COMUNE DI ARCO

COMUNITÀ ALTO GARDA E LEDRO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2026

ELENCO ALLEGATI

CON RIEPILOGO DATI E COLLEGAMENTO IPERTESTUALE

Giugno 2026

---

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com

Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
REMO ZULBERTI
692 sez. A ARCHITETTURA

*Per i collegamenti occorre salvare il presente file *.doc in una cartella contenente tutti i documenti pdf inviati*

00 Elenco elaborati

link

01 Dimensionamento residenziale 2026 - Relazione Illustrativa

link

Allegato 01 - Capacità insediativa massima - Elenco analitico

link

Allegato 02 - Stima demografica 2025-2050

link

Allegato 03 - Dimensionamento Turistico (riepilogo dati storici)

link

Allegato 04 - CIM Carico insediativo massimo 2026

link

Allegato 05 - CIM Carico insediativo massimo 2018 (raffronto)

link

Allegato 06 - Elenco strutture esistenti in zone agricole del PUP e agricole locali

link

Allegato 07 - Censimento strutture esistenti in zone agricole del PUP

Numero	A.008
Comune catastale	Oltresarca
Mappale	.1428
Superficie	1.898 mq
Zone PRG	E104
Uso	Magazzino + piazzale
Località	
Azienda	Az. Agr. Zanoni Luca
Proprietà	
Note	



link

Allegato 08 - Censimento strutture esistenti in zone agricole locali

Numero	E.001
Comune catastale	Arco
Mappale	.1212 .1620
Superficie	821 mq
Zone PRG	E109
Uso	Residenziale
Località	Linfano
Azienda	
Proprietà	
Note	



link

Allegato 10 - Calcolo superfici zooning PRG in vigore (ai fini CIM)
link

Allegato 11 - Suddivisione territorio in tre comuni catastali (Sc. 40.000)
link

Allegato 12 - Aree urbanizzate e non urbanizzate (Sc. 40.000)
link

Tavole grafiche

Tavola A.1 - CIM - Consumo di Suolo con Aree disponibili ed indisponibili 2026

La tavola rappresenta suddivisione del territorio comunale in due macroambiti territoriali, aggiornata all'anno 2026.

Rispetto all'analisi effettuata nel 2018, il nuovo studio ha sviluppato una verifica di maggiore dettaglio delle superfici agricole considerate disponibili sulla base della classificazione del Piano Urbanistico Provinciale (PUP). In particolare, sono state escluse dal computo delle aree potenzialmente utilizzabili quelle porzioni di territorio che, pur ricadendo in aree agricole secondo la pianificazione sovraordinata, risultano nella realtà caratterizzate dalla presenza prevalente di boschi, rupi o altre condizioni morfologiche tali da precluderne un'effettiva utilizzabilità a fini insediativi.

Contestualmente, sono state escluse dalle superfici disponibili anche le aree occupate dalle acque superficiali e quelle destinate dal PUP alla protezione fluviale, in quanto non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Tale revisione metodologica ha comportato una significativa riduzione, sia in termini assoluti sia percentuali, delle superfici effettivamente disponibili agli usi antropici e, conseguentemente, della base territoriale assunta per il successivo calcolo del Carico Insediativo Massimo (CIM).

A seguito dell'aggiornamento effettuato, le aree disponibili all'utilizzo antropico risultano pari al 26,64% della superficie comunale complessiva, mentre le aree non disponibili o caratterizzate da sostanziali limitazioni all'utilizzo antropico rappresentano il restante 73,36%.

- Territorio disponibile (potenzialmente insediabile)
- Territorio Indisponibile (montano o fluviale)

Dalla sovrapposizione delle diverse tavole, ed il raffronto fra i due periodi considerati 2018 e 2026, sei evince che la differente percentuale è dovuta ad un diverso modello di calcolo cove oggi sono state escluse dalle aree disponibili settori di pregio (indicate dal PUP) che nella realtà non risultano disponibili all'insediamento verificata in forma oggettiva lo stato attuale del territorio. La riduzione del territorio disponibile, e conseguentemente la percentuale del territorio urbanizzato, non è dovuta ad una accelerazione del consumo di suolo nel periodo 2018-2026, ma è dovuto esclusivamente alla rettifica dei dati reali, che comunque oggi evidenziano che il consumo di suolo non è pari al 29,75% come ipotizzato nel 2018, ma è in realtà pari al 35,80%, valore ben oltre la soglia limite del 25% stabilità dai criteri della PAT.

La tavola viene esportata in quattro versioni:

Tavola A1.a - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2026 (Base DSM 135° e mappa) *[link]*

Tavola A.1b - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2026 (Base CTP) *[link]*

Tavola A.1c - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2026 (Base Ortofoto e mappa) *[link]*

Tavola A.1d - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2026 (Base PUP) *[link]*

Tavola A.2 - CIM - Consumo di Suolo con Aree disponibili ed indisponibili 2018 (raffronto)

La tavola riporta la medesima la suddivisione del territorio comunale, riferita all'anno 2018 al fine di potere effettuare un raffronto, in due macroambiti territoriali.

