



Copia di deliberazione del Consiglio comunale

N. 62 del Reg.
Data 27.06.2003

OGGETTO: Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale e al Regolamneto d'Igiene.

L'anno duemilatre, il giorno ventisette del mese di Giugno alle ore 17,00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto. Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Table with 6 columns: Consiglieri, Presenti, Assenti, Consiglieri, Presenti, Assenti. Lists 17 council members and their attendance status (P for Present, A for Absent).

Assegnati n.
In carica n.

Presenti n. 15
Assenti n. 2

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. Ass. Raimondo ELIA

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Signor Mauro RUSSO nella sua qualità di Vice Sindaco

Assiste il Segretario Comunale Sig. Dott. Annunziato TOMMASI.

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto, posto al n. dell'ordine del giorno.

Table with 3 columns: REGOLARITA' TECNICA, REGOLARITA' CONTABILE, ATTESTAZIONE. Includes dates and signatures of responsible officials.

Le

Oggetto: Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale ed al Regolamento d'Igiene.

Premesso:

-che con deliberazione C.C. n.31 del 4.7.2002 è stato approvato il regolamento Comunale d'Igiene successivamente adeguato per alcune modifiche proposte dalla AUSL LE/1 approvate con deliberazione C.C.n.53 del 29.11.2002;

-che all'art.93 del predetto regolamento è previsto:

- Al 1° comma "Per i locali sotterranei o seminterrati, si applicano le disposizioni in materia di igiene e sicurezza del lavoro, in particolare l'art.8 del D.P.R. n.303/56".
- Al 2° comma "In deroga al Regolamento Edilizio Comunale e per le attività già esistenti all'atto di approvazione del presente regolamento ove le condizioni microclimatiche lo consentano, anche i piani seminterrati e interrati possono essere adibiti ad attività lavorativa purchè correlata all'attività principale dell'azienda (esempi: laboratorio di gelateria e pasticceria annesso al punto vendita, attività di lavanderia a servizio di residences e alberghi, e attività similari)".

-che all'art.75 del già citato regolamento è previsto:

- Al 1° comma "I locali dei piani interrati o seminterrati possono essere adibiti ad Abitazione soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 1,00 mt. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m.3,00."

-che il vigente Regolamento Edilizio Comunale agli art.36 e 37 non consente nei locali interrati o seminterrati in generale, salvo per quest'ultimo (art.37) e soltanto nel caso che la quota di pavimento di ogni locale sia a quota inferiore a mt.1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza interna utile sia di almeno 3 mt., l'utilizzazione per destinazioni per piccole attività artigianali, residenziali e/o complementari alla residenza (uffici, studi professionali, ecc.), anche in situazioni di particolare condizione igienico-sanitaria ;

-che tale disciplina dei piani interrati e seminterrati in generale, oltre a contrastare in parte con le disposizioni del regolamento d'igiene, si è rivelata di estremo e, sotto certi profili, di ingiustificato rigore;

-che un siffatto divieto non trova obiettiva giustificazione, quanto meno nelle ipotesi in cui particolari accorgimenti tecnici consentono il rilascio del nulla osta sanitario e dei pareri favorevoli di altre autorità eventualmente prescritti da specifiche disposizioni di settore;

-che nella vigenza di una norma regolamentare del tipo di quella innanzi richiamata resta quindi esclusa ed impedita in assoluto la piena utilizzazione di locali che, in astratto, pur avrebbero la possibilità di essere adibiti anche ad usi destinati allo svolgimento di funzioni -in senso lato- residenziali, per piccole attività ,e/o complementari alla residenza in quanto conformi a tutte le specifiche prescrizioni settoriali;

-che in simili evenienze non vi è ,peraltro, alcun interesse pubblico al mantenimento dell'ampio e generalizzato divieto contenuto nei citati articoli 36 e 37 del Regolamento Edilizio Comunale;

