COMUNE DI ARCO

COMUNITÀ ALTO GARDA E LEDRO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2026

ALLEGATO 1 - CAPACITÀ INSEDIATIVA PRG IN VIGORE

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

	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG	Art. NdA	Aumento SUN		m^2 liberi	m^2 lotto	Indice Uf m^2/m^2	Sun edificabile	Sun esistente	Uf utilizzata	Sun residua	% di attuabiilità	Sun utile
2	Arco	p.ed.	.1544		B5					10.312	0,75	7.734	6.696	0,65	1.038	20%	208
3	Arco	p.ed.	.1008		B5					8.426	0,75	6.320	6.244	0,74	76	0%	0
4	Arco	p.ed.	.1041		B5					2.008	0,75	1.506	1.037	0,52	469	20%	94
5	Arco	p.ed.	.1037		B5					5.487	0,75	4.115	4.033	0,74	82	5%	4
17	Arco	p.ed.	.1863		B4					26.800	0,60	16.080	15.827	0,59	253	0%	0
18	Arco	p.ed.	.1000		B4					2.998	0,60	1.799	920	0,31	879	20%	176
19	Arco	p.ed.	.2082		B4					28.412	0,60	17.047	14.472	0,51	2.575	15%	386
20	Arco	p.ed.	.1378		B4					11.397	0,60	6.838	3.899	0,34	2.939	30%	882
21	Arco	p.ed.	.1893		B4					14.915	0,60	8.949	9.665	0,65	-716	0%	0
22	Arco	p.ed.	.2247		B4					18.187	0,60	10.912	10.245	0,56	667	5%	33
23	Arco	p.ed.	.2075		B4					31.431	0,60	18.859	16.537	0,53	2.322	30%	696
24	Arco	p.ed.	.977		B4					8.236	0,60	4.942	4.326	0,53	616	10%	62
25	Arco	p.ed.	.2203		B4					16.890	0,60	10.134	9.118	0,54	1.016	20%	203
26	Arco	p.ed.	.1906		B4					16.354	0,60	9.812	10.300	0,63	-488	0%	0
27	Arco	p.ed.	.1757		B4					41.952	0,60	25.171	21.047	0,50	4.124	50%	2.062
28	Arco	p.ed.	.1571		B4					16.073	0,60	9.644	9.366	0,58	278	20%	56
39	Arco	p.ed.	.1767		B4					12.361	0,60	7.417	5.393	0,44	2.024	20%	405
40	Arco	p.ed.	.1451		B4					2.920	0,60	1.752		0,00	1.752	20%	350
41	Arco	p.ed.	.1427		B4					2.951	0,60	1.771	400	0,14	1.371	20%	274
42	Arco	p.ed.	.2351		B4					4.703	0,60	2.822	881	0,19	1.941	20%	388
43	Arco	p.ed.	.982		B4					1.037	0,60	622	620	0,60	2	0%	0
44	Arco	p.ed.	.1778		B4					1.924	0,60	1.154	672	0,35	482	0%	0
45	Arco	p.ed.	.1592		B4					15.751	0,60	9.451	5.346	0,34	4.105	20%	821
46	Arco	p.ed.	.1217		B4					5.502	0,60	3.301	2.155	0,39	1.146	25%	287
47	Arco	p.ed.	.1456		B4					7.245	0,60	4.347	3.527	0,49	820	30%	246
48	Arco	p.ed.	.1583		B4					5.395	0,60	3.237	2.459	0,46	778	0%	0
65	Arco	p.ed.	.1099		B3					5.282	0,45	2.377	1.905	0,36	651	80%	521
66	Arco	p.ed.	.1267		B3					8.607	0,45	3.873	3.705	0,43	168	0%	0
67	Arco	p.ed.	.1478		B4					1.372	0,60	823	693	0,51	130	0%	0
