COMUNE DI ARCO
Comune di Arco
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0032177/2026 del 30/10/2026
"Cla:" 10.9
Firmatario: Remo Zulberti

COMUNE DI ARCO

COMUNITÀ ALTO GARDA E LEDRO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Relazione illustrativa del dimensionamento residenziale ***3***

Cap. I° - Introduzione e quadro di riferimento ***3***

1. Struttura della relazione 3
2. Premessa e quadro normativo 4
   - Il piano urbanistico provinciale e il dimensionamento residenziale 4
   - La deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 del 30 dicembre 2005 4
   - La deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 5
   - La Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e l'introduzione del Carico Insediativo Massimo. 5
   - Il Ruolo dei Piani Territoriali delle Comunità e la fase istruttoria. 6
   - Il documento preliminare al PTC della Comunità Alto Garda e Ledro 7

   Dinamica della Popolazione residente 7
   Consumo di Suolo 9
   Difesa delle aree agricole 9
   Il dimensionamento dell'edilizia pubblica 9
   Obiettivi del PTC in tema di dimensionamento residenziale. 9
   Il concetto di "Città conclusa" 10
   Gli indirizzi strategici del PTC 10
3. Il contesto territoriale del comune di arco 11
   - Il ruolo di Arco nel sistema insediativo dell'Alto Garda. 11
   - Il consumo di suolo e i limiti alla crescita insediativa. 11
4. Le criticità del sistema abitativo di Arco 12
   - L'elevato costo degli immobili e l'inaccessibilità del marcato. 12
   - L'espulsione dei ceti medio-bassi dal sistema immobiliare. 12
   - La carenza di edilizia pubblica e le esigenze della fascia intermedia. 12
   - La pressione turistica e l'erosione del patrimonio abitativo. 12
   - Il doppio pendolarismo dei lavoratori stagionali. 13
   - La scomparsa dell'alloggio di servizio. 13
5. Il disagio abitativo contemporaneo 14
   - L'evoluzione del concetto di disagio abitativo. 14
   - La trasformazione della struttura familiare. 14
   - Il peso economico dell'abitare. 14
   - La polarizzazione territoriale e i suoi effetti. 14
6. Implicazioni per il dimensionamento residenziale 15
   - Oltre il calcolo demografico tradizionale 15
   - La necessità di un'offerta diversificata. 15
   - La coerenza con il quadro normativo provinciale. 15

Cap. II° - Dati statistici ***17***

Dinamica, composizione e struttura demografica: 17
Stima della popolazione residente al 2036: 18
- Dati di sintesi: popolazione residente al 31 dicembre 2025 19
- Proiezione al 2036 21
- Dati di sintesi: popolazione residente al 31 dicembre 2036 23

Numero delle famiglie e dei componenti: 23
- Dati di sintesi: incremento numero famiglie per dinamiche demografiche al 31 dicembre 2036 25

Struttura edilizia 25
- Organizzazione degli alloggi a residenza ordinaria nei tre comuni catastali 27
- Distribuzione degli alloggi di proprietà e in affitto 28

ATTIVITA' EDILIZIA 30

Cap. III° - Capacità insediativa del PRG in vigore ***33***
A) Analisi del PRG in vigore con particolare riferimento alle varianti più recenti che hanno introdotto nuove zone edificabili: 33
Variante n. 15 33
B) Concessioni edilizie 34
C) Capacità di recupero del patrimonio edilizio esistente: 36
D) Capacità delle aree edificabili libere: 37
E) Capacità delle aree insediate o con interventi di densificazione 38
Cap. IV° - Standard urbanistici ***42***
IV Standard urbanistici (DM 1444 – 1968 e Art. 10 RUEP): 42
Cap. V° - Carico insediativo massimo ***45***
Definizioni 45
Il rapporto territorio urbanizzato / territorio urbanizzabile 45
I dati del 2006 sul consumo di suolo 45
I dati del 2018: 46
I dati del 2026 sul consumo di suolo 47
Riparto del CIM sulle diverse frazioni 53
Tabella 1 — Rapporto tra territorio urbanizzato e territorio potenzialmente insediabile (Del. G.P. n. 1281/2006) 54
Gli ambiti di possibile trasformazione 54
c) Il contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze 54
d) Le invarianti strutturali come limite qualitativo 55
3. Cosa accade quando il CIM è raggiunto: overtourism e conflitto residenziale 55
Il conflitto strutturale 55
Le distorsioni censite dalla normativa provinciale 55
Gli strumenti giuridici e urbanistici applicabili 55
A livello provinciale 55
B – Strumenti attivabili o da rafforzare 56
Rettifiche PRG 57
Cap. VI° - Conclusioni ***59***
Riepilogo dei dati salienti 59
Zone sature: 61
Zone di completamento: 61
Zone di nuovo intervento: 61
Recupero edifici esistenti: 61
Capacità totale del PRG in vigore: 61
Sommario allegati ***64***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

CAP. I° - INTRODUZIONE E QUADRO DI RIFERIMENTO

1. Struttura della relazione

Per Dimensionamento Residenziale si intende un insieme sistemico di relazioni finalizzate a definire il quadro insediativo di un territorio sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

La struttura della presente relazione si compone delle seguenti parti:

I° - Introduzione e quadro di riferimento
- quadro normativo
- considerazioni
- inquadramento territoriale (tavole allegate)

II° - Dati statistici relativi a:
- dinamiche demografiche
- struttura edilizia
- attività edilizia (verifica dell'attuazione relativa alle zone introdotte con l'ultima variante sostanziale).

III° - Capacità insediativa del PRG in vigore
- Analisi del PRG in vigore con particolare riferimento alle varianti più recenti che hanno introdotto nuove zone edificabili;
- Capacità di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Capacità delle aree edificabili libere (Lottizzazioni attuate/da completare, aree libere con intervento edilizio diretto in applicazione degli indici, aree con progetto convenzionato.
- Capacità delle aree insediate con interventi di densificazione (esempi di interventi realizzati su edifici esistenti o aree di completamento da saturare)
- Capacità di recupero del patrimonio edilizio esistente

IV° - Standard urbanistici (DM 1444-1968 e Art. 10 RUEP)
- Standard urbanistici calcolati sulle previsioni del PRG in vigore con il carico residenziale e turistico massimo al 2025.

V° - Carico insediativo massimo
- Valutazione del consumo di suolo;
- Disponibilità di suolo libero interno o interstiziale alle aree edificate ed urbanizzabili
- Risorse idriche disponibili per uso domestico, industriale e agricolo
- Capillarità della rete di raccolta acque reflue e capacità di depurazione

VI° - Conclusioni
- Considerazioni
- Strategie
- Strumenti
- Monitoraggio

VII° - Allegati
- Lessico
- Tavole grafiche di supporto delle analisi

2. Premessa e quadro normativo

Il piano urbanistico provinciale e il dimensionamento residenziale

Il Piano Urbanistico Provinciale della Provincia Autonoma di Trento, approvato con Legge Provinciale 27 maggio 2008, n. 5, costituisce lo strumento di governo del territorio di livello provinciale e definisce, attraverso le proprie *Norme di attuazione*, i criteri e i principi ai quali i Piani Regolatori Generali comunali devono conformarsi. Nell'ambito del sistema insediativo, la disciplina del dimensionamento residenziale è contenuta nell'articolo 30 delle Norme di Attuazione del PUP, che rappresenta la norma cardine dell'intero processo di pianificazione abitativa a scala comunale.

L'articolo 30 stabilisce che la determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei Piani Regolatori Generali è effettuata tenuto conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa, in coerenza con le disposizioni in materia di residenza della legge urbanistica.

La norma individua, al comma 2, i principi guida che devono orientare tale determinazione, articolati in quattro obiettivi strategici fondamentali: il riequilibrio territoriale, tenuto conto della capacità di carico antropico in relazione alla tutela e valorizzazione delle invarianti; il contenimento del consumo di territorio, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente; la soddisfazione delle esigenze di prima abitazione; la sostenibilità dello sviluppo, con particolare riferimento al settore turistico.