-che al fine di raccordare detta normativa con quella del nuovo regolamento d'igiene , per le possibilità di utilizzazione previste nei casi di cui al 1° comma dell'art.93, e quelle dell'art.75 del regolamento d'igiene con quelle del regolamento edilizio in vigore ed emendato , nonché ampliare le potenzialità di utilizzazione dei piani interrati e seminterrati che, per condizioni igienico-sanitarie e rispetto degli altri requisiti eventualmente prescritti da specifiche disposizioni di settore, consentono lo svolgimento di funzioni residenziali, piccole attività non nocive e non rumorose e/o comunque complementari alla residenza, si rende necessario modificare l'attuale formulazione della suddetta norma regolamentare, con l'introduzione di una generalizzata eccezione al divieto nella

f.h

Si

L

I

È c

Dalla

stessa contenuta per tutte le ipotesi in cui vi sia il parere favorevole della competente autorità sanitaria e di tutte le altre autorità eventualmente prescritto da specifiche disposizioni di settore; -che il nuovo testo dei predetti articoli 36 e 37 del regolamento edilizio comunale potrebbe essere, pertanto, il seguente:

Art.36 Piani interrati.

“I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Tale divieto non opera in relazione a quei locali per i quali vi sia il parere favorevole dell'autorità sanitaria e delle altre autorità eventualmente prescritto da specifiche disposizioni di settore. 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 del dirigente l'ufficio d'igiene, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. I sotterranei devono avere sotto il pavimento un vespaio ed i loro muri dovranno essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante intercapedini e altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni attraverso le strutture perimetrali.”

Art.37 Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, laboratori, ecc., ove siano assicurate le condizioni di areazione ed illuminazione e l'altezza utile netta interna sia di almeno ml.2,70 per le abitazioni ed uffici e ml.3,00 per le altre destinazioni consentite. Nell'ipotesi di utilizzazione per luoghi di riunione di uso pubblico o per locali dove è prevista permanenza prolungata di persone (ristoranti, luoghi di ritrovo e simili) l'altezza utile netta non deve essere inferiore a ml.3,50.

-che il nuovo testo dell'art.75 del regolamento d'igiene può essere il seguente:

Art.75 Locali seminterrati - interrati.

“1. I locali dei piani interrati o seminterrati possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ed altre attività complementari la residenza, ove siano assicurate le condizioni di areazione ed illuminazione previo parere favorevole dell'autorità sanitaria e l'altezza utile interna netta sia di almeno ml.2,70 per le abitazioni e uffici e ml.3,00 per le altre destinazioni consentite. Nell'ipotesi di utilizzazione per luoghi di riunione di uso pubblico o per locali dove è prevista permanenza prolungata di persone (ristoranti, luoghi di ritrovo e simili) l'altezza utile netta non deve essere inferiore a ml.3,50.

2. Sia i locali interrati che quelli seminterrati debbono avere aperture, per assicurare una costante aerazione direttamente dall'esterno. I locali ai piani seminterrati ed interrati devono essere dotati di intercapedine areata e fognata che li circonda per tutta la parte interessata, di piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno di almeno cm.20 o di vespaio areato di m.0,50 o di altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni.

3. E' vietata l'emissione di esalazioni, gas vapori, polveri attraverso le aperture, che danno aria a tali locali.”

Poiché peraltro tali modifiche sono destinate ad incidere su altre disposizioni di carattere generale è necessario procedere anche ad alcune precisazioni. In particolare:

“l'utilizzazione del piano interrato o seminterrato per le possibili nuove destinazioni non incide per il calcolo del volume o dell'altezza dell'edificio -salvo per la parte emergente dalla quota del terreno circostante sistemato secondo il progetto- o per il numero dei piani che rimangono fissati come da attuale normativa.”