68	Arco	p.ed.	.1550		B4					1.123	0,60	674	326	0,29	348	0%	0
69	Arco	p.ed.	.1506		B4					1.580	0,60	948	693	0	255	0%	0
70	Arco	p.ed.	.1004		B3					6.867	0,45	3.090	3.517	0,51	150	0%	0
71	Arco	p.ed.	.1270		B3					6.062	0,45	2.728	5.456	0,90	0	0%	0
72	Arco	p.ed.	.1059		B3					1.364	0,45	614	954	0,70	0	0%	0
73	Arco	p.ed.	.1088		B3					633	0,45	285	413	0,65	0	0%	0
74	Arco	p.ed.	.1012		B3					512	0,45	230	282	0,55	0	0%	0
90	Arco	p.ed.	.2433		B3					1.503	0,45	676	1.055	0,70	0	0%	0
91	Arco	p.ed.	.1709		B3					11.601	0,45	5.220	4.800	0,41	420	60%	252
92	Arco	p.ed.	.1854		B3					1.926	0,45	867	354	0,18	513	100%	513
93	Arco	p.ed.	.1904		B3					13.509	0,45	6.079	6.079	0,45	1.000	0%	0
80	Arco	p.ed.	.1568		B3					19.041	0,45	8.568	8.157	0,43	411	80%	329
14	Arco/Oltresarca	p.ed.	.1328		B4					7.327	0,60	4.396	3.806	0,52	905	100%	905
15	Arco/Oltresarca	p.ed.	.1517		B4					37.304	0,60	22.382	18.753	0,50	3.629	25%	907
1	Oltresarca	p.ed.	.1102		B5					13.321	0,75	9.991	7.766	0,58	2.225	5%	111
6	Oltresarca	p.ed.	.1277		B4					835	0,60	501	150	0,18	351	5%	18
7	Oltresarca	p.ed.	.919		B4					37.729	0,60	22.637	19.632	0,52	3.005	5%	150
8	Oltresarca	p.ed.	.1015		B4					4.122	0,60	2.473	2.473	0,60	402	100%	402
9	Oltresarca	p.ed.	.1284		B4					6.434	0,60	3.860	3.265	0,51	595	20%	119
10	Oltresarca	p.ed.	.1059		B4					23.018	0,60	13.811	9.425	0,41	4.386	50%	2.193
11	Oltresarca	p.ed.	.1279		B4					10.902	0,60	6.541	4.986	0,46	1.555	20%	311
12	Oltresarca	p.ed.	.211/2		B4					1.386	0,60	832	430	0,31	402	5%	20
13	Oltresarca	p.ed.	.1062		B4					15.105	0,60	9.063	6.390	0,42	2.673	50%	1.337
16	Oltresarca	p.ed.	.1384		B4					4.688	0,60	2.813	2.813	0,60	0	0%	0
49	Oltresarca	p.ed.	.1180		B3					10.562	0,45	4.753	4.441	0,42	312	10%	31
50	Oltresarca	p.ed.	.1316		B3					6.019	0,45	2.709	2.709	0,45	0	0%	0
51	Oltresarca	p.ed.	.963		B3					24.552	0,45	11.048	7.349	0,30	3.699	50%	1.850
52	Oltresarca	p.ed.	.1021		B3					3.582	0,45	1.612	820	0,23	792	50%	396
53	Oltresarca	p.ed.	.1346		B3					16.827	0,45	7.572	5.858	0,35	1.714	45%	771
54	Oltresarca	p.ed.	.1568		B3					47.731	0,45	21.479	18.221	0,38	3.258	20%	652
55	Oltresarca	p.ed.	.1451		B3					6.934	0,45	3.120	3.120	0,45	0	0%	0
56	Oltresarca	p.ed.	.1444		B3					4.417	0,45	1.988	1.363	0,31	739	100%	739
57	Oltresarca	p.ed.	.1043		B3					16.716	0,45	7.522	6.528	0,39	994	30%	298

