

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell'Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	17	OGGETTO: Disposizioni sulla realizzazione dei garage in zona agricola. Concessione della deroga ai sensi dell'art. 9 L. 122/89 relativa alla realizzazione dei garage nel sottosuolo.
DATA	5/05/08	
SETTORE III		
Proponente		
Resp.le dell'esecuzione		
ANNOTAZIONI		

L'anno duemilaotto, il giorno cinque del mese di Maggio alle ore 17,20 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione **STRAORDINARIA E URGENTE** e di **UNICA CONVOCAZIONE** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
MUROLO Umberto - Sindaco	SI	PATITUCCI Vincenzo - Consigliere	SI
CARUSO Angelo - Assessore - Vice Sindaco	SI	SAMMARONE Paolo - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	UZZEO Roberto - Consigliere	SI
LIBERATORE Andrea - Assessore	SI	DI SANDRO Angelo - Consigliere	SI
PALLOTTA Giuliano - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	SI	QUINTAVALLE Piero Francesco - Consigliere	SI
FIOCCA Roberto - Consigliere	SI	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti	17
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO GENERALE** del Comune Dott.ssa Franca Colella.
 Assume la presidenza della seduta l'Ing. Umberto Murolo nella sua qualità di **SINDACO**.
 Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il territorio del Comune di Castel di Sangro è disciplinato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Abruzzo con Deliberazione n. 6285 del 19.9.1991 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 34 del 13.10.1992;
- che detto strumento di pianificazione è costituito principalmente dalla cartografia della zonizzazione, dalla tavola sinottica e dalla normativa tecnica di attuazione, nonché dal Regolamento Edilizio;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 17.8.2006 - " *Recepimento dell'art. 2 della L.R. 13.07.1989 n. 52. Computo dei locali interrati, seminterrati e al piano terra. Superamento delle incongruenze tra le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione (art.15) ed i parametri riportati nella Tavola Sinottica del P.R.G. in ordine al rispetto delle distanze minime dei confini, dei fabbricati a carattere residenziale e dei manufatti connessi alla conduzione del fondo, nelle zone agricole.*" - è stata approvata la seguente possibilità: **"sono esclusi dal computo della superficie edificabile: i manufatti destinati a garage cantine e ripostigli da realizzarsi nelle aree di pertinenza con altezza media di ml 2,40 e entro il limite della superficie utile abitabile a carattere residenziale e del 30 % della superficie a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica ecc.); rispettando le caratteristiche del fabbricato principale;"**

RITENUTO

- dover disciplinare la realizzazione dei garage, andando in deroga agli indici di volumetria fissati con gli strumenti urbanistici ed assoggettare invece la realizzazione di cantine e ripostigli fuori terra alla verifica di conformità urbanistica;
- dare la possibilità della realizzazione del garage fuori terra nelle aree di pertinenza a coloro che abitano nelle zone agricole individuate nel P.R.G. come "M1" – zona agricola normale con compatibilità insediativa e "M2" – zona agricola con sviluppo controllato – in fabbricati rurali che hanno la destinazione d'uso di abitazione;

STABILIRE le seguenti norme di riferimento per la realizzazione dei garage:

- 1) la superficie ammissibile da destinare a garage deve essere prevista nel limite max di 1 mq/10 mc di volume residenziale, dedotte eventuali superfici esistenti destinate a garage;
- 2) i manufatti devono avere l'altezza interna pari a 2,40 m e l'altezza esterna di max 2,70 m, misurata dalla sistemazione finita all'imposta della linea di gronda della copertura, con la sola possibilità di creare un vespaio o intercapedine di max 50 cm;
- 3) al fine di avere la connotazione di garage i manufatti devono avere l'apertura minima di 2,00 m per l'accesso degli autoveicoli e finestre a nastro per l'aerazione poste all'altezza minima di 1,80 m dal piano di calpestio;
- 4) i materiali da utilizzare nella realizzazione dei manufatti da destinare a garage devono essere coerenti con quelli che compongono il fabbricato principale, al fine di dare unitarietà all'intervento;
- 5) rispetto delle seguenti distanze:
 - 5 m dai confini di proprietà;
- 6) rispetto di eventuali vincoli di natura ambientale, che incidono sul territorio oggetto dell'intervento;

STABILIRE che:

- gli interventi sono assoggettati al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 10 e 11 D.P.R. 380/2001 e i garage, costituendo pertinenze all'abitazione principale, non possono essere alienati separatamente dall'unità principale;
- ai fini del rilascio del Permesso di Costruire il contributo di costruzione dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, deve essere versato in misura doppia rispetto alla Tabelle parametriche approvate dal Comune di Castel di Sangro.

