

**Circolare Reg(11) Servizio
Legislativo.451/01
Disponibilità minima di aree
destinate a parcheggi a
disposizione dei clienti nei nuovi
insediamenti commerciali ai sensi
della L.R. 26/1999**

**Al Dirigente del Servizio Commercio
SEDE**

Prot. n. 451
risposta alla Vs del 7.6.2000 prot. n. 3514

Il Dirigente del Servizio Commercio, fiere, mercati, consumatori e prezzi, con nota del 7 giugno 2000, prot. 3514, ha trasmesso i quesiti posti dalla Provincia di Macerata e dai Comuni di Urbania e Tolentino sull'argomento di cui all'oggetto.

Occorre premettere che le quantità minime inderogabili di spazi pubblici da destinare a parcheggi sono già disciplinate per le singole zone territoriali omogenee dal D.M. 2 aprile 1968. Per singole destinazioni di zona, tale dotazione di parcheggi pubblici è ulteriormente specificata o ampliata dall'art. 62, commi 2, 3 e 4, del regolamento edilizio tipo regionale (al quale sono necessariamente adeguati tutti i regolamenti edilizi comunali).

Il D.M. del 1968, oltre ad individuare gli spazi pubblici da riservare ai parcheggi almeno nelle quantità minime dal medesimo previste, precisa anche che tale dotazione è aggiuntiva e distinta rispetto alle quantità minime di parcheggi da destinare a servizio delle nuove costruzioni (v. art. 5, comma 1, n. 2, del citato D.M.). La norma si riferisce, quindi, a forme di parcheggio non di natura pubblica, ma privata. Analoga distinzione - come già accennato - si desume dalla formulazione dell'art. 62 del regolamento edilizio tipo, che, al comma 1, si riferisce ai parcheggi privati e, nei commi 2, 3 e 4, a determinate quantità da riservare a parcheggi pubblici. In particolare, per quanto interessa in relazione ai quesiti, il comma 4 dell'art. 62 stabilisce chiaramente che, negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio privato, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

L'art. 7 della L.R. 4 ottobre 1999, n. 26, non si riferisce alle quantità minime inderogabili di spazi pubblici da destinare a parcheggio, ma ai parcheggi a disposizione dei clienti nei nuovi insediamenti commerciali (commi 1, 6, e con la soluzione dei

vani interrati, comma 7), in base ai parametri indicati nella tabella D allegata alla legge stessa. Invece, per gli esercizi in attività alla data del 24 aprile 1999 i parametri di superficie di parcheggio restano quelli preesistenti, così pure nei casi di subentro, qualora l'attività sia inerente lo stesso settore merceologico (comma 2).

Inoltre, ai sensi del comma 5 del medesimo art. 7, nell'ambito dei centri commerciali e nelle strutture polifunzionali di qualsiasi valenza deve essere assicurata anche "una dotazione di parcheggi di pertinenza al servizio delle altre attività previste nei singoli centri nel rispetto dei minimi previsti dal PRG del Comune per i diversi usi. Tale quota di aree destinate a parcheggi deve considerarsi aggiuntiva rispetto a quelle precedentemente prescritte".

In sintesi, dal combinato disposto del D.M. 2 aprile 1968, dell'art. 62 del RET e dell'art. 7 della L.R. 26/1999, si desume che nei nuovi insediamenti commerciali deve essere assicurato un triplice ordine di parcheggi:

- 1) quelli pubblici, almeno secondo le quantità stabilite dall'art. 62 del regolamento edilizio tipo e/o dai singoli regolamenti edilizi comunali adeguati al regolamento regionale;
- 2) quelli a disposizione dei clienti (soprattutto, in rapporto alla superficie di vendita degli esercizi commerciali). Eventualmente, per tale finalità si possono utilizzare le dotazioni di parcheggi privati preesistenti, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 7, comma 6, ultima parte, della L.R. 26/1999;
- 3) quelli al servizio delle altre attività previste nei singoli centri commerciali e nelle strutture polifunzionali, nel rispetto dei minimi previsti dal PRG del Comune per i diversi usi.

Unici temperamenti, ammessi dall'art. 7 della L.R. 26/1999, rispetto al triplice ordine di parcheggi da garantire contestualmente, sono per quanto riguarda i parcheggi a disposizione dei clienti:

- a) l'adeguamento ai nuovi parametri di parcheggi - limitatamente alla sola parte di superficie di vendita ampliata - nel caso di rilascio di nuova autorizzazione, di modifica del settore merceologico, nonché di ampliamento della superficie di vendita stessa (comma 3);
- b) l'ammissibilità della costruzione dei parcheggi a disposizione dei clienti, anche su suoli la cui titolarità sia diversa da quella delle strutture commerciali di riferimento, purché ne sia dimostrata la piena disponibilità da parte del richiedente entro una soglia di accessibilità concordata con il Comune (comma 6, ultima parte);
- c) la possibilità di ricavare le aree destinate a parcheggio anche in vani interrati, ai sensi del comma 7;
- d) la riduzione della superficie complessiva destinata a parcheggi, quando siano previste tecniche di parcheggio non tradizionali, che

consentano di minimizzare le aree necessarie per la manovra, purché sia assicurata una capienza equivalente in numero di posti macchina.

Per quanto riguarda il quesito posto dal Comune di Tolentino, si osserva che il comma 10 dell'art. 7 della L.R. 26/1999 prevede che "Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, nonché sulle altre norme comunali in materia edilizia, finché i Comuni non abbiano adeguato i propri strumenti di programmazione urbanistica e commerciale agli standard minimi previsti dalla presente legge".

Data la prevalenza legale delle nuove disposizioni, il Comune è tenuto comunque ad applicarle in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, anche se non ha adeguato il proprio strumento urbanistico generale. Qualora, invece, il Comune intenda variare il proprio P.R.G. per recepire le disposizioni dell'art. 7, può anche seguire il procedimento semplificato di cui all'art. 17 della L.R. 34/1992.

Per quanto riguarda infine il quesito posto dal comune di Urbania, si osserva che l'articolo 7 della L.R. n. 26/1999 non si applica alle concessioni edilizie già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, non avendo effetto retroattivo e che le superfici a parcheggio da esso previste sono comprensive delle vie di accesso e di manovra, come si desume da quanto stabilito dal comma 9, che consente una riduzione della superficie complessiva dei parcheggi qualora siano adottate tecniche non tradizionali che permettano di ridurre le aree necessarie per la manovra.

A tal proposito si ricorda che il Ministero dei lavori pubblici nella circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 aveva già avuto modo di spiegare che gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 41 sexies della legge n. 1150/1942 comprendono "gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli".

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

note

Id 255