58	Oltresarca	p.ed.	.1010		B3					10.625	0,45	4.781	3.784	0,36	997	30%	299
	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG	Art. NdA	Aumento SUN		m^2 liberi	m^2 lotto	Indice Uf m^2/m^2	Sun edificabile	Sun esistente	Uf utilizzata	Sun residua	% di attuabiiltà	Sun utile
59	Oltresarca	p.ed.	.840		B3					11.704	0,45	5.267	4.732	0,40	535	0%	0
60	Oltresarca	p.ed.	.1349		B3					4.088	0,45	1.840	1.665	0,41	175	0%	0
61	Oltresarca	p.ed.	.984		B3					4.214	0,45	1.896	1.697	0,40	199	20%	40
62	Oltresarca	p.ed.	.1610		B3					5.029	0,45	2.263	1.572	0,31	691	15%	104
63	Oltresarca	p.ed.	.1582		B3					3.120	0,45	1.404	883	0,28	521	0%	0
64	Oltresarca	p.ed.	.1024		B3					4.123	0,45	1.855	1.480	0,36	375	50%	188
89	Oltresarca	p.ed.	.668		B3					1.163	0,45	523	530	0,46	-7	0%	0
29	Romarzollo	p.ed.	.776		B4					19.177	0,60	11.506	11.245	0,59	261	0%	0
30	Romarzollo	p.ed.	.1343		B4					3.099	0,60	1.859	2.600	0,84	-741	0%	0
31	Romarzollo	p.ed.	.1101		B4					7.380	0,60	4.428	3.360	0,46	1.068	20%	214
32	Romarzollo	p.ed.	.592		B4					40.253	0,60	24.152	20.070	0,50	4.082	20%	816
33	Romarzollo	p.ed.	.747		B4					20.472	0,60	12.283	9.703	0,47	2.580	20%	516
34	Romarzollo	p.ed.	.581/1		B4					8.358	0,60	5.015	4.331	0,52	684	0%	0
35	Romarzollo	p.ed.	.785		B4					5.759	0,60	3.455	3.333	0,58	122	0%	0
36	Romarzollo	p.ed.	.1046		B4					45.386	0,60	27.232	23.000	0,51	4.232	40%	1.693
37	Romarzollo	p.ed.	.1139		B4					5.381	0,60	3.229	3.034	0,56	195	0%	0
38	Romarzollo	p.ed.	.1081		B4					3.804	0,60	2.282	2.151	0,57	131	0%	0
75	Romarzollo	p.ed.	.686		B3					4.690	0,45	2.111	1.800	0,38	311	100%	311
76	Romarzollo	p.ed.	.1255		B3					3.355	0,45	1.510	1.650	0,49	0	0%	0
77	Romarzollo	p.ed.	.737		B3					25.685	0,45	11.558	9.243	0,36	2.315	75%	1.736
78	Romarzollo	p.ed.	.1569		B3					8.844	0,45	3.980	4.500	0,51	0	0%	0
79	Romarzollo	p.ed.	.2121		B3					872	0,45	392	500	0,57	0	0%	0
81	Romarzollo	p.ed.	.1342		B3					22.408	0,45	10.084	8.288	0,37	1.796	70%	1.257
82	Romarzollo	p.ed.	.1246		B3					11.825	0,45	5.321	6.000	0,51	233	80%	186
83	Romarzollo	p.ed.	.1078		B3					2.749	0,45	1.237	1.300	0,47	0	0%	0
84	Romarzollo	p.ed.	.555		B3					1.435	0,45	646	670	0,47	0	0%	0
85	Romarzollo	p.ed.	.710		B3					1.501	0,45	675	800	0,53	369	50%	185
86	Romarzollo	p.ed.	.901		B3					4.159	0,45	1.872	1.900	0,46	0	0%	0
87	Romarzollo	p.ed.	.751		B3					19.674	0,45	8.853	8.900	0,45	0	0%	0
88	Romarzollo	p.ed.	.1103		B3					27.872	0,45	12.542	12.542	0,45	739	100%	739
95	Romarzollo	p.ed.	.723		B3					2.134	0,45	960	268	0,13	692	100%	692
					I° - Sommatoria B3 B4 B5					**1.040.498**		**570.905**	**491.403**	**43**	**88.789**		**29.433**
	Arco				B1 Residenziale consolidata					38.775			26.173	0,68			
109	Arco				B1 Residenziale consolidata					94.018			47.009	0,50			
								Sub Totale B1		***132.793***							
	Romarzollo				B2 Residenziale consolidata speciale					39.117			13.917	0,36			
	Oltresarca				B2 Residenziale consolidata speciale					105.900			15.923	0,15			
	Arco				B2 Residenziale consolidata speciale					16.584			5.804	0,35			
								Sub Totale B1		***161.601***							
					II° - Sommatoria B1 e B2					**294.394**			**108.827**		**16.324**	**20%**	**3.265**
	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG			Superfice ambito	Superficie da cedere	Supericie edificabile		Sun edificabile	Sun esistente	Uf	Sun residua	% di attuabiiltà	Sun utile
96	**Arco**		1552/1	9	PL.9 (previsione urbanistica con efficacia decaduta)			30.441	6.167	24.274		11.700	0	0,48	11.700	0%	0
96	**Arco**	**fondiaria**	**1552/1**	**9**	**III° - Pl Piano di lottizzazione**					**24.274**		**11.700**				**Potenziale**	**0**
	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG			Superfice ambito	Superficie da cedere	Supericie edificabile		Sun edificabile	Sun esistente	Uf	Sun residua	% di attuabiiltà	Sun utile
98	Romarzollo	p.ed.	.78		NS.17 AU.4 Norme speciali (Patrimonio del Trentino)			3.176	1.863	1.313		984	675	0,75	309	100%	309
	Arco	p.ed.	.1854		NS.2 Norme speciali Cambio d'uso (30% Canone moderato)			5.454	0	5.454		2.145	0	0,39	2.145	100%	2.145
103	Arco	p.f.	1451		TP.6			1.413	706	707		212	0	0,30	212	100%	212
					IV° - PA e Ns da attuare							Cambi d'uso	**675**		**Nuova edificazione**		**2.666**
					TOTALE I°+ II°+ III°+ IV*	**SUBTOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA MASSIMA DISPONIBILE**											**35.363**

