

COMUNE DI GRAGNANO

(Provincia di Napoli)

Settore Edilizia Privata – Servizio Pianificazione Territoriale

REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI A CURA DEI PRIVATI

Legge 122/89 - Legge Regionale 19/01 - Legge Regionale 16/04

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

(Adeguamenti normativi)

Approvato con Delibera Commissione Straordinaria n. _____ del

Art. 1 – ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina le modalità di costruzione di parcheggi pertinenziali a cura di privati in attuazione dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, dell'art. 6 della Legge Regionale 28.11.2001 n. 19 come integrato dall'art. 49, comma 9, della Legge Regionale n. 16 del 22.12.04.

Al fine di concretare il decongestionamento del centro urbano, mediante la realizzazione di parcheggi finalizzati sia allo stazionamento veicolare che ad un miglioramento delle condizioni di circolazione veicolare e pedonale, fermo restando quanto previsto dall'art. 41 – sexies della l. 17/08/1942 n. 1150, è consentito realizzare parcheggi privati di pertinenza di immobili esistenti, esclusivamente nel modo seguente:

Come manufatto edilizio interrato che racchiuda un volume, anche su più livelli e comunque fino ad un massimo di tre livelli ciascuno con altezza utile netta interna non superiore a 2,50 metri, da ricavarsi:

- a) Nel sottosuolo delle costruzioni esistenti;
- b) Nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici;
- c) Nei locali già esistenti ubicati al piano terra e/o al piano interrato - seminterrato di fabbricati di proprietà privata, con l'esclusione dei porticati che vanno mantenuti nella loro funzione; all'uopo sono consentite opere di adeguamento statico delle strutture portanti finalizzate a rendere idonei i locali alla funzione nonché, per i piani sovrastanti, gli interventi di cui alla lett. "b" e "c" dell'art. 3 del D.Lgs. 380/01 e s.m.i.
- d) nel sottosuolo di aree libere di pertinenza di edifici diversi da quelli da servire ubicati ad una distanza non superiore a 200,00 mt dagli immobili da servire.

Nel caso di parcheggi da realizzarsi quali pertinenze di immobili ubicati nel Centro Storico, o comunque di aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali entro un'area compresa nel perimetro condotto a una distanza di 200,00 mt dal perimetro dell'intera area vincolata, indipendentemente dall'ubicazione del bene principale nell'area stessa.

I manufatti di cui alla lettera a) del presente articolo possono essere realizzati in deroga alla normativa vigente in materia di distanza tra le costruzioni.

Art. 2 – Titoli abilitativi

Ai sensi dell'art. 6, comma 1°, della L.R. 28.11.2001 n. 19, la realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività qualora conforme agli strumenti urbanistici vigenti. La capienza massima dei parcheggi realizzabili con DIA è quella indicata al comma 7 dell'art. 49 della L.R. 22 dicembre 2004 n. 16 (100 posti auto).

Fatta salva l'ipotesi, di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 - *Codice del Paesaggio*, di interventi che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, gli interventi disciplinati dal presente Regolamento possono essere realizzati soltanto previa acquisizione dell'Autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 dello stesso D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, come sostituito dall'art. 16 del Dlgs 24 marzo 2006 n. 157, e modificato dall'art. 4, comma 16, lettera e), del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, E' in ogni caso, obbligatorio il N.O. preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Per la realizzazione degli interventi di cui al Presente Regolamento è necessario rispettare i parametri fissati dal successivo articolo 4.

Per tutti i tipi di intervento è necessario inoltre che:

a) i parcheggi di pertinenza di edifici condominiali, ai fini del dimensionamento del numero dei posti da realizzare e relative unità immobiliari da servire, devono rispettare i parametri di cui al successivo art. 4, punto 3, e devono essere proporzionali al valore della proprietà generale del fabbricato, espressa nelle relative tabelle millesimali;

b) eventuali valori decimali derivanti dai rapporti innanzi indicati vanno arrotondati, se minori di 0,5 per difetto alla cifra inferiore, mentre se maggiori o uguali a 0,5 per eccesso alla cifra superiore.

Art. 3 – Soggetti legittimati

Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s. m. ed i., tutti i soggetti proprietari o aventi valido titolo giuridico, in base alla legislazione vigente, sull'immobile (inteso sia come area libera sia come fabbricato) ove è prevista la realizzazione del/dei parcheggio/i, indipendentemente dalla titolarità in capo ai medesimi soggetti, del titolo di proprietà o altro valido titolo giuridico sul/sulle unità immobiliari in favore delle quali è prevista la realizzazione del/dei parcheggio/i con vincolo pertinenziale.

Le deliberazioni, che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al presente Regolamento, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, 2° comma, del Codice Civile; resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, 2° comma, e 1121, 3° comma, del Codice Civile.

