



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Assessore all'Urbanistica, Fonti Energetiche  
e Riforme Istituzionali**

Via Torre Verde, 27 - 38100 Trento  
Tel. 0461496399 - Fax 0461984250  
e-mail: ass.urbanistica@provincia.tn.it

Trento, 20 Giu. 2000  
Prot. n. 1317/2000 - Segn.

OGGETTO: L.P. 22/91 e s.m., art. 73. **Spazi di parcheggio.**  
**Circolare.**

SERVIZIO URBANISTICA TUTELA PAESAGGIO					
UFFICIO CENTRI STORICI E TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE					
ARRIVATO					
27 GIU. 2000					
SEG	INC	CUP	CONF	DER	EURO C.....

**Ai COMUNI**

**LORO SEDI**

Con deliberazione n. 1534 dd. 16 giugno 2000 la Giunta provinciale ha inteso apportare alcune modifiche e integrazioni al testo già oggetto delle precedenti determinazioni in tema di spazi di parcheggio per le nuove costruzioni.

La predetta deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige n. 28 dd. 04 luglio 2000 ed entrerà in vigore con il giorno successivo.

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie successive alla predetta entrata in vigore dovranno pertanto rispettare le nuove determinazioni ed a tale proposito si trasmette copia del testo approvato nel quale sono riportate in corsivo le variazioni intervenute.

La relazione tecnica allegata indica motivi e modalità applicative; qualora sorgessero dubbi interpretativi il Servizio Urbanistica è comunque sempre a disposizione per i necessari chiarimenti.

Distinti saluti.

- Roberto Pinter -

**L.P. 5 SETTEMBRE 1991, N. 22 – ART. 73**  
**SPAZI DI PARCHEGGIO**

## RELAZIONE INTEGRATIVA (GIUGNO 2000)

Seguendo il metodo di rivedere periodicamente le disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle delibere della Giunta provinciale n. 1559 dd. 17 febbraio 1992 e n. 12258 dd. 03 settembre 1993, anche al fine di verificare la congruità dei parametri e di adattarli alle nuove situazioni intervenute, si è provveduto a precisare alcune disposizioni integrando il testo in vigore.

Innanzitutto vale la pena di ricordare che le presenti direttive spettano alla Giunta provinciale ai sensi dell'art. 73 della L.P. n. 22/1991 e costituiscono lo standard minimo di parcheggio da riservare alle nuove costruzioni. E' appena il caso di ribadire però che è anche compito dell'amministrazione comunale, attraverso la propria disciplina urbanistica, recepire, precisare o rideterminare i parametri, nel rispetto del minimo stabilito dalla presente delibera, in funzione delle particolari esigenze territoriali locali.

Nell'ambito delle sue competenze di controllo è compito inoltre del comune verificare che lo spazio di parcheggio computabile in termini di superficie netta, debba intendersi anche funzionalmente dimensionato allo scopo secondo posti-macchina di congrue dimensioni ed adeguati spazi di manovra al fine di una reale usufruibilità.

La presente proposta di modifica tende a recuperare ed approfondire un'ipotesi già contenuta fin dall'inizio nella filosofia complessiva delle disposizioni in materia di parcheggi, ma che merita una precisa definizione per una sua pratica applicazione; l'occasione offre anche l'opportunità per alcune rettifiche di minima entità emerse dall'esperienza applicativa della norma.

Si tratta in sostanza dei seguenti argomenti:

- dare la possibilità di utilizzare, in tempi diversi, un medesimo parcheggio ora per una funzione, ora per un'altra diversa, purché l'attività sia esercitata in orari differenziati ed adeguatamente documentati mediante garanzie di tipo contrattuale. Tale metodo era già nello spirito della prima delibera sopra citata come è possibile riscontrare dalla relazione accompagnatoria che fa esplicito riferimento alla possibilità di utilizzo dello stesso spazio di parcheggio per situazioni funzionalmente diverse in differenti periodi della giornata. Ciò al fine di contenere lo spreco di territorio, limitare l'impatto paesaggistico, razionalizzare e massimizzare l'utilizzo delle infrastrutture;
- specificare le dotazioni di parcheggio relativamente ai centri sportivi. Analoghe motivazioni al punto precedente hanno consigliato di specificare il parametro minimo relativamente ai centri sportivi che contengono attrezzature di diverse discipline agonistiche. Ritenendo improbabile l'effettuazione contemporanea di più eventi sportivi in uno stesso centro, e che comunque nel caso eventuale il pubblico spettatore proverrebbe prevalentemente dallo stesso bacino, appare sufficiente una dotazione di parcheggi riferita alla struttura sportiva più grande o col maggior numero di posti-spettatore. Ciò sembra infatti convalidato da alcune strutture già realizzate sul territorio la cui dotazione di parcheggio così determinata risulta soddisfacente. Si precisa inoltre al riguardo che nel caso gli impianti siano dotati di più attrezzature monodisciplinari, il calcolo va riferito alla somma di tali attrezzature in quanto la specificità di tale situazione comporta spesso l'utilizzo contemporaneo delle stesse.