Il Piano Urbanistico Provinciale non fissa quantità volumetriche predeterminate, ma definisce un percorso metodologico valutativo che spetta ai singoli Comuni sviluppare secondo le specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali del proprio contesto, valorizzando i dati disponibili e adottando soluzioni appropriate alle esigenze della comunità locale.

> ***Art. 30 - Dimensionamento residenziale***
>
> *1. La determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei piani regolatori generali è effettuata tenuto conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa, in coerenza con le disposizioni in materia di residenza della legge urbanistica.*
>
> *2. Per la determinazione dei criteri e parametri previsti dal comma 1 i piani territoriali delle comunità tengono conto dei seguenti elementi:*
>
> *a) riequilibrio territoriale, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;*
> *b) contenimento del consumo di territorio, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;*
> *c) soddisfazione delle esigenze di prima abitazione;*
> *d) sostenibilità dello sviluppo, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.*
>
> *3. I comuni adeguano le previsioni dei piani regolatori generali concernenti il dimensionamento residenziale e le conseguenti prescrizioni di zona entro un anno dall'approvazione dei piani territoriali delle comunità recanti i criteri e i parametri di cui al comma 1. In attesa della determinazione dei criteri e parametri da parte dei piani territoriali delle comunità i comuni, se non hanno già provveduto, adeguano i piani regolatori generali ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia.*

La deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 del 30 dicembre 2005

L'indagine condotta dal Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, finalizzata all'individuazione dei Comuni che presentano una consistenza rilevante di alloggi per il tempo libero e le vacanze ai fini della tutela paesaggistico-ambientale, ha introdotto una definizione di equilibrio territoriale di fondamentale importanza metodologica:

> *Si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato. Un territorio alpino non potrà non avere monti, un territorio boscato non potrà essere privo di boschi, un territorio rurale non potrà non avere dei suoli agricoli.*
> *Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità. Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità...) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.*

Questa definizione, pur elaborata in un contesto specifico, fornisce un quadro interpretativo essenziale per valutare la sostenibilità delle scelte di trasformazione territoriale a livello locale e per orientare le scelte di piano verso un equilibrio duraturo tra le diverse componenti del territorio.

La deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006

In attuazione dell'articolo 30 delle Norme di Attuazione del PUP, la Giunta Provinciale ha approvato con Deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006 il documento denominato «*Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali*», che costituisce il riferimento metodologico operativo per la quantificazione del fabbisogno abitativo a scala comunale.

Il documento elaborato dalla Provincia Autonoma di Trento definisce uno schema di calcolo articolato per componenti successive, che consente di disaggregare il fabbisogno abitativo nelle sue diverse cause e di motivare analiticamente le scelte di pianificazione. Il metodo prevede la quantificazione degli alloggi necessari per i seguenti fattori:

- la crescita demografica, intesa come variazione della popolazione e del numero di famiglie;
- il disagio abitativo, nelle sue manifestazioni di sovraffollamento, coabitazione e alloggi inadatti;
- la presenza di residenti temporanei;
- la mobilità residenziale, limitatamente ai comuni che ne soddisfano i requisiti;
- l'erosione del patrimonio esistente per passaggio ad altri usi quali residenza secondaria, uffici e attività terziarie;
- l'eventuale contingente di alloggi per il tempo libero e le vacanze, ove applicabile.

La Delibera n. 1281/2006 sottolinea espressamente che il **dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica** deve essere basato su una corretta definizione del **fabbisogno abitativo** e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate.

Il fabbisogno abitativo è connesso a fattori di carattere fisiologico, dipendenti dall'andamento demografico e dalla vetustà del patrimonio edilizio, e a fattori legati a scelte politiche e pianificatorie delle amministrazioni pubbliche.

La stessa delibera finalizzata alla definizione dei criteri e dei dati di base per il dimensionamento residenziale in rapporto al consumo di territorio, ha assunto come **limite di equilibrio il 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile**.

Tale soglia costituisce il parametro di riferimento principale per valutare il grado di utilizzo del suolo potenzialmente insediabile in rapporto alla superficie ancora libera.

La Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e l'introduzione del Carico Insediativo Massimo.

Un aggiornamento significativo del quadro normativo è stato introdotto dalla Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, recante «Legge provinciale per il governo del territorio», che ha ridefinito in modo organico la disciplina urbanistica trentina. La nuova legge introduce due novità rilevanti per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali.

La prima riguarda la definizione legislativa di **dimensionamento residenziale**, contenuta all'articolo 3, lettera l):

> *l)* ***dimensionamento residenziale:*** *quantità volumetriche insediabili sul territorio comunale, a fini residenziali, determinate sulla base del fabbisogno abitativo e delle condizioni ambientali, territoriali e sociali; la verifica considera il ruolo territoriale del comune di riferimento, le dinamiche demografiche e insediative recenti, la disponibilità di edifici esistenti e di aree già destinate all'insediamento, l'incidenza degli alloggi per il tempo libero e vacanze e lo stato delle opere di urbanizzazione;*

La norma precisa che la verifica considera il ruolo territoriale del comune, le dinamiche demografiche e insediative recenti, la disponibilità di edifici esistenti e di aree già destinate all'insediamento, l'incidenza degli alloggi per il tempo libero e vacanze e lo stato delle opere di urbanizzazione.

La seconda novità, di carattere strutturale, è l'introduzione del concetto di **Carico Insediativo Massimo** contenuto all'articolo 3, lettera m):

> *m)* ***carico insediativo massimo:*** *complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti; costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG;*

Il **Carico Insediativo Massimo** costituisce il parametro di riferimento indispensabile per il **dimensionamento residenziale** dei piani regolatori generali comunali.

Dimensionamento residenziale e Carico insediativo massimo sono quindi processi valutativi/decisionali che devono tendere alla riduzione del consumo di suolo, quale risorsa limitata irriproducibile e difficilmente ripristinabile come definito all'articolo 3, lettera b):

> *b)* ***consumo del suolo:*** *il fenomeno di progressiva artificializzazione dei suoli, generato dalle dinamiche di urbanizzazione del territorio, monitorabili attraverso specifici indici;*

L'articolo 18 della medesima legge, dedicato alle limitazioni al consumo di suolo, qualifica il suolo come bene comune e risorsa non rinnovabile e stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale devono perseguire tale obiettivo attraverso:

- il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;
- il mantenimento e il potenziamento dell'attrattività dei contesti urbani, favorendo la compresenza delle funzioni;
- il miglioramento della qualità del contesto urbano, attraverso la cura delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- la riclassificazione delle aree produttive di livello locale già destinate a tali funzioni ma non più utilizzate.

L'individuazione di nuove aree per insediamenti residenziali, in linea di principio, è consentita solo qualora il soddisfacimento del fabbisogno abitativo sia coerente con il Carico Insediativo Massimo definito per quel territorio e non vi siano soluzioni alternative.

Questo principio di sussidiarietà territoriale rende il Carico Insediativo Massimo un vincolo di sostenibilità insediativa rispetto al quale il dimensionamento residenziale deve risultare coerente.

Il Ruolo dei Piani Territoriali delle Comunità e la fase istruttoria.

Il quadro normativo provinciale prevede che gli indirizzi per il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata siano stabiliti dai Piani Territoriali delle Comunità, in coerenza con la politica della casa di cui all'articolo 30, comma 1 delle Norme di Attuazione del PUP. I Piani Territoriali

delle Comunità sono chiamati a definire, a scala comprensoriale, criteri e parametri precisi che i Piani Regolatori Generali comunali dovranno recepire.