Nel caso che i posti auto (box o spazio aperto) siano utilizzati in maniera promiscua dai diversi proprietari, allo scopo di definire a livello catastale il rapporto di pertinenzialità tra il parcheggio e gli immobili il condominio o il consorzio dei proprietari richiedenti l'autorizzazione assegna, in maniera convenzionale, ciascun posto ad un determinato proprietario, ferma restando la facoltà di uso comune dell'intera area di parcheggio.

Art. 4 - Definizioni

Per gli interventi di cui al punto 1.1, lettera a), del precedente articolo 1, valgono le seguenti definizioni:

a) sotto l'aspetto edilizio, ai sensi dell'art. 60 del vigente Regolamento Edilizio si considerano interrati i manufatti la cui superficie laterale si presenta contro terra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

b) in riferimento alle norme di sicurezza di cui al Decreto Ministeriale del 10 febbraio 1986, punto 1.1.1., si considerano interrate le superfici con piano di parcheggio a quota inferiore a quello della strada, della via, della piazza, cortile o spazio a cielo scoperto dal quale si accede (lett. a); sono considerate invece fuori terra le superfici che pur avendo il piano di parcheggio a quota inferiore a quello di riferimento, presentano l'intradosso del solaio o il piano che determina l'altezza del locale a quota superiore a quella del piano di riferimento esterno di almeno 60 centimetri e purché le aperture di aerazione abbiano altezza non inferiore a 50 centimetri (lett. b).

Art. 5 – Modalità di realizzazione degli interventi

5.1. Gli interventi di cui al presente Regolamento devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza tecniche e sismiche, previste dalla Legge 64/74, 1086/71, L.R. 9/83 e loro successive modifiche ed integrazioni; gli stessi, inoltre, devono essere comunque conformi alle previsioni dei piani urbanistici riguardanti zone di interesse pubblico e di viabilità, nonché ogni altro vincolo e/o limitazioni previsti da leggi e/o regolamenti, fatta salva la possibilità di eventuali deroghe da approvare, previo apposito accordo di programma, da parte del Consiglio Comunale.

Per gli interventi ricadenti nelle zone perimetrare dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Sarno con la Delibera n. 4 del 28 luglio 2011 e definitivamente approvato dal Consiglio Regionale nella seduta del 24 novembre 2011 (attestato n. 199/1, pubblicato sul BURC n. 74 del 5 dicembre 2011), valgono le norme e prescrizioni contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

5.2. Il dimensionamento degli spazi di parcheggio deve rispettare i seguenti rapporti:

a) Superficie utile massima pari a mq. 1,00 per ogni mc. 10 di volume dell'unità immobiliare principale, calcolato ai sensi dell' art. 55.3 del vigente Regolamento Edilizio.

Il suddetto limite potrà essere superato unicamente al fine di raggiungere il rapporto minimo di un posto auto per unità immobiliare servita;

b) in ogni caso la superficie minima di parcheggio non può essere inferiore a mq. 15,00 per singolo box o spazio aperto;

c) al fine di non dare luogo ad un aumento di superficie utile l'altezza netta interna, misurata tra il pavimento e la superficie che limita superiormente il locale, dei singoli box non potrà essere maggiore di 2,50 mt (art. 55.2 R.E.);

5.3. Gli spazi da destinare a box debbono essere progettati e realizzati rispettando le norme di sicurezza di cui al Decreto Ministeriale del 1° febbraio 1986 con particolare riferimento alle caratteristiche dei materiali da utilizzare, alle altezze, agli ingressi, alle rampe, agli impianti, all'aerazione ed a quant'altro ivi prescritto.

5.4 La realizzazione di parcheggi entro terra non deve comportare la modifica della situazione planovolumetrica del soprassuolo tranne che per la costruzione dei viali, rampe di accesso, bocche di aerazione ed eventuali impianti tecnologici, meccanici e di sicurezza, assicurando il ripristino e/o salvaguardia dell'esistente vegetazione. Sono comunque consentiti i seguenti interventi: pavimentazione, segnaletica, recinzione, impianti a rete ed eventuali pergolati, il tutto nel rigoroso rispetto delle norme tecniche di cui al Titolo IV della Legge Regionale 35/87; eventuali torrioni scala o vani ascensore, realizzati in conformità alle prescrizioni dettate dall'art. 78 del vigente Regolamento Edilizio, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

5.5 Ad esclusione degli interventi indicati alle lettere a) e b) dell'art. 1 gli interventi dovranno rispettare i rapporti di copertura ($RC = \text{superficie occupata}/\text{superficie disponibile}$) di seguito riportati:

- fino a 1.000 mq di superficie disponibile: $RC_{max} = 0,80$;
- tra 1.000 mq e 2.000 mq di superficie disponibile: $RC_{max} = 0,60$;
- oltre i 2000 mq di superficie disponibile: $RC_{max} = 0,50$;

5.6 In caso di interventi da realizzarsi in aree non sottostanti a edifici, ma già impermeabilizzate, occorre prevedere una riqualificazione dell'estradosso con sistemazione a prato e fioriere. Per le aree non impermeabilizzate dovrà essere prevista una sistemazione coerente con la relazione agronomica di cui all'art. 49, comma 9, Legge 16 del 22/12/2004;

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate l'intervento dovrà essere realizzato in conformità a quanto disposto dal comma 9 dell'art. 49 della LRC 22 dicembre 2004 n. 16.

5.7 Per i parcheggi pertinenziali interrati da realizzare in aree esterne alla sagoma in pianta di un fabbricato esistente o di sue aree di pertinenza, è necessario rispettare una distanza dal ciglio stradale o di altre aree pubbliche non minore di 3,00 mt. Tale distanza può essere derogata qualora particolari esigenze, anche di rispetto della cortina stradale, lo impongano.

5.8 Le uscite sulla pubblica strada devono essere opportunamente segnalate.

Fra le uscite di parcheggi pertinenziali e le uscite pedonali da locali collettivi (Scuole, locali di pubblico spettacolo, luoghi di culto, ecc..) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 mt misurata tra gli stipiti più vicini.

Se l'uscita dal parcheggio pertinenziale è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno 3,50 di lunghezza.

Le uscite dai parcheggi pertinenziali devono immettersi su strade di larghezza almeno pari alle uscite stesse.

Art. 6 - Documentazione

La realizzazione degli interventi previsti dal presente regolamento è subordinata alla presentazione della domanda con allegato il progetto di intervento redatto con le modalità previste dall'art. 44 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

La documentazione prevista dal citato art. 44 del R.E. dovrà essere integrata con una relazione geologica e, se richiesta, dalla relazione agronomica prevista all'art. 6, comma 7-bis della LRC n. 19/01.

Unitamente alla documentazione precedente dovrà essere trasmessa l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con la relativa documentazione, oppure nei casi previsti dall'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 "codice del Paesaggio", dichiarazione asseverata del tecnico incaricato che per l'intervento previsto non è necessario acquisire tale autorizzazione.

Per gli interventi relativi a box o posti aperti da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, nella domanda deve essere specificamente dichiarato che il richiedente assume l'obbligo di attuare l'intervento al fine di istituire il vincolo pertinenziale tra i realizzandi box - auto e/o spazi aperti e le unità immobiliari principali.

Per la realizzazione di box e/o posti auto a servizio di fabbricati esterni all'area interessata il richiedente dovrà produrre atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato, con indicazione, delle unità immobiliari, sprovviste di posti auto, rispetto ai quali verrà formalizzato il vincolo di pertinenzialità e ubicati ad una distanza inferiore a quella indicata all'art. 1.

La documentazione attestante l'avvenuta costituzione del vincolo pertinenziale, formalizzato ad avvenuta ultimazione delle opere, mediante trascrizione nei registri immobiliari con individuazione di ciascun box e/o posto parcheggio quale pertinenza ai singoli subalterni delle unità immobiliari da servire, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale nel termine di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

La mancata trasmissione degli atti di vendita in regime di pertinenzialità con immobili preventivamente individuati nell'atto d'obbligo, dei parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 2, comma 2, del presente Regolamento nel termine di 36 mesi dalla data di scadenza del permesso di costruire non oneroso determina, per la relativa parte dell'opera, l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 7 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, con acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al comma precedente, quelle unità alle quali saranno legati pertinenzialmente i posti auto da realizzare.

ARTICOLO 7 – Cessione di parcheggi pertinenziali

Fermo restando quanto previsto dall' articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 , e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma dell'art. 9, comma 1, l. 122/89, può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune ed avente le caratteristiche previste dal presente regolamento.

Fatta eccezione per quanto stabilito al precedente comma, i parcheggi realizzati ai sensi del presente Regolamento non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità; i relativi atti di cessione sono nulli.

Il vincolo di destinazione d'uso impresso alle opere realizzate ai sensi degli articoli precedenti non può essere modificato.

ARTICOLO 8 – Codice della strada

Gli interventi disciplinati dal presente regolamento devono comunque rispettare le norme dettate dal D.Lgs 30.4.1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada - e del successivo regolamento di attuazione.

ARTICOLO 9 - Abrogazioni

Il presente regolamento integra e sostituisce il precedente regolamento, approvato con Delibera di c.c. n. 03 del 02 febbraio 2007, esecutiva ai sensi di legge.