Altri interventi inerenti l'argomento sono di tipo specificativo al fine di agevolare l'applicazione della norma nonché per uniformarne l'interpretazione; essi riguardano aspetti minori, di fatto già comunemente applicati ed in particolare:

- va stabilito che la costruzione di un nuovo volume comporta la realizzazione di almeno un posto macchina anche nel caso in cui l'applicazione del parametro comporterebbe una superficie inferiore, salvo il caso di ampliamento di edifici e strutture la cui dotazione esistente di parcheggio risulti già conforme;
- va precisato che l'accessibilità dall'esterno del lotto, di almeno un quarto della quantità minima di parcheggio richiesta, è soddisfatta anche quando tale quantità è sistemata all'interno di un lotto recintato, ma all'esterno dell'edificio o struttura cui si riferisce pur in presenza di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando ed a condizione che assumano la funzione di spazi comuni;
- va chiarito il concetto di "vicinanza" del parcheggio: pur non potendo stabilire dei parametri analitici, va da sé che con tale espressione s'intende una distanza, percorribile a piedi, contenuta in un comune spostamento di vicinato in tempi ristretti che non richiede l'utilizzo di mezzi di trasporto; nella valutazione di tale concetto si potrà anche tenere conto della destinazione e dell'utilizzo dell'opera cui i parcheggi si riferiscono. Appare infatti abbastanza evidente che un'opera di elevato e frequente utilizzo da più categorie d'utenti abbia maggiori necessità di parcheggio ed a breve distanza, rispetto ad altre opere a bassa frequenza;
- similmente agli esercizi pubblici anche per gli esercizi commerciali la superficie netta di riferimento per il calcolo dei parcheggi è costituita dalla sola superficie aperta al pubblico;
- il punto 1. RESIDENZA della tabella delle funzioni va integrato con l'attività "*artigianato di servizio*" in quanto di norma è funzione integrativa della residenza ed ai fini delle presenti disposizioni può essere ad essa assimilata. Si tratta infatti di funzioni di scarso richiamo veicolare e con necessità di parcheggio qualitative analoghe alla residenza. Fra le attività più comuni si annoverano, a titolo esemplificativo, lo studio fotografico, i servizi di cura della persona, le botteghe artigiane di manutenzione, riparazione, decorazione ecc.;
- i cimiteri sembrano configurarsi più propriamente come opere, definite dalla delibera, di "tipologia non comune" (punto 9 della tabella delle funzioni), piuttosto che essere annoverati fra le attrezzature "di concentrazione" (punto 3c della medesima tabella).

## DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGIO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Ai sensi delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 73 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 si ritiene di stabilire quanto segue:

Ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche economiche della zona in cui gli stessi edifici e strutture vengono ad ubicarsi, secondo quanto appare dalla tabella delle funzioni, e da quella delle dotazioni di seguito allegate con un minimo di almeno un posto macchina (mq 12) e tenendo conto dei seguenti criteri.

Ai fini dell'applicazione delle quantità minime previste dal presente provvedimento si assume che:

- per nuove costruzioni si intendono anche le ricostruzioni; nel caso di ampliamento di edifici esistenti si considera nuova costruzione il solo volume in ampliamento.
- Lo spazio per parcheggio è la superficie netta a ciò destinata, *funzionalmente utilizzabile*, con esclusione degli spazi di accesso e di manovra.
- Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. *Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.*
- Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile e funzionale parchemento dei mezzi.
- Il volume computabile al fine della determinazione degli spazi di parcheggio è il volume complessivo lordo (entro e fuori terra) misurato dal piano di calpestio più basso, all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, a meno del manto di copertura, nel caso che il sottotetto sia abitabile, con esclusione della parte destinata a garage, rimesse, tunnels e rampe, cantine e scantinati a servizio della residenza, centrali termiche e di condizionamento, locali dei contatori e delle macchine ascensore, nonché dei relativi spazi di accesso e manovra.  
Restano salve le diverse disposizioni per il computo dei volumi, delle strutture scolastiche stabilite dal Decreto della Giunta provinciale dd. 9 agosto 1976, n. 17 - 69.
- Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.
- Il progetto delle opere relative ai servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d e 3f (attrezzature sportive e di concentrazione, attrezzature ospedaliere e attrezzature assistenziali) dell'allegata tabella delle funzioni, oltre a dimostrare il rispetto della quantità minima di parcheggio, deve essere completo di specifici elaborati che dimostrino una dotazione di spazi sufficiente in rapporto all'effettiva utenza. Nel caso le medesime attrezzature ricadessero nel centro storico va dimostrata l'esistenza, *anche nelle vicinanze e cioè a breve distanza percorribile a piedi in tempi contenuti*, di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera.
- La dotazione minima di parcheggio per i centri sportivi (3.c - tabella delle funzioni) caratterizzati da una pluralità di attrezzature di diverse discipline, va calcolata con riferimento all'attrezzatura, o alla somma delle attrezzature della medesima disciplina, di maggiori

*dimensioni o che possiede il maggior numero di posti-spettatore; va riferita invece a tutto l'impianto in caso di più attrezzature monodisciplinari.*

- **Nel caso di ampliamento di edifici pubblici esistenti, è consentita una minore quantità di parcheggi rispetto a quella stabilita dalle presenti norme, purché, sentita la Commissione edilizia, la dotazione non sia inferiore ai due terzi di quella minima richiesta.**
- **Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti sono soggette al rispetto dello standard minimo. E' tuttavia ammessa, sentita la Commissione edilizia comunale, una dotazione complessiva, verificata sull'intero edificio, non inferiore ai due terzi della quantità minima prevista dal presente provvedimento.**  
**La trasformazione della residenza in ufficio negli edifici esistenti non è soggetta al rispetto dello standard minimo qualora il volume complessivo destinato ad uffici non superi il cinquanta per cento del volume destinato a residenza *calcolati sull'intero edificio*, salvo prescrizioni più restrittive stabilite dagli strumenti urbanistici locali.**
- **Gli interventi nel centro storico, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fatta eccezione per le nuove costruzioni ed i servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d e 3f dell'allegata tabella delle funzioni, sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime del presente provvedimento, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per parcheggio.**
- **Le dotazioni minime di parcheggio per gli impianti di risalita richieste nel caso di nuovi impianti di arroccamento, di sostituzione di quelli esistenti ovvero di ampliamento di piste esistenti e di realizzazione di nuove, debbono essere distribuite sugli arroccamenti con accesso automobilistico, tenuto conto della potenzialità dei singoli impianti e calcolate sulla capacità complessiva del sistema su base minima di cinquanta sciatori per ettaro di pista.**
- **Gli alberghi con attività di ristorazione, sono da considerarsi edifici a destinazione plurifunzionale. In questo caso la superficie computabile ai fini della determinazione del parcheggio per il ristorante è pari alla superficie netta totale dello stesso diminuita di 1 mq per ogni posto letto dell'albergo.**  
**Ai fini della dotazione di spazi parcheggio per gli esercizi pubblici e gli esercizi commerciali la superficie netta di riferimento è costituita dalla sola superficie aperta all'uso pubblico.**
- **Non sono soggetti al rispetto delle quantità sopra definite le opere di infrastrutturazione a servizio delle reti tecnologiche, i bivacchi ed i rifugi qualora non serviti da viabilità aperta al pubblico.**
- **Altre strutture non menzionate specificatamente nella tabella delle funzioni e rispondenti a tipologie uniche, non comuni, come ad esempio luoghi di culto, manufatti di servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, ecc., dovranno essere dotate di adeguati spazi a parcheggio dimensionati sulla base di specifiche analisi elaborate caso per caso e allegate al progetto.**
- ***L'utilizzo di un medesimo parcheggio da parte di attività funzionalmente diverse è ammesso purché effettuato con orari debitamente diversificati e certificati da idonea garanzia di natura contrattuale sottoscritta fra le parti interessate.***

