

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- a) che, con nota prot. n. 29205 del 07/12/2006, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, il dirigente della Ripartizione Urbanistica ha comunicato all'Amministrazione che, sempre più frequentemente, pervengono alla stessa Ripartizione richieste di utilizzo di locali interrati e seminterrati per lo svolgimento di attività produttive e servizi;
- b) che, con la stessa nota, il suddetto dirigente:
 - ha evidenziato che i regolamenti comunali di edilizia ed igiene pubblica non consentono l'uso di locali interrati e seminterrati per lo svolgimento di attività produttive e servizi;
 - ha rilevato, con specifici riferimenti agli attuali indirizzi in materia di edilizia biologica ed ecosostenibile, l'obsolescenza di tali divieti e, quindi, l'opportunità di rimuoverli;
 - ha analizzato la vigente legislazione nazionale in materia, rilevando che la stessa non solo non detta particolari disposizioni sul legittimo uso dei locali in questione, ma addirittura ne consente espressamente l'uso con opportuni accorgimenti;
 - ha, pertanto, proposto la modifica dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene pubblica, al fine di consentire l'uso dei locali interrati e seminterrati per attività artigianali, commerciali, industriali, turistiche e quant'altro - con espressa esclusione dell'uso residenziale e direzionale - a condizione che i locali siano dotati di sistemi di illuminazione e di adeguati sistemi di ventilazione e purificazione dell'aria, tutti approvati dall'autorità sanitaria locale;
- c) che il dirigente della Ripartizione Urbanistica ha elaborato una prima proposta della deliberazione in oggetto datata 12/12/2006, su cui è stato acquisito il parere del locale Ufficio di Igiene e Sanità Pubblica, reso con nota prot. n. 2968 del 19/12/2006, acclarata al protocollo comunale con n. 30405 in pari data;
- d) che la suddetta prima proposta di deliberazione, unitamente al sopra citato parere dell'Ufficio di Igiene e Sanità Pubblica, è stata esaminata dalla competente commissione consiliare nella seduta del 19/12/2006;
- e) che in detta seduta i componenti della commissione hanno rilevato:
 - che l'articolo 34 di regolamento edilizio riportato nell'atto deliberativo non teneva conto delle modifiche allo stesso apportate dalla precedente deliberazione consiliare n. 89 del 27/12/2004;
 - che si riteneva opportuno verificare l'effettiva necessità di sottoporre la deliberazione al visto di congruità regionale;
 - che si ritenevano condivisibili ed accoglibili le osservazioni formulate dal dirigente dell'Ufficio di Igiene e Sanità Pubblica;
 - che si rendeva necessario emendare la proposta di deliberazione in forza di quanto sopra;
 - che, data la mole degli emendamenti, si riteneva opportuno predisporre un nuovo testo della proposta di deliberazione in oggetto;

- f) che il dirigente della Ripartizione Urbanistica ha predisposto un nuovo testo della proposta di deliberazione n. 14/2006 in oggetto, datato 20/12/2006 e che costituisce il presente atto deliberativo;

DATO ATTO:

- a) che la vigente legislazione nazionale in materia di igiene e sanità pubblica dispone genericamente che i relativi regolamenti locali contengano norme dirette ad assicurare che nelle abitazioni “*non vi sia difetto di aria e luce*” (artt. 213 e 218 T.U.LL. Sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265);
- b) che il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, recante norme sui requisiti igienici e sanitari dei locali per abitazione, dispone, esclusivamente ed altrettanto genericamente, che i locali ad uso residenziale (art. 5) fruiscano di “*illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso*”, con un rapporto minimo pari ad 1/8 tra la superficie finestrata apribile ed il pavimento; non vieta l’uso di locali interrati e seminterrati; consente invece, espressamente, il ricorso (art. 6) alla “*ventilazione meccanica centralizzata*” ove non sia possibile fruire di ventilazione naturale;
- c) che il Regolamento Edilizio comunale, per le disposizioni di cui agli articoli n. 33 e 34, non consente l’uso di locali interrati e seminterrati;
- d) che il Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica comunale non consente (art. 75) l’uso di locali interrati e seminterrati; dispone (art. 124, comma 2) che “*...le palestre ... devono essere dotate di ventilazione diretta...*” e, tuttavia, che “*...nel caso in cui non fosse possibile disporre di adeguata ventilazione naturale può essere ammessa la ventilazione artificiale dei locali nella misura di almeno 30 mc aria/persona/ora*”.