In attesa della piena operatività dei Piani Territoriali delle Comunità, il comma 3 dell'articolo 30 delle Norme di Attuazione del PUP stabilisce che i Comuni adeguino i propri strumenti urbanistici ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia. In questa fase transitoria, pertanto, il riferimento metodologico operativo rimane la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, integrata dai principi e dalle definizioni introdotte dalla Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15. Le previsioni del Piano Regolatore Generale dovranno essere quantificate in coerenza con tali criteri, assicurando la dimostrabilità delle scelte di piano con riferimento ai fattori di fabbisogno analiticamente enumerati.

Il documento preliminare al PTC della Comunità Alto Garda e Ledro

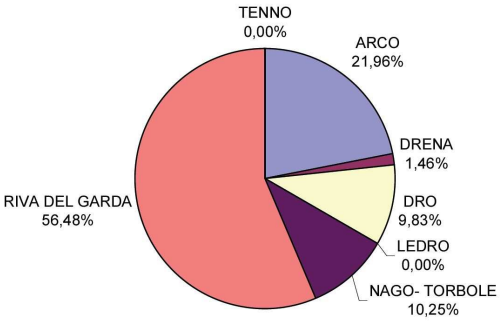
All'interno del Documento preliminare del PTC si pone attenzione al dimensionamento residenziale dedicato all'edilizia pubblica evidenziando come il 75% degli interventi realizzati negli anni 2003-2014 riguardino nuove costruzioni, relegando ad un ruolo secondario il recupero degli edifici esistenti.

Distribuzione degli alloggi di edilizia pubblica



dal 2003-2014

COMUNE	Alloggi ed. pubblica	Alloggi ed. pubblica nuova costruzione
ARCO	105	56
DRENA	7	0
DRO	47	12
LEDRO	0	0
NAGO TORBOLE	49	35
RIVA DEL GARDA	270	259
TENNO	0	0
TOTALE	478	362



Estratto da PTC Documento preliminare versione definitiva Dicembre 2014

Il Documento Preliminare al Piano Territoriale della Comunità (PTC) dell'Alto Garda e Ledro fornisce un'analisi articolata del quadro demografico e insediativo del territorio, fondamentale per comprendere le scelte strategiche in materia di dimensionamento residenziale.

Dinamica della Popolazione residente

L'area registra una costante crescita demografica dal dopoguerra. La popolazione è passata da circa 29.000 abitanti al censimento 1921 a quasi 50.000 nel 2011 (+72% in 90 anni). La crescita è superiore all'incremento provinciale medio.

La distribuzione sul territorio è concentrata nei comuni di Arco e Riva del Garda, che insieme accolgono il 68% degli abitanti (37.000 abitanti), costituendo il terzo polo urbano trentino dopo Trento e Rovereto. Gli altri comuni contribuiscono in misura molto più contenuta:

Anno	Popolazione residente	Var. %
1921	~ 29.000	—
1971	~ 35.384	+22%
1981	~ 36.659	+3,6%
1991	~ 42.233	+15,2%
2001	~ 45.000	+6,5%
2011	~ 47.969	+6,6%
2021	~ 51.129	+6,6% [1]

La distribuzione sul territorio è concentrata nei comuni di Arco e Riva del Garda, che insieme accolgono il 68% degli abitanti (37.000 abitanti), costituendo il terzo polo urbano trentino dopo Trento e Rovereto. Gli altri comuni contribuiscono in misura molto più contenuta:

Comune	Quota % sulla popolazione totale (2011)	Quota % sulla popolazione totale (2021) [2]
Arco	16.871 (35%)	17.691 (34,6%)
Riva del Garda	15.838 (33%)	17.742 (34,7%)
Ledro	5.448 (11%)	5.273 (10,3%)
Dro	4.566 (10%)	5.030 (9,8%)
Nago-Torbole	2.728 (6%)	2.822 (5,5%)
Tenno	1.967 (4%)	1.984 (3,9%)
Drena	551 (1%)	587 (1,1%)

Le proiezioni demografiche al 2050 elaborate sulla base del modello STRU.DE.L. della PAT prevedono uno scenario di crescita compresa tra il 14% e il 29% rispetto al 2011. In valore assoluto si stima un incremento di circa 16.000 persone, quasi interamente attribuibile al movimento migratorio (il saldo naturale è destinato a diventare negativo dal 2015).

Il dato relativo alla popolazione residente in Alto Garda e Ledro per il 2050 è oggi prevista in 55.275 unità, ossia in incremento del 15,2 rispetto al dato del 2011, e del 8% rispetto al dato del 2021, riconducendo quindi ai valori minimi della forbice prevista nel 2015.[3]

La crescita demografica prevista non può essere assorbita attraverso nuovo consumo di suolo ma richiede una riorientazione verso il riuso del patrimonio edilizio esistente e verso la rigenerazione urbana. La proiezione al 2050 evidenzia la necessità di politiche di lungo periodo (orizzonte 50/100 anni) per le trasformazioni urbane.

[1] *ISPAT: TAV. I.01 - Popolazione residente ai censimenti e superficie territoriale per comunità di valle (1921-2021)*

[2] *ISPAT: TAV. I.02 - Popolazione residente ai censimenti, altitudine e superficie territoriale, per comune (1921-2021)*

[3] *https://statweb.provincia.tn.it/evodemog/*

Consumo di Suolo

Il processo di trasformazione territoriale avvenuto dagli anni '60 ad oggi, identifica nel modello di espansione urbana volta alla progressiva ricerca di aree da destinare all'edilizia residenziale e commerciale la principale causa del consumo di suolo.

I dati riportati nel documento preliminare evidenziano che il territorio ha raggiunto, più o meno, il massimo livello di occupazione del suolo, considerando non solo quello "edificato" ma anche quello "sprecato" che ha sempre accompagnato la crescita e le espansioni urbane più recenti.

Il Documento Preliminare introduce una distinzione fondamentale tra suolo "edificato" in senso stretto e suolo "sprecato": quest'ultimo comprende tutte le aree di pertinenza, le lottizzazioni, le infrastrutture viarie e le aree di rispetto che hanno accompagnato la crescita edilizia, anche quando il lotto non è stato ancora costruito. Questa lettura amplia significativamente la misura del consumo reale di suolo.

Altra distinzione degna di essere citata riguarda il modello di sviluppo che si è succeduto nelle epoche successive alla seconda guerra mondiale:

Modello	***Caratteristiche***	***Effetti sul suolo***
Città zonizzata	*Suddivisione rigida del territorio in zone monofunzionali (residenziale, produttivo, commerciale)*	*Estensione territoriale delle singole funzioni, inefficienza dello spazio, necessità di mobilità motorizzata*
Città lottizzata	*Lotto e tipo edilizio come principio compositivo universale. Sommatoria di piccoli lotti autonomi*	*Città a bassa densità, consumo di suolo per pertinenze, recinzioni, strade interne. Riproduzione del modello dovunque*

Il risultato è stato la formazione di una "città diffusa" a bassa densità, che ha coperto indiscriminatamente la pianura gardesana, la fascia di territorio di maggiore pregio ambientale e paesaggistico, con lottizzazioni e capannoni artigianali privi di qualità urbana.

Difesa delle aree agricole

Un elemento rilevante riguarda il ruolo del "distretto agricolo dell'Alto Garda": le normative di tutela del paesaggio agrario (fasce lago, aree agricole di pregio, ...) hanno rappresentato un argine, seppur parziale, al consumo di suolo nelle aree più sensibili. Tuttavia questo strumento non ha impedito la proliferazione nelle aree agricole e montane di edifici sparsi, trasformati da strutture di supporto alle attività agro-pastorali in seconde case.

Il dimensionamento dell'edilizia pubblica

Il documento preliminare non affronta il dimensionamento nella sua completezza dei diversi contesti territoriali e differenziazioni amministrative, ma si limita a definire il quadro relativo all'edilizia pubblica.

Gli interventi previsti per il periodo 2003-2014 riguardano la messa a disposizione di 478 nuovi alloggi, che sono previsti in misura prevalente a Riva del Garda (55%) ed Arco (22%).