## TABELLA DELLE FUNZIONI

1. RESIDENZA	Abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio	
2. ALBERGHI		
3. SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO	3.a ISTRUZIONE	Asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università
	3.b ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	religiose, assistenziali ed ambulatoriali, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere.
	3.c ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	Impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, mostre, fiere, biblioteche, musei, mense.
	3.d ATTREZZATURE OSPEDALIERE	ospedali, case di cura.
	3.e STRUTTURA DELLA PROTEZIONE CIVILE	
	3.f ATTREZZATURE ASSISTENZIALI	case di riposo, comunità terapeutiche
4. EDIFICI PRODUTTIVI	industria e artigianato di produzione.	
5. EDIFICI PER IL COMMERCIO	5.a dettaglio e centri commerciali 5.b ingrosso, magazzini e depositi	
6. ESERCIZI PUBBLICI	ristoranti, bar, discoteche, sale gioco e simili.	
7. EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	uffici pubblici, centri direzionali	
8. IMPIANTI DI RISALITA		
9. ALTRI EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE	luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche.	

**TABELLA DI DOTAZIONE DI STANDARD PER PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE SINGOLE COSTRUZIONI**

FUNZIONI	ZONE			
	a	b	c	
1. RESIDENZA	1 mq/15 mc	1 mq/15 mc	1 mq/18 mc	
2. ALBERGHI	6 mq/1 p.letto	6 mq/1 p.letto	4 mq/1 p.letto	
3. SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO	3a. istruzione	1 mq/20 mc	1 mq/20 mc	1 mq/20 mc
	3b. att. di interesse comune	1 mq/10 mc	1 mq/10 mc	1 mq/15 mc
	3c. att. sportive e di concentrazione	3 mq/1 posto con min. 1	3 mq/1 posto 1 mq/15 mq. sup. lorda	3 mq/1 posto impianto
	3d. att. ospedaliere	1 mq/15 mc	1 mq/15 mc	1 mq/15 mc
	3e. strutt. protezione civile	10% sup. cop. +5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°		
	3f. strutt. assistenziali	6 mq/1 p.letto	6 mq/1 p.letto	6 mq/1 p.letto
4. EDIFICI PRODUTTIVI	10% sup. cp. +5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°			
5. EDIFICI COMMERCIALI	5a. al dettaglio e centri comm.	1mq/2mq s.n.comm.	1mq/2mq s.n.comm.	1mq/3mq s.n.comm.
	5b. mag. dep. vendita all'ingrosso	10% sup. cop. +5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°		
6. ESERCIZI PUBBLICI	2mq/1mq s.n.	2mq/1mq s.n.	2mq/1mq s.n.	
7. EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE	1mq/10mc	1mq/10mc	1mq/15mc	
8. IMPIANTI DI RISALITA	3mq/1sciatore	3mq/1sciatore	3mq/1sciatore	
9. ALTRI EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE	Analisi e progetto specifico			



**COMUNI CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 20.000 ABITANTI (ZONE A)**

TRENTO
ROVERETO

**COMUNI CON PREVALENTE ECONOMIA TURISTICA O CON ALTA CONCENTRAZIONE DI POSTI DI LAVORO (ZONE B)**

ALA	COMMEZZADURA	MEZZOCORONA	RONZONE
ALBIANO	CONDINO	MEZZOLOMBARDO	RUFFRE'
ALDENO	COREDO	MOENA	S. LORENZO IN BANALE
ANDALO	CROVIANA	MOLINA DI LEDRO	S. MICHELE A/A
ARCO	DAIANO	MOLVENO	SARNONICO
AVIO	DAONE	MONCLASSICO	SCURELLE
BASELGA DI PINE'	DIMARO	MORI	SIROR
BOCENAGO	DORSINO	NAGO TORBOLE	SORAGA
BORGO VALSUGANA	DRENA	NOGAREDO	SPIAZZO
BOSENTINO	DRO	NOMI	SPORMAGGIORE
BRENTONICO	FAI DELLA P.	NOVALEDO	STENICO
CADERZONE	FIERA DI PRIMIERO	OSSANA	STORO
CALAVINO	FOLGARIA	PADERGNONE	STREMBO
CALCERANICA	FONDO	PANCHIA'	TAIO
CALDONAZZO	FORNACE	PEJO	TENNA
CALLIANO	GIOVO	PELLIZZANO	TENNO
CAMPITELLO DI FASSA	GIUSTINO	PERGINE V.	TERLAGO
CANAZEI	GRIGNO	PIEVE DI BONO	TESERO
CARANO	IMER	PIEVE DI LEDRO	TIONE
CARISOLO	ISERA	PIEVE TESINO	TONADICO
CASTELLO DI FIEMME	LASINO	PINZOLO	TRANSACQUA
CASTELLO TESINO	LAVARONE	POMAROLO	TUENNO
CASTELNUOVO	LAVIS	POZZA DI FASSA	VARENA
CAVALESE	LEVICO	PREDAZZO	VATTARO
CAVARENO	LONA-LASES	RABBI	VERMIGLIO
CAVEDAGO	MALE'	RAGOLI	VEZZANO
CAVEDINE	MALOSCO	RIVA DEL GARDA	VIGO DI FASSA
CEMBRA	MASSIMENO	ROMENO	VIGOLO VATTARO
CINTE TESINO	MAZZIN	RONCEGNO	VILLA LAGARINA
CIVEZZANO	MEZZANA	RONCONE	VOLANO
CLES	MEZZANO	RONZO-CHIENIS	ZIANO DI FIEMME