Trattandosi poi di emendamenti destinati a trovare applicazione in relazione sia agli edifici esistenti che alle nuove costruzioni, si rende necessario altresì precisare che le utilizzazioni dei piani interrati e seminterrati innovativamente ammesse dalle varianti al REC rispetto alle originarie previsioni e/o rispetto alle situazioni esistenti, sono subordinate al pagamento del contributo di concessione di cui

Le

all'art.3 della legge n.10/77, nonché, per le nuove costruzioni, anche al rispetto degli standards urbanistici.

Per quanto sopra, ritenuto pertanto dover provvedere in merito;

Visto il vigente PRG;

Visto il Regolamento Edilizio vigente;

Visto il regolamento d'igiene vigente;

ft

Vista la L.10/77;

Visto il parere della commissione consiliare urbanistica;

Udita la relazione dell'assessore Raimondo Elia e i successivi interventi;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli ex art.49 D.Lgs.n.267/00;

Con voti 15 favorevoli, espressi per alzata di mano, su 15 consiglieri presenti e votanti;

Si

Delibera

-Di approvare le seguenti modifiche ed integrazioni al REC ed al regolamento d'igiene vigenti:

Art.36 Piani interrati. (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 abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Tale divieto non opera in relazione a quei locali per i quali vi sia il parere favorevole dell'autorità sanitaria e delle altre autorità eventualmente prescritto da specifiche disposizioni di settore. 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 del dirigente l'ufficio d'igiene, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. I sotterranei devono avere sotto il pavimento un vespaio ed i loro muri dovranno essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante intercapedini e altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni attraverso le strutture perimetrali."

Art.37 Piani seminterrati. (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, laboratori, ecc., ove siano assicurate le condizioni di areazione ed illuminazione e l'altezza utile netta interna sia di almeno ml.2,70 per le abitazioni ed uffici e ml.3,00 per le altre destinazioni consentite. Nell'ipotesi di utilizzazione per luoghi di riunione di uso pubblico o per locali dove è prevista permanenza prolungata di persone (ristoranti, luoghi di ritrovo e simili) l'altezza utile netta non deve essere inferiore a ml.3,50.

Art.75 Locali seminterrati - interrati. (Regolamento d'Igiene)

"1. I locali dei piani interrati o seminterrati possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ed altre attività complementari la residenza, ove siano assicurate le condizioni di areazione ed illuminazione previo parere favorevole dell'autorità sanitaria e l'altezza utile interna netta sia di almeno ml.2,70 per le abitazioni e uffici e ml.3,00 per le altre destinazioni consentite. Nell'ipotesi di utilizzazione per luoghi di riunione di uso pubblico o per locali dove è prevista permanenza prolungata di persone (ristoranti, luoghi di ritrovo e simili) l'altezza utile netta non deve essere inferiore a ml.3,50.

2. Sia i locali interrati che quelli seminterrati debbono avere aperture, per assicurare una costante aerazione direttamente dall'esterno. I locali ai piani seminterrati ed interrati devono essere dotati di intercapedine areata e fognata che li circonda per tutta la parte interessata, di piano di calpestio

È

Dalla

isolato mediante solaio distaccato dal terreno di almeno cm.20 o di vespaio areato di m.0,50 o di altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni.

3. E' vietata l'emissione di esalazioni, gas vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali."

-Precisare che:

- " l'utilizzazione del piano interrato o seminterrato per le possibili nuove destinazioni non incide per il calcolo del volume o dell'altezza dell'edificio -salvo per la parte emergente dalla quota del terreno circostante sistemato secondo il progetto- o per il numero dei piani che rimangono fissati come da attuale normativa ."
- " le utilizzazioni dei piani interrati e seminterrati innovativamente ammesse dalle varianti al REC rispetto alle originarie previsioni e/o rispetto alle situazioni esistenti, sono subordinate al pagamento del contributo di concessione di cui all'art.3 della legge n.10/77, nonché, per le nuove costruzioni, anche al rispetto degli standards urbanistici.

Allegato verbale di seduta.

Si allontanano definitivamente dalla sala di riunione i consiglieri Antonio Marchese e Pantaleo Giausa.