Il 75,73% degli interventi di edilizia pubblica realizzati consiste in nuove costruzioni (362 su 478). Il Documento segnala che questo è un dato allarmante in termini di consumo di suolo, considerando il patrimonio edilizio esistente e la diffusa presenza di edifici ancora da recuperare nei centri storici.

Obiettivi del PTC in tema di dimensionamento residenziale.

Il Documento Preliminare identifica quattro obiettivi principali per gli interventi di recupero dell'edilizia pubblica esistente come strumento per soddisfare la domanda di alloggi pubblici, contenendo al contempo il consumo di suolo:

- Miglioramento delle prestazioni antisismiche delle strutture edilizie esistenti.
- Miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili esistenti.
- Diffusione della cultura tecnica del recupero architettonico.
- Sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbana.

Questi obiettivi, apparentemente settoriali, costituiscono nella visione del Documento le condizioni necessarie per giustificare economicamente il recupero rispetto alla nuova costruzione, ribaltando le convenienze economiche di breve periodo che fino ad oggi hanno favorito il consumo di nuovo suolo.

Questi obiettivi possono essere perseguiti in primo luogo concertando e coordinando le azioni in capo alle amministrazioni pubbliche:

- Razionalizzazione localizzativa delle attrezzature e servizi pubblici correggendo tendenze individualistiche, evitando sprechi, doppioni e inefficienze.
- Recupero strutturale e riconversione funzionale del patrimonio edilizio pubblico abbandonato.
- Coordinamento ed omogeneizzazione delle norme comunali di gestione edilizia-urbanistica del territorio.

Il concetto di "Città conclusa"

Il documento preliminare pavento un cambio di paradigma considerando di avere già raggiunto la soglia massima di espansione.

Il territorio ha raggiunto il massimo livello di occupazione del suolo. Il lavoro da fare non è più l'aggiunta di nuovi pezzi (come per decenni si è praticato per i centri storici e per le espansioni) ma la trasformazione di alcune porzioni del corpo della città esistente, degli interstizi, degli spazi tra gli edifici, lavorando all'interno del suo corpo, nei ritagli dell'edificazione. Non si perde l'idea di insieme ma non si disperdono le energie in interventi disarticolati.

Le azioni da mettere in campo sono:

Strategie	***Contenuto***	***Strumento urbanistico***
Multifunzionalità	*Dalla città zonizzata alla città mescolata, negli usi e nelle funzioni. Recupero della complessità urbana storica.*	*Modifica della normativa esistente / incentivi volumetrici / densificazioni*
Riuso urbano ed edilizio	*Riqualificazione del tessuto delle lottizzazioni. Piani di Recupero e Piani Attuativi per la riqualificazione del tessuto e degli spazi comuni.*	*Piani di Recupero / Piani Attuativi (PTC deve fissarne le regole)*
La risorsa dei paesaggi rifiutati	*Valorizzazione degli spazi interstiziali, delle cave, delle recinzioni, dei viali e delle strade come involucri urbani.*	*Progetto urbano / indicazioni del PTC*

Gli indirizzi strategici del PTC

Indirizzo	***Contenuto***	***Strumento previsto***
Stop all'espansione indifferenziata	Blocco della proliferazione di nuove lottizzazioni a bassa densità. Il PTC dovrà operare all'interno della "città conclusa"	Indicazioni vincolanti del PTC
Priorità al recupero del patrimonio esistente	Riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente come strumento primario per la politica della casa	Piani di Recupero / NTA uniformi
Mixed use (*Multifunzionalità)*	Superamento della zonizzazione monofunzionale — città mescolata, flessibile, con usi misti	Modifica normativa / incentivi
Unificazione normativa	REC unico e NTA uniformi per i 7 comuni — superamento dell'eterogeneità normativa attuale	Piano Territoriale della Comunità
Indicatori di sostenibilità	Il PTC dovrà stabilire soglie di consumo di suolo e criteri di capacità di carico antropico del territorio	Art. 21 L.P. 4/2008, n.1[4] Art. 18 e 20 L.P. 15/2015
Intervento sul patrimonio pubblico	Recupero degli alloggi di edilizia pubblica esistenti negli edifici dei centri storici	Convenzioni / piani attuativi comunali

[4] *Aggiornamento normativo*

3. Il contesto territoriale del comune di arco

Il ruolo di Arco nel sistema insediativo dell'Alto Garda.

Il Comune di Arco occupa una posizione di primo piano nel sistema insediativo della Comunità Alto Garda e Ledro, configurandosi come centro urbano di riferimento per un bacino territoriale che si estende ben oltre i confini amministrativi comunali. La sua collocazione geografica, la dotazione di servizi, le opportunità occupazionali legate al settore turistico e le amenità paesaggistico-ambientali ne fanno un polo di attrazione di rilevanza sovracomunale.

Questa centralità territoriale, che in condizioni ordinarie costituirebbe un fattore di vitalità demografica e di sviluppo equilibrato, si è progressivamente trasformata in un elemento di criticità strutturale. Il Comune di Arco presenta oggi un quadro insediativo caratterizzato da tensioni profonde tra la domanda abitativa primaria della popolazione residente e stabilmente insediata e le dinamiche di un mercato immobiliare sempre più orientato verso la rendita turistica e la valorizzazione degli immobili a fini di locazione breve.

Il consumo di suolo e i limiti alla crescita insediativa.

Un dato di contesto che condiziona in modo determinante le possibilità di risposta al fabbisogno abitativo è rappresentato dalla situazione del consumo di suolo. Il territorio urbanizzato del Comune di Arco supera la soglia del 25% rispetto all'area fisicamente costruibile, al netto delle superfici a bosco, pascolo e alpe. Questo dato colloca Arco oltre il limite che la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006 assume come soglia di equilibrio territoriale, con conseguenze dirette sulle possibilità di espansione insediativa.

Comprensorio Alto Garda e Ledro	*% URBANIZZATO*	*% LIBERO*
ARCO	***29,28***	*70,72*
BEZZECCA	*20,90*	*79,10*
CONCEI	*13,44*	*86,56*
DRENA	*19,55*	*80,45*
DRO	***26,51***	*73,49*
MOLINA DI LEDRO	*18,93*	*81,07*
NAGO-TORBOLE	***48,90***	*51,10*
PIEVE DI LEDRO	***33,24***	*66,76*
RIVA DEL GARDA	***44,83***	*55,17*
TENNO	***34,41***	*65,59*
TIARNO DI SOPRA	*22,21*	*77,79*
TIARNO DI SOTTO	*15,83*	*84,17*

Tabella sul consumo di suolo allegata alla Delibera n. 1281/2006

Urbanizzato = centro storico + urbanizzato + area industriale
Libero = agricola primaria + agricola secondaria

Si rinvia ai successivi capitoli l'attualizzazione del dato relativo al consumo di suolo.

Il superamento della soglia di consumo di suolo impone pertanto un approccio al dimensionamento residenziale che privilegi in modo strutturale il recupero del patrimonio esistente e la riqualificazione delle aree già urbanizzate, in coerenza con i principi stabiliti dall'articolo 30 delle NdA del PUP e con le finalità di contenimento del consumo di suolo sancite dalla Legge Provinciale n. 15/2015.

4. Le criticità del sistema abitativo di Arco

L'elevato costo degli immobili e l'inaccessibilità del marcato.

Il Comune di Arco presenta oggi una delle situazioni di maggiore criticità abitativa dell'intero territorio provinciale. Il primo e più evidente elemento di difficoltà è rappresentato dall'elevato costo degli immobili, sia per quanto riguarda l'acquisto che la locazione. I valori immobiliari dell'Alto Garda si collocano su livelli significativamente superiori alla media provinciale, rendendo l'accesso alla proprietà della prima casa un obiettivo irraggiungibile per una quota crescente di famiglie residenti.