CONSIDERATO:

- che l’uso di locali interrati e seminterrati non appare improprio sotto i profili della tecnica e della corretta usabilità ed agibilità, né contrasta con la vigente normativa nazionale in materia;
- che le innovazioni tecnologiche consentono in qualsiasi ambiente, ivi compresi i locali seminterrati ed interrati, climatizzazione ed aerazione ottimali e tali da consentire la rimozione di ogni impatto negativo in ordine alla vivibilità, all’agibilità ed alle condizioni igieniche e sanitarie degli stessi;
- che unico divieto all’uso di detti locali si ritrova nei locali regolamenti comunali di edilizia ed igiene pubblica;
- che appare opportuno adeguare i suddetti regolamenti alle più moderne forme di edilizia insediativa, allo scopo di consentire l’usabilità ed agibilità di locali posti al piano interrato e seminterrato, alle condizioni previste dal dirigente della Ripartizione Urbanistica e richiamate in premessa.

RITENUTO, pertanto, di modificare come di seguito le disposizioni di cui agli articoli 33 e 34 del Regolamento Edilizio comunale e quelle di cui agli articoli 75 e 124 del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica comunale (in sottolineatura le aggiunte, in barrato le cancellazioni):

- art. 33 (Piani interrati) del Regolamento Edilizio comunale: *“I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione o uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa. È consentito l’uso per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant’altro) dei locali interrati e seminterrati, a condizione che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell’aria, approvati dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell’Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. ~~L’aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d’aria~~”*.
- art. 34 (Piani seminterrati) del Regolamento Edilizio comunale: *“I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l’altezza utile netta interna è almeno di metri 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d’uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all’art. 33. Il limite di m. 1,00 di cui al 1° comma viene elevato a m. 1,50 per i locali seminterrati, ricadenti in edifici del Centro Storico o nella Zona Residenziale 2 (zona murattiano) se costruiti antecedentemente al 24.03.1977, che abbiano almeno una parete - di superficie netta non inferiore ad 1/4 di quella di pavimento del locale - totalmente emergente dal contiguo piano di campagna con presenza, o con previsione di realizzazione, di finestre per l’aerazione e illuminazione diretta. Tutti gli ambienti dovranno risultare idonei, per l’attività prevista, sia sotto il profilo igienico-sanitario che con riferimento alla normativa sulla sicurezza degli ambienti di lavoro, che dovrà essere - rispettivamente - attestata dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. I locali seminterrati e interrati con caratteristiche diverse da quelle precedentemente elencate possono essere utilizzati per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant’altro), a condizione che i locali siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell’aria, approvati dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5.”*;
- art. 75 del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica: *“1. I locali dei piani interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione o uffici, ma solo a servizi facenti parte dell’abitazione o degli uffici. 2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati ~~debbono avere aperture per assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall’esterno~~ possono essere utilizzati per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant’altro), a condizione che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell’aria, approvati dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. 3. È vietata l’emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.”*;
- art. 124, comma 1, del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica: *“L’apertura di palestre, ~~e~~ di istituti di ginnastica e di scuole di ballo (equiparate a tutti gli effetti*

alle palestre) ad uso diverso da quello scolastico è autorizzata dal Sindaco, acquisito il parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L. competente per territorio. Le scuole di ballo, diversamente dalle palestre, devono possedere i seguenti requisiti igienici minimi: spogliatoi distinti per sesso, disponibilità di 1 mq/utente, 2 WC, 2 lavabi, 2 docce.”;

- art. 124, comma 2, del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica: *“Tutte le palestre e gli istituti di ginnastica, ivi comprese le scuole di ballo, indipendentemente dall’uso a cui sono destinati, se ubicati a piano terra devono essere dotati di ventilazione diretta assicurata da apertura di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento; nel caso in cui non fosse possibile disporre di adeguata ventilazione naturale può, su parere del Servizio di Igiene Pubblica, essere ammessa la ventilazione artificiale dei locali nella misura di almeno 30 mc aria/persona/ora. Il parere di cui sopra deve tenere conto in ogni caso delle caratteristiche strutturali dei locali rispetto al tipo di attività svolta, alle condizioni microclimatiche (illuminazione, umidità, rumore, ionizzazione dell’aria, ecc. e di sicurezza. Si deve, comunque, rispettare un’altezza minima di m. 3,50 e deve essere prevista un’uscita di sicurezza oltre l’ingresso principale. Detta altezza potrà essere ridotta a m. 3, salvo diverso parere dell’Ufficio di Igiene Pubblica. Dette strutture ~~non~~ possono essere allocate anche in ambienti interrati e seminterrati, a condizione che i locali siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell’aria, approvati dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. – BA/5.”.*

VISTI:

- il Testo Unico sull’Ordinamento degli Enti Locali, di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000. n. 267 (G.U. n. 227 del 28 agosto 2000, Supplemento Ordinario n. 162);
- lo Statuto Comunale approvato con deliberazione consiliare n. 82 del 21 settembre 2000 e pubblicato sul B.U. della Regione Puglia n. 136 del 13 novembre 2000;
- il Regolamento Edilizio comunale adottato con deliberazione consiliare n. 144 del 19 luglio 1972 ed approvato con D.R. n. 534 del 25 febbraio 1974 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento di Igiene e Sanità pubblica approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 153 del 12 giugno 1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazioni consiliari n. 118 e 119 del 28/29 aprile 1975 ed approvata con D.R. n. 722 del 24 marzo 1977 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n. 1150;
- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni;
- le Leggi Regionali 31.5.1980 n. 56, 15.12.2000 n. 25 e 27.7.2001 n. 20;
- l’allegato parere di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del citato D.Lgs. n. 267/2000, non necessitando il parere di regolarità

contabile in quanto il presente atto non comporta né diminuzioni di entrata né impegno di spesa.

D E L I B E R A

1. **Di approvare** il seguente nuovo articolato dell'art. 33 (Piani interrati) del Regolamento Edilizio comunale, conseguente alle modifiche precedentemente evidenziate: *“I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione o uffici. È consentito l'uso per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant'altro) dei locali interrati e seminterrati, a condizione che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell'aria, approvati dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.”*

2. **Di approvare** il seguente nuovo articolato dell'art. 34 (Piani seminterrati) del Regolamento Edilizio comunale, conseguente alle modifiche precedentemente evidenziate: *“I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di metri 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33. Il limite di m. 1,00 di cui al 1° comma viene elevato a m. 1,50 per i locali seminterrati, ricadenti in edifici del Centro Storico o nella Zona Residenziale 2 (zona murattiano) se costruiti antecedentemente al 24.03.1977, che abbiano almeno una parete - di superficie netta non inferiore ad 1/4 di quella di pavimento del locale - totalmente emergente dal contiguo piano di campagna con presenza, o con previsione di realizzazione, di finestre per l'aerazione e illuminazione diretta. Tutti gli ambienti dovranno risultare idonei, per l'attività prevista, sia sotto il profilo igienico-sanitario che con riferimento alla normativa sulla sicurezza degli ambienti di lavoro, che dovrà essere - rispettivamente - attestata dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. I locali seminterrati e interrati con caratteristiche diverse da quelle precedentemente elencate possono essere utilizzati per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant'altro), a condizione che i locali siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell'aria, approvati dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5.”*

3. **Di approvare** il seguente nuovo articolato dell'art. 75 del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica, conseguente alle modifiche precedentemente evidenziate: *“1. I locali dei piani interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione o uffici, ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione o degli uffici. 2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati possono essere utilizzati per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant'altro), a condizione che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell'aria, approvati dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. 3. È vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.”*

4. **Di approvare** il seguente nuovo articolato dell'art. 124, comma 1, del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica, conseguente alle modifiche precedentemente evidenziate: *“L’apertura di palestre, di istituti di ginnastica e di scuole di ballo (equiparate a tutti gli effetti alle palestre) ad uso diverso da quello scolastico è autorizzata dal Sindaco, acquisito il parere del Servizio di Igiene Pubblica dell’A.S.L. competente per territorio. Le scuole di ballo, diversamente dalle palestre, devono possedere i seguenti requisiti igienici minimi: spogliatoi distinti per sesso, disponibilità di 1 mq/utente, 2 WC, 2 lavabi, 2 docce.”*
5. **Di approvare** il seguente nuovo articolato dell'art. 124, comma 2, del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica, conseguente alle modifiche precedentemente evidenziate: *“Tutte le palestre e gli istituti di ginnastica, ivi comprese le scuole di ballo, indipendentemente dall’uso a cui sono destinati, se ubicati a piano terra devono essere dotati di ventilazione diretta assicurata da apertura di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento; nel caso in cui non fosse possibile disporre di adeguata ventilazione naturale può, su parere del Servizio di Igiene Pubblica, essere ammessa la ventilazione artificiale dei locali nella misura di almeno 30 mc aria/persona/ora. Il parere di cui sopra deve tenere conto in ogni caso delle caratteristiche strutturali dei locali rispetto al tipo di attività svolta, alle condizioni microclimatiche (illuminazione, umidità, rumore, ionizzazione dell’aria, ecc. e di sicurezza. Si deve, comunque, rispettare un’altezza minima di m. 3,50 e deve essere prevista un’uscita di sicurezza oltre l’ingresso principale. Detta altezza potrà essere ridotta a m. 3, salvo diverso parere dell’Ufficio di Igiene Pubblica. Dette strutture possono essere allocate anche in ambienti interrati e seminterrati, a condizione che i locali siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell’aria, approvati dall’Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. – BA/5.”*
6. **Di dichiarare**, per l’urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.