	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG			Numero alloggi	Superficie utile media	Supericie edificabile		Sun edificabile	Sun esistente	Uf	Sun residua	% di attuabiilità	Sun utile
					V° - Recupero edifici/alloggi inutilizzati			345	86	29.670		Cambi d'uso	**675**			**25**	**7.598**
					TOTALE I°+ II°+ III°+ IV* + V°	**SUPERFICIE UTILE NETTA MASSIMA DISPONIBILE NELLE PREVISIONI DEL PRG IN VIGORE**											**42.961**

	Comune Catastale	p.f. / p.ed.	nr.	Numero PA / PC	Zona PRG		Sun esistente da rigenerare	Superfice ambito	Superficie da cedere	Supericie edificabile		Sun edificabile	Sun esistente	Uf	Sun residua	% di attuabiilità	Sun utile
99	Arco	p.f.	1606/1		TP.1 - Edificazione in corso			4.579	2.290	2.289		687	0	0,30	687	100%	687
100	Oltresarca	p.f.	892/2		TP.2a Edificazione in corso		300	4.981	2.795	2.186		762	0	0,35	762	100%	762
101	Arco	p.ed.	.2470		TP.2b Edificazione in corso			1.568	415	1.153		859	0	0,75	859	100%	859
102	Romarzollo	p.f.	1486/2		TP.3 Edificazione in corso			1.306	655	651		196	0	0,30	196	100%	196
104	Romarzollo	p.f.	815/2		TP.7 Edificazione in corso			1.241	620	621		186	0	0,30	186	100%	186
	Romarzollo	p.ed.	.1262		TP.8 Edificazione in corso			1.356	678	678		122	0	0,18	122	100%	122
	Oltresarca	p.f.	2929/5		TP.9 Intervento concluso			1.310	655	655		196	196	0,30	0	100%	0
105	Arco	p.ed.	.720		TP.10 Edificazione in corso			6.723		6.723		2.005	0	0,30	2.005	100%	2.005
105	Arco	p.ed.	.730		TP.10 (Edificio ceduto al comune)				630			500	500	0,79	0	100%	0
106	Arco	p.f.	1047/3		TP.11 Edificazione in corso			2.097	676	1.421		347	347	0,24	0	100%	0
107	Oltresarca	p.f.	570/3		TP.12 Edificazione in corso			3.318	1659	1.659		498	0	0,30	498	100%	498
108	Oltresarca	p.f.	568/8		TP.13 Edificazione in corso			4.338	2590	1.748		713	0	0,41	713	100%	713
					VI° - PA e Ns in fase di attuazione							Cambi d'uso	**1.043**				**6.028**

Legenda e Definizioni:

(1) Aree agricole locali poste nelle immediate vicinanze delle zone urbanizzate che potenzialmente possono rientrare all'interno del carico insediativo massimo

(2) Aree agricoli locali poste nelle immediate vicinanze delle zone urbanizzate già edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziali da considerare nel computo del CIM

	Zonizzazione PRG:		Shape	Aumento SUN	Limite massimo	Lotto min		Indice Uf m^2/m^2
	Zone insediative (complementari):							
B1	Art. 12 Aree residenziali consolidate (B1)		B101	20%	270			--
B2	Art. 13 Aree residenziali consolidate speciali (B2)		B101	15%	210			--
B3	Art. 14 Aree residenziali di completamento estensive (B3)		B103	da 15% a 5%	180	500		0,45
B4	Art. 15 Aree residenziali di completamento semiestensive (B4)		B103	da 15% a 5%	180	500		0,60
EP	Art. 15 (comma 6) Edilizia residenziale di iniziativa pubblica (ITEA)		C102	2 zone		500		0,60
EA	Art. 15 (comma 6) Edilizia agevolata per cooperative edilizie o singoli con requisiti soggettivi		C102	Non previste	180	500		0,60
B5	Art. 16 Aree residenziali di completamento intensive (B5)		B103	da 10% a 5%	180			0,75
RU	Art. 44 ter Aree di riqualificazione urbana e territoriale		C104					
	Norme speciali							
NS	Art. 66 bis Norme speciali	(aree soggette a progetto convenzionato)	Z602					
AU	Art. 67.7 Accordi urbanistici (tradotti in cartografia con TP o PA)		Z515					
	Aree soggette a procedure attuative (compatibili)							
TP	Art. 67 Aree soggette a trasformazione perequativa		Z506					
PC	Art. 66 Strumenti subordinati al P.R.G.	Progetti convenzionati	Z509					
PU	Art. 66 Strumenti subordinati al P.R.G.	Piano di riqualificazione urbanistica	Z512					
PL	Art. 66 Strumenti subordinati al P.R.G.	Piano di lottizzazione	Z504					