Comune della Città di Arco

PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 186
della GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ELABORATO "DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2026", REDATTO DAL DOTT. ARCH. REMO ZULBERTI, PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI ARCO.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **dieci** del mese di **Novembre** alle ore **09:00**, presso la Sala Giunta del Palazzo Municipale, in piazza III Novembre ad Arco, a seguito di convocazione disposta con avviso agli Assessori, si è riunita la

G I U N T A C O M U N A L E

sono presenti:

FIORIO ARIANNA	Sindaca	SI
PIANTONI MARCO	Vice Sindaco	SI
CEOLAN IVO	Assessore comunale	SI
FLORIANI MASSIMILIANO	Assessore comunale	SI
MASCHER MATTIA	Assessore Comunale	SI
PARISI CHIARA	Assessore Comunale	SI
PRANDI ROBERTA	Assessore comunale	NO

PRESENTI: 6 ASSENTI: 1

Assiste il Segretario generale **dott. Giorgio Osele**.

La Presidente, la signora **avv. Arianna Fiorio, SINDACA,** constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ELABORATO "DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2026", REDATTO DAL DOTT. ARCH. REMO ZULBERTI, PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI ARCO.

Relazione.

L'Amministrazione comunale intende avviare l'iter di redazione di una variante al PRG, finalizzata all'aggiornamento e alla riorganizzazione complessiva delle strategie di pianificazione urbana. La variante si propone di ridefinire in modo puntuale e sostenibile le regole dello sviluppo residenziale, orientando le previsioni di piano verso l'incremento della residenza ordinaria stabile e verso la progressiva disincentivazione delle forme di residenzialità turistica che, negli ultimi anni, hanno contribuito a determinare rilevanti squilibri nel mercato immobiliare e nell'assetto territoriale.

L'azione pianificatoria sarà fondata sui principi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza territoriale, privilegiando il contenimento del consumo di nuovo suolo e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di recupero, rigenerazione e riuso, in coerenza con le politiche provinciali di tutela e ottimizzazione del territorio.

Per supportare tali scelte con un quadro conoscitivo aggiornato risulta necessario determinare preliminarmente il dimensionamento residenziale, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di attuazione del PUP, dell'art. 57 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 e degli artt. 127 e 130 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, nel rispetto dei criteri generali approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006. In attesa dell'approvazione del Piano territoriale della Comunità (PTC), la quantificazione del dimensionamento residenziale è affidata al PRG comunale e deve fondarsi su un'analisi del fabbisogno abitativo reale riferito alla residenza ordinaria, su un orizzonte temporale di norma decennale, che dia priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'utilizzo delle aree già urbanizzate o già edificabili.

Trattandosi di attività specialistica, che richiede competenze specifiche in materia di pianificazione urbanistica e analisi territoriale, con determinazione del Dirigente n. 612 di data 29/12/2025 l'incarico è stato affidato al dott. arch. Remo Zulberti, in possesso di adeguato curriculum in materia urbanistica e di approfondita conoscenza del territorio comunale, per un importo di euro 24.710,40.- oltre a C.N.P.A.I.A. 4% e I.V.A. 22%, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 36/2023. La determinazione è stata sottoscritta per accettazione dal professionista in data 31/12/2025.

L'elaborato "Dimensionamento residenziale 2026", di data giugno 2026, composto dalla Relazione illustrativa, da dodici allegati e dalle tavole grafiche, è stato consegnato con protocolli n. 22088 di data 21/07/2026 e n. 32177 di data 30/10/2026.

I risultati del dimensionamento stimano una crescita della popolazione nel prossimo decennio da 17.734 residenti al 31/12/2025 a 18.164 al 2036 (+430, pari a circa +2,4%), con contestuale riduzione del numero medio di componenti per famiglia, che scende da 2,23 a 2,16. Applicando lo schema della D.G.P. n. 1281/2006, il fabbisogno abitativo decennale è stimato in 393 alloggi (251 per le nuove famiglie derivanti dalle dinamiche demografiche, 85 per il disagio abitativo, 25 per i residenti temporanei e 32 per l'erosione del patrimonio esistente a favore di usi turistici in centro storico). Assumendo un alloggio medio di circa 130 mq, la superficie necessaria è pari a 51.090 mq di SUN.

