

**Linee operative e di lettura per l'istruttoria delle pratiche relative al reperimento di parcheggi privati su aree esterne al lotto urbanistico, incluse le casistiche di frazionamento da lotti pertinenziali e l'utilizzo di lotti liberi (Artt. 5, 23, 24, 25 e 63 del Piano Operativo).**

### **Premesse e finalità**

Il presente documento è adottato con la duplice finalità di fornire all'Ufficio Edilizia e Urbanistica un riferimento istruttorio univoco per la valutazione delle pratiche e, al contempo, di definire per i professionisti incaricati della progettazione un quadro regolativo chiaro, trasparente e vincolante.

Vengono affrontate in maniera organica le fattispecie concernenti il reperimento dei parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici mediante il ricorso ad aree esterne all'unità immobiliare oggetto di intervento. In tale ambito rientrano, in particolare, le ipotesi di utilizzo di superfici ricavate da lotti pertinenziali di altra proprietà, l'impiego di lotti liberi, nonché le specifiche casistiche di deroga o monetizzazione riferite al patrimonio alberghiero.

L'atto si propone di chiarire in modo puntuale il coordinamento interpretativo tra le disposizioni del Piano Operativo, con particolare riferimento agli articoli 5, 23, 24, 25 e 63, al fine di superare incertezza applicativa e di definire sia le condizioni di ammissibilità delle diverse soluzioni, sia il livello di approfondimento tecnico-progettuale richiesto in sede di presentazione dell'istanza.

### **Verifiche urbanistiche e distinzione delle aree e zone**

Il tecnico progettista deve dimostrare preliminarmente che l'area individuata per ricavare il parcheggio rientri nelle casistiche ammesse dall'Art. 63 comma 7.

In quest'ottica la nozione di area privata "non pertinenziale", richiamata dall'art. 63, comma 7, non va letta in senso assoluto, come se la norma si riferisse soltanto a un lotto totalmente libero o privo di qualsiasi relazione con altri fabbricati. Più correttamente, quella qualificazione va intesa in rapporto all'edificio che deve soddisfare la propria dotazione di parcheggi. In altre parole, la norma consente che un fabbricato reperisca gli spazi a parcheggio anche su un'area che, al momento della richiesta, non costituisce ancora sua pertinenza. Il rinvio espresso all'art. 24 rende ammissibile l'utilizzo di porzioni che, nello stato originario, appartengono al verde privato pertinenziale di un diverso fabbricato, purché tali superfici vengano poi assoggettate in modo stabile al servizio dell'edificio interessato, mediante idoneo atto di vincolo.

La circostanza delineata trova appoggio anche nell'art. 5, comma 2, del Piano Operativo, laddove si riconosce una configurazione non rigida del lotto e si ammette che esso possa comprendere anche eventuali porzioni o lotti di terreno adiacenti. Resta naturalmente ferma la condizione posta dallo stesso art. 5, comma 2: la porzione cedente non deve essere già stata utilizzata a scopo edilizio dalla data del 1/10/1997. È questo il limite vero e inderogabile che la norma pone all'operazione. Al di fuori di tale preclusione, il meccanismo di scorporo e successivo asservimento risulta, sul piano tecnico-giuridico, ammissibile.

In conclusione, il combinato disposto dell'art. 63, comma 7, dell'art. 24 e dell'art. 5, comma 2, consente di ritenere legittimo il reperimento della dotazione di parcheggi attraverso l'utilizzo di una porzione di area già pertinenziale a un altro fabbricato, a condizione che essa venga formalmente vincolata a servizio dell'edificio richiedente e che non si tratti di superficie già impiegata a fini edificatori dalla data indicata dal Piano Operativo.

Precisato quanto sopra, effettuiamo le seguenti distinzioni in base a casi e zonizzazione:

**1. Aree Art. 24 (Verde privato pertinenziale):**

Il recupero del parcheggio su un'area già pertinenza di un altro edificio è ammesso su tutto il territorio urbanizzato in cui si applica l'articolo ovvero nelle Zone A, A1, A2 e B2

L'area "cedente" non deve aver già concorso a soddisfare interventi a "scopo edilizio" a far data dal 01/10/1997 (per la definizione di "scopo edificatorio" si deve prendere a riferimento la definizione riportata nell'allegato A del REC).

**2. Aree Art. 25 (Verde privato incolto):**

Il recupero del parcheggio è soggetto a un vincolo localizzativo. Come da art. 25, comma 2, lett. f, è ammesso solo ed esclusivamente se il terreno "incolto" è posto all'interno del perimetro del nucleo storico (Zona A) oppure se è contenuto entro il raggio di 300 ml (per unità residenziali) o 500 ml (per attività diverse) dal nucleo storico.

Il vincolo geografico del nucleo storico riguarda esclusivamente le caratteristiche di localizzazione del terreno "incolto" e non la posizione dell'edificio che beneficerà del posteggio. L'edificio richiedente lo standard a parcheggio non deve obbligatoriamente trovarsi all'interno del nucleo storico. Lo stesso può essere ubicato anche fuori, a condizione che la distanza lineare tra tale edificio e il lotto incolto individuato come sopra, non superi il limite generale stabilito dall'Art. 63, comma 7 (300 metri per le unità residenziali, 500 metri per le altre attività).