Questa situazione non è il frutto di una contingenza temporanea, ma il risultato di dinamiche strutturali che hanno progressivamente trasformato il mercato immobiliare locale. La forte attrattività turistica del territorio ha generato una domanda di immobili che trascende largamente le esigenze abitative della popolazione residente. Acquirenti provenienti da altre regioni italiane e dall'estero, investitori interessati alla rendita da locazione turistica, operatori del settore extralberghiero hanno esercitato negli anni una pressione crescente sul mercato, determinando un innalzamento dei prezzi che ha progressivamente escluso le fasce di popolazione a reddito medio e basso.

L'espulsione dei ceti medio-bassi dal sistema immobiliare.

La conseguenza diretta dell'inaccessibilità economica del mercato immobiliare è stata la progressiva espulsione dei ceti medio-bassi dal sistema abitativo di Arco. Famiglie che per generazioni hanno vissuto e lavorato sul territorio si trovano oggi nell'impossibilità di mantenere la propria residenza, costrette a cercare soluzioni abitative nei comuni limitrofi o nelle valli circostanti dove i costi, pur in crescita, rimangono relativamente più contenuti.

Questo fenomeno di espulsione colpisce in modo particolare le giovani famiglie in fase di formazione, che rappresentano proprio quella componente demografica essenziale per garantire il ricambio generazionale e la vitalità sociale del territorio. L'impossibilità di trovare soluzioni abitative idonee e sostenibili per la prima casa ha determinato negli ultimi anni un'inversione della tendenza demografica storica: dopo decenni di crescita costante, il Comune di Arco registra oggi segnali di calo demografico, con un saldo che riflette non già una diminuzione dell'attrattività economica del territorio, ma l'incapacità del sistema abitativo di accogliere chi in quel territorio vorrebbe vivere e lavorare.

La carenza di edilizia pubblica e le esigenze della fascia intermedia.

La situazione è ulteriormente aggravata dalla carenza di nuovi investimenti nell'edilizia residenziale pubblica da parte della Provincia. L'offerta di alloggi a canone sociale, già strutturalmente insufficiente rispetto alla domanda, non ha conosciuto negli ultimi anni incrementi significativi, lasciando priva di risposte una quota crescente di popolazione.

Si è così consolidata quella che gli studi di settore definiscono "fascia grigia": una componente sociale numericamente rilevante che non ha accesso al libero mercato immobiliare per ragioni economiche, ma che al tempo stesso supera le soglie reddituali che consentirebbero l'accesso all'edilizia pubblica. Questa fascia intermedia rimane intrappolata in una condizione di disagio abitativo strutturale, costretta a soluzioni precarie, a coabitazioni forzate, a locazioni onerose che assorbono quote insostenibili del reddito familiare, oppure all'abbandono del territorio.

La mancata risposta pubblica a questa domanda abitativa ha amplificato gli effetti distorsivi del mercato privato, lasciando che le dinamiche speculative determinassero senza contrappesi l'allocazione delle risorse abitative sul territorio.

La pressione turistica e l'erosione del patrimonio abitativo.

Il fattore che più di ogni altro ha determinato la crisi abitativa di Arco è rappresentato dalla pressione esercitata dal settore turistico sul patrimonio immobiliare. La crescita esponenziale degli affitti brevi e delle locazioni turistiche stagionali ha progressivamente sottratto alloggi alla disponibilità per la residenza ordinaria, determinando una vera e propria erosione del patrimonio abitativo.

Immobili che fino a pochi anni fa erano destinati alla locazione residenziale a lungo termine sono stati convertiti all'uso turistico, attratti da rendite significativamente superiori e da una gestione percepita come meno problematica. Questo processo ha riguardato non soltanto le abitazioni di pregio o di particolare attrattività turistica, ma si è esteso progressivamente all'intero stock abitativo disponibile, comprimendo l'offerta di alloggi in locazione ordinaria fino a livelli critici.

Il Comune di Arco è stato classificato dalla Provincia tra i comuni dove la consistenza di alloggi per il tempo libero e le vacanze è rilevante, con un limite massimo originariamente fissato al 30% del dimensionamento residenziale. La successiva variante n. 10 al PRG ha azzerato il contingente per nuovi alloggi destinati al tempo libero e vacanze, riconoscendo implicitamente la saturazione del territorio rispetto a questa tipologia d'uso. Tuttavia, tale misura non ha potuto incidere sul patrimonio esistente già convertito all'uso turistico, né ha potuto arginare la continua erosione determinata dalle dinamiche di mercato.

Il doppio pendolarismo dei lavoratori stagionali.

Una delle manifestazioni più evidenti del fallimento del sistema abitativo di Arco è rappresentata dalla condizione dei lavoratori stagionali impiegati nel settore turistico e dei servizi. Si tratta in larga misura di lavoratori provenienti da fuori regione, spesso con nuclei familiari composti da uno o due componenti, che costituiscono una forza lavoro essenziale per il funzionamento dell'economia locale.

Questi lavoratori si trovano oggi costretti a subire un doppio pendolarismo che aggrava significativamente le loro condizioni di vita e di lavoro. Il primo pendolarismo è di carattere stagionale e comporta lo spostamento del domicilio da fuori regione verso i comuni limitrofi ad Arco, dove è ancora possibile trovare soluzioni abitative a costi relativamente più contenuti. Il secondo pendolarismo è quotidiano e comporta lo spostamento giornaliero dai paesi e dalle valli circostanti fino ad Arco per raggiungere il posto di lavoro.

Questa condizione genera costi individuali e collettivi rilevanti: per i lavoratori in termini di tempo, fatica e spese di trasporto; per il territorio in termini di congestione viaria, consumo energetico e impatto ambientale; per il sistema economico locale in termini di minore attrattività per la forza lavoro qualificata e di maggiore difficoltà nel reperimento di personale.

La scomparsa dell'alloggio di servizio.

Un elemento che aggrava ulteriormente la situazione è rappresentato dalla scomparsa della tradizionale pratica dell'alloggio di servizio fornito dai datori di lavoro. In passato gli operatori economici del settore turistico e della ristorazione offrivano comunemente ai propri dipendenti stagionali la possibilità di alloggiare presso le strutture ricettive o in appartamenti nelle vicinanze del luogo di lavoro. Questa soluzione consentiva di attenuare il problema abitativo almeno per la componente di forza lavoro temporanea.

Oggi questa possibilità è venuta largamente meno. La rendita ottenibile dalla destinazione degli immobili all'affitto breve turistico ha reso antieconomico per gli operatori riservare alloggi ai propri dipendenti. Ogni unità immobiliare disponibile viene oggi destinata alla locazione turistica stagionale, in una logica di massimizzazione della rendita che non lascia spazio a considerazioni di carattere sociale o funzionale.

Si determina così un paradosso economico-territoriale: il sistema turistico che genera la ricchezza del territorio consuma le condizioni stesse della propria sostenibilità, espellendo la forza

lavoro necessaria al proprio funzionamento. Gli operatori economici lamentano crescenti difficoltà nel reperimento di personale, ma non sono in grado, o non ritengono conveniente, offrire soluzioni abitative che renderebbero più attrattiva l'offerta di lavoro.

5. Il disagio abitativo contemporaneo

L'evoluzione del concetto di disagio abitativo.

La Delibera GP n. 1281/2006 affrontava il disagio abitativo nella sua accezione tradizionale, concentrandosi principalmente sulle caratteristiche fisiche dell'alloggio: sovraffollamento, inadeguatezza tipologica, localizzazione rispetto a servizi e lavoro. Si trattava, in sostanza, di una valutazione di deficit edilizio misurabile attraverso indicatori quantitativi riferiti alle condizioni materiali dell'abitare.