La capacità insediativa residua del PRG vigente è stimata in 39.517 mq di SUN (29.433 mq dalla densificazione delle zone di completamento B3, B4 e B5, 2.666 mq dalle aree edificabili libere e di nuovo intervento e 7.418 mq dal recupero del patrimonio edilizio non utilizzato; non sono computate le zone sature B1 e B2). Il raffronto con il fabbisogno evidenzia perciò un saldo negativo di 11.573 mq, equivalente a circa 89 alloggi.

Quanto al carico insediativo massimo, l'aggiornamento metodologico del 2026 ha escluso dalle

superfici disponibili boschi, rupi, acque superficiali e aree di protezione fluviale: il territorio disponibile alla trasformazione risulta pari al 26,64% della superficie comunale e il consumo di suolo si attesta intorno al 35%, ben oltre la soglia di equilibrio del 25% fissata dalla D.G.P. n. 1281/2006, mentre gli ambiti residuali di possibile trasformazione ammontano a circa 140.900 mq.

Per la copertura del saldo negativo lo studio indica alcune possibili soluzioni che saranno valutate dell'Amministrazione all'atto della redazione della variante generale al PRG insieme ad altre possibili alternative.

Ad oggi il "Dimensionamento residenziale 2026" corredato di tutti gli allegati e delle tavole grafiche, costituisce il quadro conoscitivo di riferimento per le future scelte dell'Amministrazione comunale la quale, attraverso il presente provvedimento, prende atto dei suoi contenuti.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, essendo già stata impegnata la spesa per l'incarico con la citata determinazione n. 612/2025.

LA GIUNTA COMUNALE

premesso quanto sopra;

visto l'elaborato "Dimensionamento residenziale 2026", di data giugno 2026, composto dalla Relazione illustrativa, da dodici allegati e dalle tavole grafiche;

vista la legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e il relativo Regolamento di attuazione, approvato con DPP 19 maggio 2017, n.8-61/Leg;

vista la deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 "L.P. 5.9.91, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio)e s.m.i. - L.P. 7.8.2003, n. 7 (Approvazione della variante 2000 al piano urbanistico provinciale) - art. 13 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale - Dimensionamento residenziale nella pianificazione urbanistica - Riorganizzazione dei parametri - prot. 226/06L";

visti i decreti della Sindaca n. 23 di data 30 dicembre 2025 e n. 33 di data 24 agosto 2026, con i quali sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali per l'anno 2026;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;

visto l'articolo 41 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 ed entrato in vigore il 27 dicembre 2007 e ss.mm.;

visto il Regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 di data 25 novembre 2019 ed entrato in vigore in data 8 dicembre 2019;

vista la deliberazione n. 2 di data 11 febbraio 2026, immediatamente esecutiva con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione 2026 – 2028 e la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2026 – 2028;

vista la deliberazione n. 18 di data 11 febbraio 2026, immediatamente esecutiva con la quale la Giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2026 – 2028;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico e alla correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica, ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed

identificato con la lettera A), sub. 1;

dato atto che sul presente provvedimento non è stato espresso parere di regolarità contabile in quanto lo stesso non determina riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica, finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale sui controlli interni;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1. di prendere atto, per le motivazioni esposte in premessa, dell'elaborato "Dimensionamento residenziale 2026", di data giugno 2026, redatto dal dott. arch. Remo Zulberti su incarico dell'Amministrazione comunale, composto dalla Relazione illustrativa, dagli Allegati n. 01-12 e dalle Tavole grafiche, come elencati nell'"Elenco allegati" (elaborato 00), ancorchè non materialmente allegati che sono conservati agli atti dell'Ufficio Edilizia privata e Urbanistica;

2. di dare atto che il presente provvedimento ha carattere ricognitivo, non comporta variante al PRG né produce effetti conformativi sull'uso del suolo, e che l'elaborato costituisce quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al PRG, il cui avvio sarà oggetto di separato provvedimento;

3. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale;

4. di incaricare l'Ufficio Edilizia privata e Urbanistica dei successivi adempimenti, compresa la pubblicazione dell'elaborato nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune;

5. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è ammessa:
   a) opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige;
   b) ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato entro 120 giorni , ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, come modificato dalla Legge 50/2026 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ai sensi dell' art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;

6. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige.

Letto, approvato e sottoscritto

LA PRESIDENTE
avv. Arianna Fiorio
(firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Giorgio Osele
(firmato digitalmente)