L. 122 del 24.3.1989 – art. 9

PREVEDERE altresì di disciplinare la deroga introdotta dall'art. 9 L. 122/89, il quale testualmente recita: *"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei*

locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purchè non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici."

STABILIRE che la deroga può essere concessa ai sensi della L. 122/1989 nel limite di 1 mq per ogni 10 mc della volumetria residenziale assentita, dedotte le superfici esistenti destinate a garage.

STABILIRE di concedere la deroga nei limiti previsti dalla legge, in tutte le zone del PRG. Per la sola Zona A – Conservazione e risanamento, in cui per motivi di tutela e conservazione delle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche è necessario studiare soluzioni a basso impatto ambientale, la deroga sarà condizionata, appunto alla valutazione sulla conservazione e salvaguardia delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, fatta dall'Ufficio Urbanistica, caso per caso. Sono consentite, e favorite, le soluzioni che prevedono la individuazione di piccole aree da destinare a parcheggio anche a distanza dal fabbricato in questione;

STABILIRE che la concessione della deroga per la realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo delle aree di pertinenza è subordinata al rispetto del requisito della residenza nella unità immobiliare alla quale il parcheggio è legato da vincolo pertinenziale;

STABILIRE che nell'esecuzione dei garage interrati nel sottosuolo dovranno essere rispettate le disposizioni del Codice Civile riguardo le distanze e i diritti di terzi, nonché tutte le norme specifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali in ordine ai vincoli di carattere ambientale, idrogeologico, paesaggistico, ecc.;

STABILIRE che gli interventi previsti al 1° comma dell'art. 9 L. 122/89 sono assoggettati alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.P.R. 280/2001 art. 137 c. 3) e sono gratuiti ai sensi dell'art. 3 lett. I della L.R. 23.9.1998 n. 89.

STABILIRE che i parcheggi realizzati sono interessati dal vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 comma 5 L.122/89. Detto vincolo dovrà essere formalizzato prima del rilascio del Permesso di Costruire con apposito atto unilaterale con il quale il richiedente si obbliga a non vendere separatamente il garage dall'abitazione a cui è legato da vincolo pertinenziale.

VISTA la Legge Regionale 18/1983 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 52/1989;

VISTA la Legge n. 122/1989

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 18.08.2000 n° 267;

VISTO il parere favorevole della Commissione Urbanistica Comunale di cui al Verbale n. 2 del 25.3.2008;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 – comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione, e la dichiarazione di reso parere che si allega in calce alla stessa dal Funzionario Responsabile del Settore 4° - Urbanistica-Edilizia, proponente, in ordine alla "regolarità tecnica";

Con il seguente esito della votazione:

- astenuti :n. 3 (Consiglieri Di Sandro, Oddis e Biasella con la seguente dichiarazione di voto " Ci asteniamo non per il merito delle delibere che condividiamo, ma riteniamo che le indicazioni vanno riportate nella redazione della variante al PRG");
- favorevoli : n. 14;
- contrari : nessuno;

DELIBERA

Con riferimento a quanto esposto in premessa:

APPROVARE :

- a) la realizzazione dei garage, andando in deroga agli indici di volumetria fissati con gli strumenti urbanistici ed assoggettare invece la realizzazione di cantine e ripostigli fuori terra alla verifica di conformità urbanistica;
- b) la realizzazione del garage fuori terra nelle aree di pertinenza a coloro che abitano nelle zone agricole - individuate nel P.R.G. come "M1" – zona agricola normale con compatibilità insediativa e "M2" – zona agricola con sviluppo controllato – in fabbricati rurali che hanno la destinazione d'uso di abitazione;

STABILIRE le seguenti norme di riferimento per la realizzazione dei garage:

- 1) la superficie ammissibile da destinare a garage deve essere prevista nel limite max 1 mq/10 mc della volumetria residenziale, detratte eventuali superfici esistenti destinate a garage;
- 2) i manufatti devono avere l'altezza interna pari a 2,40 m e l'altezza esterna di max 2,70 m, misurata dalla sistemazione finita all'imposta della linea di gronda della copertura, con la sola possibilità di creare un vespaio o intercapedine di max 50 cm;
- 3) al fine di avere la connotazione di garage i manufatti devono avere l'apertura di min. 2,00 m per l'accesso degli autoveicoli e finestre per l'aerazione poste all'altezza di 1,80 m dal piano di calpestio;
- 4) i materiali da utilizzare nella realizzazione dei manufatti da destinare a garage devono essere coerenti con quelli che compongono il fabbricato principale, al fine di dare unitarietà all'intervento;
- 5) rispetto delle seguenti distanze:
 - 5 m dai confini di proprietà;
- 6) rispetto di eventuali vincoli di natura ambientale, che incidono sul territorio oggetto dell'intervento;

STABILIRE che:

- gli interventi sono assoggettati al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 10 e 11 D.P.R. 380/2001 e i garage, costituendo pertinenze all'abitazione principale, non possono essere alienati separatamente dall'unità principale;
- ai fini del rilascio del Permesso di Costruire il contributo di costruzione dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, deve essere versato in misura doppia rispetto alla Tabelle parametriche approvate dal Comune.

APPROVARE ALTRESI' le seguenti disposizioni riguardo l'art. 9 della L. 122/89:

- 1) la deroga per la realizzazione dei garage interrati ai sensi dell'art. 9 L. 122/1989 può essere concessa nel limite di 1 mq per ogni 10 mc della volumetria residenziale assentita, detratte le superfici esistenti destinate a garage;
- 2) la deroga nei limiti previsti dalla legge, può essere concessa in tutte le zone del P.R.G. Per le zone inserite all'interno del Piano di Recupero, è necessario studiare soluzioni a basso impatto ambientale e la deroga sarà condizionata alla valutazione della conservazione, tutela e salvaguardia delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati da parte dell'Ufficio Urbanistica da effettuarsi per ogni caso specifico presentato. Sono consentite e favorite le soluzioni che prevedono la individuazione di piccole aree da destinare a parcheggio anche a distanza dal fabbricato in questione;
- 3) la realizzazione dei garage interrati nel sottosuolo dovrà rispettare le disposizioni del Codice Civile riguardo le distanze e i diritti di terzi, nonché tutte le norme specifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali in ordine ai vincoli di carattere ambientale, idrogeologico, paesaggistico, ecc.;

STABILIRE che gli interventi previsti al 1° comma dell'art. 9 L. 122/89 sono assoggettati alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.P.R. 280/2001 art. 137 c. 3) e sono gratuiti ai sensi dell'art. 3 lett. l della L.R. 23.9.1998 n. 89.

STABILIRE che i garage realizzati in deroga sono interessati dal vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 comma 5 L.122/89. Detto vincolo dovrà essere formalizzato prima del rilascio del

Permesso di Costruire con apposito atto unilaterale con il quale il richiedente si obbliga a non vendere separatamente il garage dall'abitazione a cui è legato da vincolo pertinenziale.

DICHIARARE con separata votazione e con la stessa votazione di cui sopra, la presente deliberazione urgente e pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(Ing. Umberto Murolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Dott. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr.ssa Franca Colella)

DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

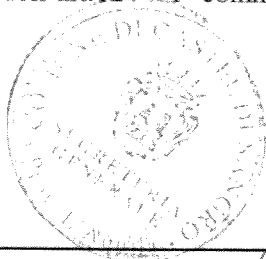
Ho espresso, a conclusione della fase istruttoria, parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità tecnica".

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
(Arch. Antonio Peschi)

SI DISPONE CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

- Venga posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. Ivi resterà a libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 14 MAG. 2008



Il Segretario Generale
(Dott.ssa Franca Colella)

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna ed ivi resterà ininterrottamente in libera visione per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 14 MAG. 2008

L'Impiegato Addetto
(Sig.ra Nicolina Santostefano)

Nicolina Santostefano

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a norma dell'art.134 – 3° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 24 GIU. 2008

Il Funzionario Responsabile del Settore I
(Fortunato Locci)

Fortunato Locci