**COMUNI ULTERIORI (ZONE C)**

<b>AMBLAR</b>	<b>CIMEGO</b>	<b>LUSERNA</b>	<b>SPORMINORE</b>
<b>BEDOLLO</b>	<b>CIMONE</b>	<b>MONTAGNE</b>	<b>STRIGNO</b>
<b>BERSONE</b>	<b>CIS</b>	<b>NANNO</b>	<b>TASSULLO</b>
<b>BESENELLO</b>	<b>CLOZ</b>	<b>NAVE S. ROCCO</b>	<b>TELVE</b>
<b>BEZZECA</b>	<b>CONCEI</b>	<b>OSPEDALETTO</b>	<b>TELVE DI SOPRA</b>
<b>BIENO</b>	<b>CUNEVO</b>	<b>PALU' DEL FERSINA</b>	<b>TERRAGNOLO</b>
<b>BLEGGIO INFERIORE</b>	<b>DAMBEL</b>	<b>PELUGO</b>	<b>TERRES</b>
<b>BLEGGIO SUPERIORE</b>	<b>DARE'</b>	<b>PRASO</b>	<b>TERZOLAS</b>
<b>BOLBENO</b>	<b>DENNO</b>	<b>PREORE</b>	<b>TIARNO DI SOPRA</b>
<b>BONDO</b>	<b>DON</b>	<b>PREZZO</b>	<b>TIARNO DI SOTTO</b>
<b>BONDONE</b>	<b>FAEDO</b>	<b>REVO'</b>	<b>TON</b>
<b>BREGUZZO</b>	<b>FAVER</b>	<b>ROMALLO</b>	<b>TORCEGNO</b>
<b>BRESIMO</b>	<b>FAVE'</b>	<b>RONCHI VALSUGANA</b>	<b>TRAMBILENO</b>
<b>BREZ</b>	<b>FIEROZZO</b>	<b>ROVERE' DELLA LUNA</b>	<b>TRES</b>
<b>BRIONE</b>	<b>FLAVON</b>	<b>RUMO</b>	<b>VALDA</b>
<b>CAGNO'</b>	<b>FRASSILONGO</b>	<b>SAGRON MIS</b>	<b>VALFLORIANA</b>
<b>CALDES</b>	<b>GARNIGA</b>	<b>SAMONE</b>	<b>VALLARSA</b>
<b>CAMPODENNO</b>	<b>GRAUNO</b>	<b>S. ORSOLA</b>	<b>VERVO'</b>
<b>CANAL S. BOVO</b>	<b>GRUMES</b>	<b>SANZENO</b>	<b>VIGNOLA FALESINA</b>
<b>CAPRIANA</b>	<b>IVANO FRACENA</b>	<b>SEGONZANO</b>	<b>VIGO RENDENA</b>
<b>CARZANO</b>	<b>LARDARO</b>	<b>SFRUZ</b>	<b>VILLA AGNEDO</b>
<b>CASTEL CONDINO</b>	<b>LISIGNAGO</b>	<b>SMARANO</b>	<b>VILLA RENDENA</b>
<b>CASTELFONDO</b>	<b>LIVO</b>	<b>SOVER</b>	<b>ZAMBANA</b>
<b>CAVIZZANA</b>	<b>LOMASO</b>	<b>SPERA</b>	<b>ZUCLO</b>
<b>CENTA SAN NICOLO'</b>			