

ALLEGATO 3 *

CRITERI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI NEL SOTTOSUOLO O NEI LOCALI SITUATI AL PIANO TERRENO DEGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Criteri generali

Per quanto riguarda il rilascio della concessione edilizia in deroga per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo o nei locali situati al piano terreno degli edifici con destinazione residenziale, si intendono confermare i criteri vigenti contenuti nella deliberazione n. 1927 del 2001 e successive modificazioni previsti per l'applicazione della corrispondente disciplina statale di cui alla legge n. 122 del 1989.

In particolare il rilascio della concessione edilizia in deroga da parte del comune è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- i parcheggi devono essere destinati alla soddisfazione degli standard fissati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1559 di data 17 febbraio 1992, e successive modificazioni, nei limiti delle dotazioni minime previste dalla deliberazione medesima;
- i parcheggi devono costituire pertinenze delle singole unità immobiliari con destinazione residenziale;
- gli edifici devono essere già esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso originaria, alla data di entrata in vigore della legge n. 122 del 1989 (7 aprile 1989), e devono essere destinati ad uso residenziale in quanto consentito dagli strumenti urbanistici.

Il rilascio della deroga è escluso nel caso in cui gli interventi riguardino aree soggette a vincoli preordinati all'espropriazione ovvero soggette ad un piano attuativo.

Nel caso degli edifici rurali tradizionali costituenti il patrimonio edilizio montano di cui all'articolo 24 bis della L.P. 22 del 1991, si ricorda che l'articolo 7, comma 2, della deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2002, con la quale sono stati approvati gli indirizzi e criteri generali per la disciplina da parte degli strumenti urbanistici comunali degli interventi di recupero di cui al citato articolo 24 bis, ha stabilito che ai predetti interventi non si applicano le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio nonché quelle in materia di autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali al piano terra di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo. Il rilascio dell'autorizzazione in deroga è quindi del tutto escluso per gli edifici predetti.

1. Criteri specifici per gli edifici ricadenti nei centri storici

Nel caso di edifici ricadenti negli insediamenti storici, soggetti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, ai sensi dell'articolo 77 bis della L.P. 22/91, tenuto conto che il soddisfacimento degli standard per i parcheggi non è richiesto ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi necessari, ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 1559 del 1992 e successive modificazioni, in considerazione del valore primario che viene attribuito alla tutela dei centri storici, il rilascio della deroga è ammesso solamente nel rispetto dei seguenti criteri generali.

L'esigenza dei parcheggi nei centri storici può essere soddisfatta in modi diversi che comportano effetti altrettanto diversi sul tessuto storico edificato o libero.

Nel caso di realizzazione dei parcheggi al piano terreno degli edifici sono possibili tre soluzioni:

- 1) allargamento di una porta o di un portone esistenti;
- 2) trasformazione di una finestra in portone, con esclusione degli edifici soggetti a restauro;
- 3) realizzazione di un nuovo foro per l'accesso veicolare, con esclusione degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Ognuna di queste soluzioni richiede peraltro modalità esecutive che rimangano, per quanto possibile, coerenti con i caratteri dell'edificio. Tenendo quindi come riferimento generale la disciplina dalle singole categorie d'intervento del PRG (restauro, risanamento, ristrutturazione), per quanto concerne la trasformazione o l'apertura di nuovi fori devono essere osservati i seguenti criteri:

- a) **COLLOCAZIONE:** il nuovo foro dovrà essere posizionato rispettando, ove possibile, sia eventuali assi di simmetria di facciata, sia gli allineamenti orizzontali più significativi determinati dalle altre aperture (porte, portoni, vetrine) al piano terra;
- b) **FORMA:** dovrà essere equilibrata e proporzionata in sé e rispetto alle altre aperture al piano terra. Ove possibile si riprendano le dimensioni di altri fori presenti, al fine di rendere meno avvertibile il nuovo foro;
- c) **MATERIALI:** sono ammessi portoni o basculanti solo in legno naturale o dipinto come gli altri portoni o scuri. I contorni del nuovo foro siano rifiniti riprendendo i caratteri dei fori adiacenti: cornici in pietra, in intonaco o colorate. Il nuovo accesso deve avere piena dignità, non apparire come una apertura mal rifinita, modesta o anomala.

Nel caso degli spazi liberi, gli orientamenti seguiti nella redazione dei piani dei centri storici sono finalizzati al loro mantenimento. Qualora la realizzazione del parcheggio richieda necessariamente l'utilizzo di tali spazi in quanto altre soluzioni non risultano praticabili, il parcheggio interrato dovrebbe comunque tendere a salvaguardare le caratteristiche degli spazi liberi ed eventualmente, ove possibile, migliorarli.

Per questo è ammessa una sola rampa comune di accesso, dato che essa sottrae una porzione notevole di superficie, compromettendone quindi anche l'unitarietà. A protezione della rampa si installino delle recinzioni tradizionali in ferro che appaiono più trasparenti e leggere rispetto a quelle in legno. I muri delle rampe siano progettati in modo da poter essere rivestiti in pietra locale o ricoperti da rampicanti sempreverdi. Le superfici del piazzale, della corte, dell'orto o del giardino, siano progettate con materiali tradizionali messi in opera con modalità altrettanto sobrie e tradizionali: ciottoli, cubetti, lastre (ad esempio calcare, porfido, granito, ecc.). Sono da evitare le pavimentazioni in formelle di cemento. Nel caso di coperture a verde, la terra dovrà avere uno spessore tale da permettere la crescita di cespugli, arbusti e piccole piante.

La realizzazione di uno o più garage interrati dovrebbe divenire quindi anche occasione di riqualificazione di spazi come corti, cortili e orti spesso abbandonati o in stato di degrado, seguendo però criteri rigorosi che incidano il meno possibile, conservandone i caratteri originari e il rapporto pieno/vuoto.

Nel caso di terreni in pendenza o terrazzati l'accesso e il garage interrati sono possibili a condizione che ciò non produca alterazioni del profilo del terreno e del suo andamento. Anche in questo caso il portone o basculante dovrà essere in legno e inserito in una struttura rifinita con modalità tradizionali (rivestimento in pietra, architrave in legno, ferro o pietra).

(*) testo coordinato con le modifiche introdotte da ultimo dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 968 di data 13 maggio 2005.