Questa lettura si è rivelata progressivamente insufficiente a cogliere la complessità delle dinamiche abitative contemporanee. Il disagio abitativo deve essere inteso oggi come un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi di insicurezza occupazionale e relazionale, nonché alle profonde trasformazioni delle strutture familiari e sociali. Questa definizione segna il passaggio da un approccio edilizio-quantitativo a una lettura sociologica ed economica del problema, che risulta particolarmente pertinente per comprendere la situazione di un territorio come quello di Arco.

La trasformazione della struttura familiare.

Uno dei motori principali del disagio abitativo contemporaneo è la profonda trasformazione della morfologia familiare. Il tessuto demografico trentino, come quello nazionale, presenta oggi una composizione radicalmente diversa rispetto al modello tradizionale che aveva guidato la produzione edilizia del secondo Novecento.

La popolazione è più anziana e composta da modelli e forme di aggregazione familiare sempre meno tradizionali: famiglie mononucleari, libere unioni, coppie ricostituite dopo rotture di precedenti unioni, nuclei monoparentali, anziani soli, giovani che ritardano sempre più la formazione di una famiglia autonoma. Ad Arco questa trasformazione si intreccia con i flussi migratori legati all'economia turistica, determinando una domanda abitativa quantitativamente superiore rispetto alla crescita della popolazione e qualitativamente più variegata.

Servono tagli abitativi più piccoli, alloggi adattabili, soluzioni flessibili che il mercato ordinario, orientato alla massimizzazione della rendita turistica, non è attrezzato né interessato a fornire. Il patrimonio edilizio esistente, largamente dimensionato sulle esigenze della famiglia tradizionale, risulta spesso inadeguato rispetto alle nuove configurazioni della domanda.

Il peso economico dell'abitare.

Il secondo asse del disagio contemporaneo è quello economico. Le categorie colpite non sono più soltanto le fasce di povertà assoluta — già coperte, almeno in parte, dall'edilizia pubblica — ma una vasta fascia intermedia che non accede né al mercato libero né all'edilizia sociale.

Si tratta di lavoratori con redditi regolari ma insufficienti a sostenere i costi del mercato immobiliare locale, di giovani coppie con contratti precari o a tempo determinato che non ottengono accesso al credito, di famiglie monoreddito o monoparentali, di anziani con pensioni modeste. Queste categorie, pur non versando in condizioni di indigenza, si trovano strutturalmente escluse dalla possibilità di un'abitazione dignitosa e stabile nel territorio dove vivono e lavorano.

La polarizzazione territoriale e i suoi effetti.

Un aspetto particolarmente rilevante per comprendere le dinamiche abitative di Arco è quello della polarizzazione territoriale. Le aree con buona accessibilità, servizi qualificati e opportunità lavorative esercitano una forza gravitazionale che attrae popolazione e investimenti, determinando

un aumento dei prezzi che comprime l'accessibilità per i residenti storici e per chi vi si trasferisce per lavoro.

L'espansione degli affitti brevi nelle aree ad alta densità turistica come l'Alto Garda agisce come un magnete che distorce il mercato abitativo ben oltre i propri confini geografici, generando effetti negativi che si scaricano sulle valli periferiche e sui comuni limitrofi. Si produce così un duplice effetto perverso: da un lato i giovani delle aree periferiche sono attratti verso i centri più dinamici nonostante l'alto costo della vita e la scarsità di alloggi; dall'altro i residenti dei centri attrattivi vengono progressivamente espulsi verso le periferie, in un processo di sostituzione sociale che impoverisce entrambi i contesti.

6. Implicazioni per il dimensionamento residenziale

Oltre il calcolo demografico tradizionale.

Le considerazioni sin qui sviluppate hanno precise implicazioni per la quantificazione del fabbisogno abitativo del Comune di Arco.

Il dimensionamento residenziale non può essere calcolato soltanto sulla base della crescita delle famiglie secondo le metodologie tradizionali, ma deve tenere conto di fattori ulteriori che la situazione locale rende particolarmente rilevanti.

- In primo luogo occorre considerare la domanda strutturalmente insoddisfatta generata da **nuclei familiari che già risiedono sul territorio ma abitano in condizioni inadeguate**: situazioni di sovraffollamento, coabitazione forzata, locazioni precarie e onerose che non consentono una condizione abitativa dignitosa e stabile.
- In secondo luogo deve essere valutata la domanda latente costituita da **famiglie che sono state espulse dal territorio per ragioni economiche** e che vorrebbero rientrarvi qualora si presentassero condizioni accessibili. Questa componente, difficilmente quantificabile con precisione, rappresenta tuttavia un serbatoio di domanda reale che le statistiche demografiche correnti non sono in grado di intercettare.
- In terzo luogo occorre dimensionare una **risposta adeguata per la fascia intermedia che non è servita né dal libero mercato né dall'edilizia pubblica**, e che costituisce oggi la componente numericamente più rilevante del disagio abitativo.
- In quarto luogo deve essere considerata la domanda delle **giovani famiglie** che necessitano di spazi adeguati alle moderne esigenze abitative ma che non trovano risposta nell'offerta di mercato, interamente orientata verso tipologie e fasce di prezzo incompatibili con le loro possibilità economiche.

La necessità di un'offerta diversificata.

Risulta quindi necessario ed essenziale poter offrire alle nuove generazioni opportunità diversificate che devono prevedere sia la possibilità di recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati, sia la possibilità di sviluppare nuove soluzioni insediative che mirino a soddisfare esigenze particolari e a garantire un'elevata qualità della vita.

La risposta al fabbisogno abitativo non può e non deve risiedere unicamente nel recupero dei volumi storici semiabbandonati, che pure costituisce una risorsa importante ma presenta limiti oggettivi in termini di costi di intervento, caratteristiche tipologiche e localizzazione. Occorre invece un approccio integrato che combini il recupero dell'esistente con interventi mirati di nuova edificazione, calibrati sulle effettive esigenze della domanda locale e sottratti alle dinamiche speculative che hanno sin qui dominato il mercato.

La coerenza con il quadro normativo provinciale.

Le quantità volumetriche che emergeranno dal processo di dimensionamento dovranno essere coerenti con il Carico Insediativo Massimo definito per il territorio e con i principi di contenimento del consumo di suolo stabiliti dalla normativa provinciale.

L'inevitabile condizione di superamento della soglia del 25% di territorio urbanizzato, stante il dato del 2006 e dei valori attualizzati, **impone un approccio particolarmente attento alla localizzazione degli interventi** e alla priorità da accordare al recupero e alla riqualificazione dell'esistente.

Al tempo stesso, il dimensionamento dovrà essere calibrato in modo da garantire una risposta effettiva al **fabbisogno abitativo primario**, evitando che considerazioni di mera aritmetica urbanistica conducano a sottostimare una domanda che, come si è visto, presenta caratteri di urgenza sociale ed economica.

La presente relazione costituisce pertanto una procedura di calcolo argomentata nella quale ogni passaggio viene documentato e supportato dai dati analitici disponibili, al fine di motivare le scelte effettuate in termini di corretto uso del territorio, tutela del suolo, sostenibilità insediativa e risposta.

CAP. II° - DATI STATISTICI

Le valutazioni relative all'evoluzione demografica, alla configurazione della popolazione e alla struttura familiare, oggetto di questa relazione, sono orientate a stimare la possibile richiesta di nuove abitazioni nel prossimo decennio. L'esame dei dati statistici riguardanti il Comune preso in considerazione è stato quindi inizialmente esteso all'intero territorio comunale di Arco. In una fase successiva, il dato riguardante la demografia è stato analizzato in relazione ai comuni catastali che compongono l'intero territorio arcense, quali C.C. di Arco, C.C. di Oltresarca e C.C. di Romarzollo. Inoltre, l'analisi del contesto territoriale consentirà di incrementare l'affidabilità delle proiezioni di alcuni indicatori statistici, così da delineare un quadro complessivo sufficientemente attendibile per il periodo 2025–2036, che rappresenta l'orizzonte temporale di riferimento dello studio.