**3. La variabile del "lotto libero":**

Qualora l'area individuata sia un lotto completamente libero in zona B2 (Città contemporanea) che non sia pertinenza di alcun edificio e non sia stato utilizzato a scopo edificatorio a far data dal 01/10/1997 (per la definizione di "scopo edificatorio" si deve prendere a riferimento la definizione riportata nell'allegato A del REC), si applicano le norme dell'Art. 25 "Verde privato incolto" (punto 2. precedente). Di conseguenza, l'utilizzo di tale lotto è sottoposto al limite geografico dei 300/500 ml dal nucleo storico. **Tuttavia, quest'ultima limitazione vale esclusivamente se il terreno libero NON è adiacente/aderente al giardino pertinenziale del fabbricato interessato.**

- **Eccezione per lotti liberi adiacenti:** Nel caso in cui il lotto libero sia adiacente all'unità minima di intervento (UMI) del richiedente, esso può essere direttamente integrato in essa ai sensi dell'Art. 5, comma 2 (Zone A, A1, A2, B1 e B2). Come precisato dall'Art. 25, comma 5, le aree acquisite per la formazione o integrazione del lotto urbanistico di riferimento non sono più assoggettate alle limitazioni dell'Art. 25, bensì passano sotto la più permissiva disciplina del "Verde privato pertinenziale" di cui all'Art. 24. Per effettuare questa integrazione, l'istruttoria deve accertare che la porzione adiacente non sia già stata utilizzata a scopo edilizio a far data dal 1/10/1997 e che avvenga la sottoscrizione dell'atto d'obbligo.

**4. Aree Art. 23 (Giardini di interesse storico e/o ambientale):**

Il reperimento di parcheggi per altri edifici all'interno di questi giardini **NON è consentito**. L'Art. 63, comma 7, rimanda solo alle aree disciplinate dagli Artt. 24 e 25.

**5. Deroga per il patrimonio alberghiero (art. 56 e art. 25):**

Per le strutture alberghiere, il limite dell'Art. 25 e la distanza massima di 500 ml possono essere derogati. Nel caso in cui vi sia una comprovata impossibilità di reperire aree a parcheggio limitrofe, il parcheggio a servizio di un albergo può essere realizzato a una distanza maggiore di 500 metri.

Condizione per la deroga: La struttura alberghiera ha l'obbligo di garantire uno specifico servizio di bus navetta o di riconsegna auto (valet parking).

Monetizzazione: Nelle zone alberghiere, in caso di totale e comprovata impossibilità di soddisfare le dotazioni di parcheggio, l'istruttoria può valutare la possibilità di monetizzazione del relativo onere, nella misura stabilita dal Regolamento comunale (Art. 63, comma 6) ma con limiti molto stringenti. Secondo il Regolamento Comunale vigente (aggiornato al 2021), la monetizzazione è consentita esclusivamente per un numero massimo di 3 posti auto. Inoltre, tale opzione è valida unicamente all'interno della Zona "A", ovvero negli ambiti del centro di antica formazione (ex regolamento urbanistico). La monetizzazione non è in alcun caso ammessa per interventi edilizi che comportino il reperimento di un numero di posti auto superiore a tre

### **Progettazione e tutela ambientale**

- Nel caso in cui l'area individuata derivi dal frazionamento di un giardino pertinenziale di un altro fabbricato, l'operazione incide sul "Lotto urbanistico di riferimento" (Art. 5). Il progettista dovrà pertanto allegare elaborati grafici e di calcolo per dimostrare che:

1. Il lotto originario (cedente), decurtato della porzione ceduta, continui a rispettare in totale autonomia i propri requisiti normativi minimi, inclusa la propria dotazione originaria di parcheggi e l'Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF).
2. La porzione estrapolata, o l'intero "lotto libero adiacente" acquisito, vada ad integrarsi funzionalmente a titolo permanente nel lotto urbanistico dell'edificio ricevente tramite apposito atto d'obbligo.

- L'inserimento di un'area di sosta comporta una indubbia modificazione del suolo. La progettazione dello spazio di sosta non dovrà limitarsi ad una mera individuazione areale (es. un perimetro tracciato in planimetria), ma dovrà trovare riscontro in un progetto specifico e di dettaglio, per consentire all'ufficio di eseguire le verifiche sulla sua fattibilità tecnica e normativa, nel pieno rispetto anche del vigente Regolamento Edilizio. In particolare:

1. Ricostruzione dei titoli edilizi dell'immobile cedente: Il progettista deve presentare una ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato originario (cedente) e del suo lotto di pertinenza, indispensabile per:
  - Dimostrare l'attuale consistenza delle dotazioni obbligatorie di parcheggi dell'immobile cedente, assicurandosi che l'area non sia già vincolata a standard pertinenziale per quel medesimo fabbricato.
  - Verificare i parametri edilizi preesistenti dell'intero lotto originario.
  - Dimostrare che la porzione di lotto ceduta non abbia già concorso a soddisfare interventi a scopo edilizio a far data dal 01/10/1997.
2. Progetto : Gli elaborati grafici dovranno dimostrare l'effettiva e sicura fruibilità dell'area di sosta. Sarà necessario produrre planimetrie, sezioni e relazioni tecniche che illustrino dettagliatamente architettonici e strutturali relativi agli adeguamenti dei passi carrabili, nonché le eventuali necessarie modifiche alle recinzioni e ai cancelli esistenti
3. Tutela del verde: La documentazione progettuale dovrà mappare la vegetazione esistente e dimostrare la salvaguardia degli esemplari.
4. Rispetto dell'IPF (Art. 21) e Invarianza Idraulica: Il progetto dovrà includere una dimostrazione analitica che certifichi l'Indice di Permeabilità Fondiaria del lotto cedente al di sotto della percentuale minima di legge imposta dall'Art. 21. Sarà necessario prevedere materiali permeabili o semipermeabili per le pavimentazioni, curando lo smaltimento delle acque meteoriche.