Il primo comprende le aree di fondovalle, caratterizzate dalla presenza degli insediamenti residenziali stabili, delle attività produttive del settore secondario e terziario e delle aree destinate alle attività agricole intensive.

Il secondo comprende il territorio montano, costituito prevalentemente da superfici boscate, pascoli e aree rupestri, caratterizzate da limitate possibilità di utilizzo antropico.

Nel 2018 le aree potenzialmente disponibili agli usi antropici rappresentavano il 31,24% della superficie comunale complessiva, mentre le aree non disponibili o soggette a significative limitazioni d'uso costituivano il restante 68,76%.

Come già precisato in relazione, la diversità di valori fra il 2018 e 2026 non è dovuta ad un effettivo consumo di suolo ma è conseguenza di un processo di affinamento di raccolta ed analisi dei dati.

- Territorio disponibile (potenzialmente insediabile)
- Territorio Indisponibile (montano o fluviale)

La tavola viene esportata in due versioni:

Tavola A.2a - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2018 (Base DSM 135° e mappa) *[link]*

Tavola A.2b - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2018 (Base Ortofoto e mappa) *[link]*

Tavola A.2c - CIM - Consumo di Suolo con Aree Indisponibili e disponibili 2018 (Base CTP) *[link]*

Tavola B.1 - CIM Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (sc. 15.000)

La tavola riporta i principali tematismi utilizzati al fine del calcolo del carico insediativo massimo in particolare:

- le aree urbanizzate (insediative, produttive, servizi e infrastrutture)
- i centri storici con i limiti delle aree perimetrali riservate
- vincolo fluviale, storico, penalità P4 CSP
- fronti di interesse paesaggistico locale
- le aree a verde privato interne alle aree insediate da conservare;
- il verde privato interno all'insediamento
- limiti di espansione, fronti ed aree di pregio del PUP (2)
- le aree agricole locali (marginalmente trasformabili)
- le aree agricole del PUP (pregio e art. 37)
- pascoli e boschi del PRG
- le aree libere escluse da possibilità insediative per vincoli oggettivi e per particolari qualità ambientali paesistiche da preservare;
- le aree residuali attualmente a destinazione agricola locale o altri usi, identificate come riserva potenzialmente trasformabili a fini insediativi all'interno del limite del Carico Insediativo Massimo. (140.900 mq)

(2) I limiti contenuti nelle cartografie del PUP sono da intendersi di larga massima. La carta del Paesaggio del PTC e i PRG devono tenere in considerazione detti limiti adattandoli alle cartografie di dettaglio in scala adeguata al proprio piano di competenza.

Tavola B.1a - CIM - Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (Base DSM 135° e mappa) *[link]*

Tavola B.1b - CIM - Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (Ortofoto e mappa) *[link]*

Tavola B.1c - CIM - Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (CTP) *[link]*

Tavola C.1 - CIM Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (sc. 5.000)

La tavola costituisce un ingrandimento con numeri di mappa della tavola precedente con evidenza delle aree agricole e zone residuali potenzialmente disponibili all'insediamento in scala 1:5.000

Tavola C.1a - CIM Aree trasformabili (base mappa catastale - Sc.5000) *[link]*

Tavola C.2 - CIM Aree residuali libere disponibili all'insediamento su PRG in vigore (Sc. 5.000)

La tavola riporta i principali temi relativi al PUP, le aree vincolate e le aree disponibili sovrapposte alle tavole grafiche del PRG in vigore:

- le aree residuali attualmente a destinazione agricola locale o altri usi, identificate come riserva potenzialmente trasformabili a fini insediativi all'interno del limite del Carico Insediativo Massimo. (140.900 mq)
- vincolo fluviale, storico, penalità P4 CSP
- fronti di interesse paesaggistico locale
- limiti di espansione, fronti ed aree di pregio del PUP (2)
- le aree libere escluse da possibilità insediative per vincoli oggettivi e per particolari qualità ambientali paesistiche da preservare;

Tavola C.2b - CIM Aree trasformabili (base PRG in vigore - Sc.5000) *[link]*

Tavola C.3 - CIM Aree residuali libere disponibili all'insediamento su PRG in vigore (Sc. 5.000)

La tavola riporta i principali temi relativi al PUP, le aree vincolate e le aree disponibili sovrapposte alla ortofoto del 2023:

Tavola C.3c - CIM Aree trasformabili (base Ortofoto - Sc.5000).pdf *[link]*

Tavola D.1 - PRG Capacità Edificatoria attuale

La tavola legenda le differenti zone edificabili suscettibili di densificazione o nuova edificazione con evidenza dei lotti liberi o saturabili con interventi che possono comportare un incremento sostanziale di capacità insediativa.

Dal computo sono escluse le previsioni "una tantum" costituite dalla possibilità di sopraelevazione del sottotetto degli edifici esistenti.