L'obiettivo principale dell'analisi dei dati demografici è quello di identificare la reale necessità di nuove abitazioni. L'elaborazione statistica dovrà pertanto mettere in luce, in primo luogo, l'aspetto puramente quantitativo legato alla popolazione residente, ma anche approfondire la composizione e la consistenza dei nuclei familiari che potrebbero stabilirsi nel territorio comunale di Arco nel corso del prossimo decennio. Per tale ragione, il parametro più significativo ai fini della stima del fabbisogno abitativo è rappresentato dal numero di famiglie che si prevede possano insediarsi nell'arco temporale considerato, precisando che con il termine "famiglia" si includono anche le persone singole non sposate.

Dinamica, composizione e struttura demografica:

Le proiezioni dei dati statistici relativi al Comune di Arco si fondano sul "Modello di proiezione demografica" elaborato dal Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento (ISPAT), che esamina l'evoluzione della popolazione sull'intero ambito provinciale nel periodo 2026–2050. Tali proiezioni assumono come base la popolazione residente al 1° gennaio 2024. Dall'analisi emerge che la popolazione della provincia di Trento è interessata da un incremento continuo e graduale, seppur con una crescita di entità contenuta.

Un ulteriore aspetto rilevante, già messo in evidenza nello studio precedente sul dimensionamento residenziale del Comune di Arco riferito al decennio 2018-2028, riguarda il profondo mutamento che ha caratterizzato il contesto trentino negli ultimi anni.

Le variazioni della popolazione residente non si manifestano tanto sotto il profilo quantitativo, quanto piuttosto nella sua articolazione interna. In continuità con quanto già osservato e in accordo con il modello previsionale della Provincia Autonoma di Trento, tale tendenza risulta confermata e in progressivo sviluppo.

In particolare, le principali evidenze delineano una popolazione:

- sempre più anziana, con le fasce di età avanzata in crescita molto più rapida rispetto a quelle giovanili;
- caratterizzata da una crescente pluralità etnica e culturale, con la compresenza di lingue, religioni e tradizioni differenti;
- contraddistinta da modelli familiari in evoluzione, sempre meno riconducibili allo schema tradizionale e sempre più orientati verso nuclei unipersonali, convivenze non formalizzate, famiglie ricostituite e unioni miste;
- segnata dall'emergere di nuove forme di disuguaglianza sociale, che evidenziano un divario tra le fasce più fragili della popolazione (anziani, soggetti con basso livello di istruzione,

disoccupati e nuove situazioni di povertà) e coloro che mostrano una maggiore capacità di adattamento ai cambiamenti in atto.

Stima della popolazione residente al 2036:

La popolazione residente nel Comune di Arco presenta oggi una fase di sostanziale stabilizzazione, successiva a una crescita significativa registrata nei primi anni 2000 che si è estesa fino al 2019.

Come viene riportato nell'ultimo Annuario Statistico curato dai Servizi Demografici del Comune di Arco redatto nel 2019 la situazione demografica nel comune risulta la seguente:

2001–2010: crescita sostenuta, da circa 14.500 a oltre 16.900 abitanti con crescita media annua del 1,68%

2011–2019: crescita moderata, da circa 16.900 a 17.900 abitanti con crescita media annua del 0,68%;

2020-2025: rallentamento e stabilizzazione, con fasi scostanti di crescita e decrescita la quale prevale mediamente ogni anno con un valore del -0,20%

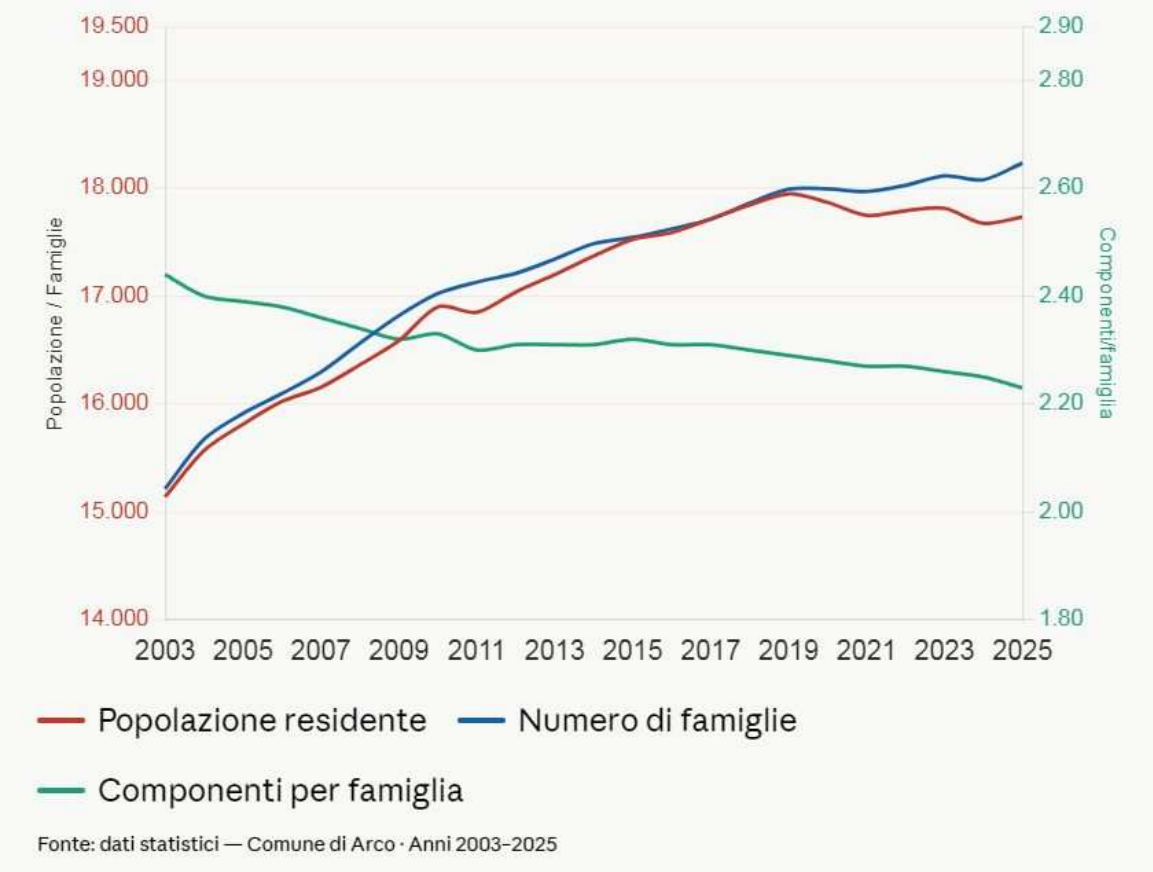
Questo indica che Arco ha già esaurito la fase espansiva più intensa, entrando in una fase di **maturità demografica**.

Dopo il 2019, anche a causa delle mutate condizioni socio-economiche fortemente condizionate dall'evento Covid-19, le tendenze sono mutate per diversi fattori non ancora sufficientemente indagati, ma comunque fortemente condizionati dall'accelerazione che negli ultimi anni si è generata nel settore turistico di tendenza spinto verso una forte specializzazione Dopo il Covid, il turismo è rinato con nuove priorità: i viaggiatori cercano esperienze più autentiche, sostenibili e personalizzate, sono disposti a spendere di più e questo ha incrementato la concorrenzialità del settore turistico rispetto alle esigenze dell'abitare sociale influenzando l'andamento demografico complessivo, unito ad un costante calo della natalità.

I dati più recenti segnalano una popolazione di circa 17.700 residenti, caratterizzata da un progressivo invecchiamento e da un saldo naturale negativo. Questa tendenza è oggi solo in parte compensata da un saldo migratorio positivo, in linea con quanto rilevato dall'ISPAT a livello provinciale, che conferma l'attrattività del territorio del Trentino, ed in particolare del territorio dell'Alto Garda.

