



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

Responsabile del procedimento: Dott. Thomas FIORINDO
Referente pratica: Dott. Thomas FIORINDO

TF/tf
Cat. 6 Cl. 6.1 Fasc. 388/2018

CHIARIMENTO TECNICO: INTERPRETAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI – LINEE GUIDA OPERATIVE PER LA DOTAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI RESIDENZIALI

Premesso che

- l'art. 12 delle Norme Tecniche Attuative del Secondo Piano degli Interventi disciplina la **dotazione minima di spazi per parcheggi privati**, stabilendo modalità e parametri di realizzazione in attuazione della L. 122/1989 e s.m.i. ("Legge Tognoli");
- la norma prevede, per gli **interventi residenziali di nuova costruzione**, una dotazione minima di **1,0 m² ogni 10,0 m³ di volume edificabile (VE)**, con l'obbligo di garantire **un garage di almeno 15,0 m² per ciascuna unità immobiliare**;
- per gli **interventi con destinazione diversa dal residenziale**, la dotazione minima è di **1,0 m² ogni 3,0 m² di superficie coperta (Sca)**;
- la dotazione di parcheggi esistente non può essere ridotta al di sotto dei limiti previsti;
- nei casi di oggettiva impossibilità del reperimento dei parcheggi privati, la Giunta Comunale può autorizzare la **monetizzazione totale o parziale** del fabbisogno, definendo come tale esigenza venga comunque soddisfatta;

Considerato che

- nella pratica edilizia si riscontrano frequentemente casi di **ristrutturazioni, ampliamenti e riconversioni di spazi accessori**, che incidono sulla dotazione e sulla conformazione dei parcheggi privati;
- in particolare, risultano ricorrenti le richieste di **trasformazione dei garage esistenti in spazi abitativi o accessori**, nonché la realizzazione di **posti auto coperti esterni in aderenza agli edifici principali**;
- taли situazioni richiedono un **chiarimento applicativo uniforme** per consentire una corretta interpretazione della norma e garantire coerenza con i principi di legge e di pianificazione urbanistica comunale;
- è quindi opportuno specificare i criteri con cui valutare la conformità delle diverse soluzioni progettuali ai parametri dell'art. 12 NTA, distinguendo i casi di nuova costruzione, ristrutturazione, cambio d'uso e riconversione di garage.

Ritenuto

- che, per dare attuazione coerente all'art. 12 NTA, si ritengano applicabili i seguenti **principi interpretativi**:

1. Nuove costruzioni

Per le nuove edificazioni residenziali deve essere garantita la realizzazione di **un garage di almeno 15 m² per ciascuna unità immobiliare**, collocato all'interno del fabbricato o struttura **coperta esterna realizzata in aderenza**. Il posto auto, in entrambi i casi:

- rientra nel calcolo della **Superficie Coperta (SC)**;
- **non genera superficie utile (SU) e volume edilizio (V)**;
- deve rispettare le distanze minime dai confini e dagli altri edifici, ai sensi delle norme vigenti.

2. Ristrutturazioni edilizie e ampliamenti

- **Con aumento del numero di unità immobiliari: per le nuove unità ricavate la dotazione** di posti auto può essere anche **scoperta** purché collocata nel lotto di pertinenza, ferma restando la verifica per la parte residua.
- **Senza aumento del numero di unità immobiliari:** deve essere comunque mantenuta la dotazione attuale di posti auto coperti, indipendentemente dalla loro configurazione originaria.

3. Cambio di destinazione d'uso

Quando il cambio di destinazione comporta un **maggior fabbisogno di parcheggi**, è necessario reperire la dotazione aggiuntiva richiesta dai parametri dell'art. 12 NTA. In caso di impossibilità oggettiva e documentata, la Giunta Comunale potrà autorizzare la **monetizzazione parziale o totale** del fabbisogno, in coerenza con le modalità stabilite dagli atti comunali.

4. Riconversione dei garage esistenti

La **riconversione dei garage in spazi abitativi o accessori** è ammessa solo se contestualmente viene **ricavato un nuovo posto auto coperto di almeno 15 m² in aderenza al fabbricato principale**, secondo quanto previsto al punto 1 (*Nuove costruzioni*). Sono possibili due casi:

- **Il nuovo posto auto è compreso nella volumetria complessiva autorizzata** del fabbricato → il cambio d'uso è **ammesso**.
- **Il nuovo posto auto non è compreso nella volumetria assentita (ossia è aggiuntivo)** → costituisce **ampliamento edilizio** e comporta il **pagamento degli oneri di urbanizzazione**, ferma resatando la **verifica della capacità edificatoria del lotto**.

DISPONE

Che, ai fini di una uniforme applicazione dell'art. 12 delle NTA del Secondo Piano degli Interventi:

1. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere garantita in ogni nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso.
2. **I posti auto coperti in aderenza** costituiscono **superficie coperta (SC) ma non superficie utile (SU) e volume (V)**, e devono rispettare distanze e conformità urbanistiche. Devono mantenere la superficie di **15 m² per alloggio**.

3. La **riconversione dei garage esistenti** è ammessa solo previo mantenimento o ricavo della dotazione minima di parcheggi richiesta.
4. La **monetizzazione** è ammessa esclusivamente nei casi di **oggettiva impossibilità documentata** e previa deliberazione della Giunta Comunale.
5. Ogni intervento sarà oggetto di **valutazione istruttoria puntuale** da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, con eventuale acquisizione dei pareri degli enti competenti

TABELLA RIASSUTIVA DEI CASI APPLICATIVI:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	POSTO AUTO RICHIESTO	MODALITÀ DI REALIZZAZIONE ALTERNATIVE	EFFETTI VOLUMETRICI	NOTE OPERATIVE
Nuova costruzione	15 m ² per unità immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> • Garage interno • Posto auto esterno coperto in aderenza 	Fa SC ma non SU e V	Deve rispettare distanze e conformità urbanistica
Ristrutturazione con nuove unità	15 m ² per ogni nuova unità (anche scoperto)	<ul style="list-style-type: none"> • Garage interno • Posto auto esterno coperto in aderenza • Posto auto esterno scoperto 	Fa SC ma non SU e V	Aggiuntivo rispetto all'esistente
Ristrutturazione senza nuove unità	Dotazione esistente	<ul style="list-style-type: none"> • Garage interno • Posto auto esterno coperto in aderenza • Posto auto esterno scoperto 	Fa SC ma non SU e V	Necessario mantenere la dotazione esistente
Cambio d'uso con aumento fabbisogno	Dotazione integrativa secondo parametri dell'art. 12 NTO	<ul style="list-style-type: none"> • Garage interno • Posto auto esterno coperto in aderenza • Posto auto esterno scoperto 	Fa SC ma non SU e V	Soggetto a valutazione istruttoria
Riconversione garage in abitativo	15 m ² per unità immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> • Garage interno • Posto auto esterno coperto in aderenza 	Deve essere verificata la capacità edificatoria	Se incluso nel VE → ammesso Se aggiuntivo → ampliamento con oneri

Il presente atto costituisce **chiarimento interpretativo** volto a garantire uniformità nell'applicazione delle disposizioni urbanistiche vigenti, sarà reso disponibile sul sito istituzionale del Comune, nella sezione dedicata alla Pianificazione Urbanistica.

**IL RESPONSABILE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO**

Dott. Thomas FIORINDO

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*