Tavola D.1 - PRG Capacità Edificatoria attuale - Sc.5000 (Base catastale) *[link]*

A supporto dell'indagine si vedano il fascicolo:

Allegato 01 - Capacità insediativa massima del PRG in vigore.pdf *[link]*

Tavola E - Mappa con Aree agricole edificate - Scala 1:2.000 (8 fogli)

La tavola individua le aree edificate che interessano le zone a verde privato, le zone agricole locali e le zone agricole del PUP.

Da un'indagine particolareggiata, visualizzando tutti gli edifici esistenti si possono trarre le seguenti considerazioni.

Le aree a verde privato edificate corrispondono al 18% di tutte le aree a verde privato e sono interessate prevalentemente da edifici residenziali (80%) o pertinenziali alla residenza (20%) Per gli edifici esistenti valgono le misure di densificazione già previste per le zone residenziali sature. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria e del Carico insediativo massimo i valori vengono tralasciati in quanto difficilmente computabili al fine di soddisfare la domanda abitativa.

Le aree agricole di pregio risultano edificate per complessivi 404.991 mq pari al 4% ca. del totale di 10.011.256 mq

Le aree agricole di pregio risultano edificate per complessivi 404.991 mq pari al 4% ca. del totale di 10.011.256 mq

- il verde privato interno all'insediamento con evidenza delle aree già edificate (il 17% di 255.000)
- le aree agricole di pregio con evidenza delle aree già edificate
- le aree agricole locali con evidenza delle aree già edificate (404.991 mq pari al 4% di 10.044.256)

Tavola E.1 - Mappa con Aree agricole edificate - Scala 2000 (8 fogli).pdf link

A supporto dell'indagine si vedano i fascicoli:

- Allegato 06 - Elenco strutture esistenti in zone agricole del PUP e agricole locali.pdf link
- Allegato 07 - Censimento strutture esistenti in zone agricole del PUP.pdf link
- Allegato 08 - Censimento strutture esistenti in zone agricole locali.pdf link

Tavola E.1 - Mappa con Aree agricole edificate - Scala 2000 (8 fogli).pdf link

Fogli singoli:

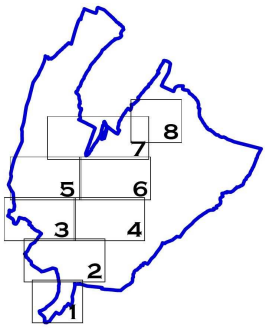
Tav. E.01	
Tav. E.02	
Tav. E.03	
Tav. E.04	
Tav. E.05	
Tav. E.06	
Tav. E.07	
Tav. E.08	

Tavola F.1a - capacità edificatoria residua del PRG in vigore

La tavola riporta la distribuzione territoriale delle zone che potenzialmente esprimono le più elevate potenzialità edificatorie.
In legenda si trova la differenziazione fra i diversi gradi di densificazione e la suddivisione territoriale

Tavola F.1a - capacità edificatoria residua - Sc 5000.pdf link

SOMMARIO

00 Elenco elaborati 1
01 Dimensionamento residenziale 2026 - Relazione Illustrativa 1
Allegato 01 - Capacità insediativa massima - Elenco analitico 1
Allegato 02 - Stima demografica 2025-2050 1
Allegato 03 - Dimensionamento Turistico (riepilogo dati storici) 1
Allegato 04 - CIM Carico insediativo massimo 2026 1
Allegato 05 - CIM Carico insediativo massimo 2018 (raffronto) 1
Allegato 06 - Elenco strutture esistenti in zone agricole del PUP e agricole locali 1
Allegato 07 - Censimento strutture esistenti in zone agricole del PUP 1
Allegato 08 - Censimento strutture esistenti in zone agricole locali 1
Allegato 10 - Calcolo superfici zooning PRG in vigore (ai fini CIM) 2
Allegato 11 - Suddivisione territorio in tre comuni catastali (Sc. 40.000) 2
Allegato 12 - Aree urbanizzate e non urbanizzate (Sc. 40.000) 2
Tavole grafiche 2
Tavola A.1 - CIM - Consumo di Suolo con Aree disponibili ed indisponibili 2026 2
Tavola A.2 - CIM - Consumo di Suolo con Aree disponibili ed indisponibili 2018 (raffronto) 3
Tavola B.1 - CIM Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (sc. 15.000) 3
Tavola C.1 - CIM Aree agricole PUP e zone non disponibili all'insediamento (sc. 5.000) 3
Tavola C.2 - CIM Aree residuali libere disponibili all'insediamento su PRG in vigore (Sc. 5.000) 4
Tavola C.3 - CIM Aree residuali libere disponibili all'insediamento su PRG in vigore (Sc. 5.000) 4
Tavola D.1 - PRG Capacità Edificatoria attuale 4
Tavola E - Mappa con Aree agricole edificate - Scala 1:2.000 (8 fogli) 4
Tavola F.1a - capacità edificatoria residua del PRG in vigore 5
SOMMARIO 6