ANNO	Popolazione residente	Numero di famiglie	Componenti per famiglia
2001	14.553		
2002	14.779		
2003	15.139	6.206	2,44
2004	15.568	6.474	2,40
2005	15.812	6.613	2,39
2006	16.023	6.720	2,38
2007	16.155	6.836	2,36
2008	16.364	6.992	2,34
2009	16.585	7.140	2,32
2010	16.901	7.259	2,33
2011	16.850	7.321	2,30
2012	17.038	7.368	2,31
2013	17.199	7.445	2,31
2014	17.371	7.528	2,31
2015	17.526	7.562	2,32
2016	17.588	7.608	2,31

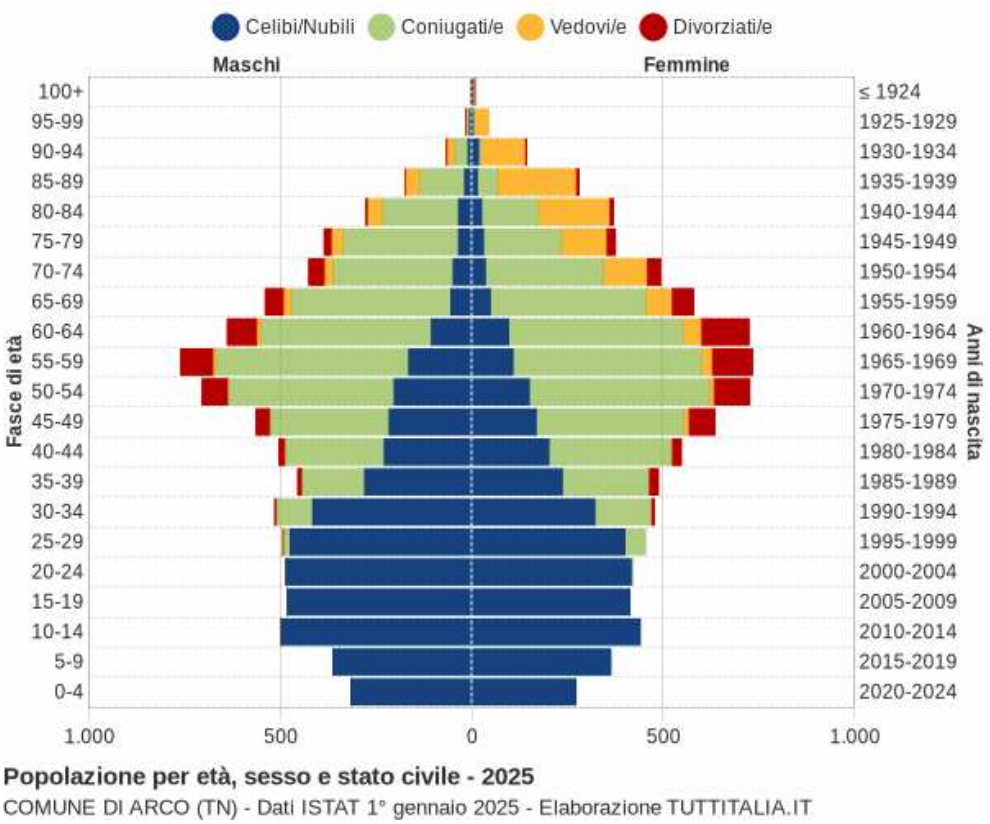
ANNO	Popolazione residente	Numero di famiglie	Componenti per famiglia
2017	17.716	7.660	2,31
2018	17.845	7.747	2,30
2019	17.948	7.822	2,29
2020	17.869	7.824	2,28
2021	17.748	7.810	2,27
2022	17.791	7.843	2,27
2023	17.814	7.894	2,26
2024	17.675	7.873	2,25
2025	17.734	7.963	2,23



Dati di sintesi: popolazione residente al 31 dicembre 2025

***Popolazione residente al 31 dicembre 2025*: 17.734**

Dal punto di vista strutturale, la popolazione mostra una crescente concentrazione nelle fasce d'età tra i 50 e i 69 anni, mentre i gruppi più giovani (0-14 anni) risultano meno numerosi. Parallelamente aumenta il peso delle fasce più anziane, in particolare degli over 75 e, in misura ancora maggiore, degli over 85.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2025

COMUNE DI ARCO (TN) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

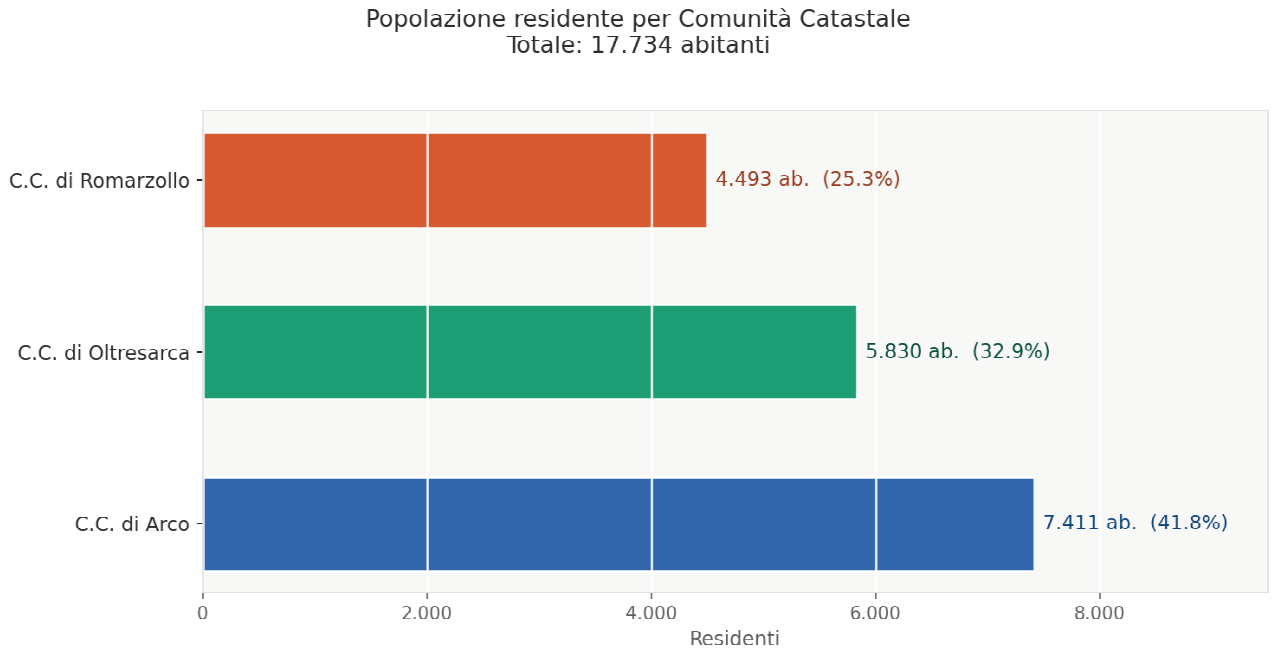
Un'ulteriore indagine interessante svolta, considerando l'ampiezza di un comune come Arco, è quella relativa al numero di residenti per Comune Catastale che sono: Arco (comprendente il centro storico di Arco, la parte nuova, le frazioni di San Giorgio, Moletta, Grotta, Linfano e la zona industriale); Oltresarca (comprendente le frazioni di Bolognano, Vignole, Pratosaiano, Massone, San Martino, Mogno e Caneve); Romarzollo (comprendente le frazioni di Chiarano, Vigne, Varignano, Padaro e l'abitato di San Giovanni).

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTUALE PER QUARTIERE AL 31.12.25			
QUARTIERE	DATO		
	Popolazione residente	Numero di famiglie	Numero di componenti per famiglia
Arco CS	1.998	987	2,02
Arco nuova	3.876	1.755	2,21
Mogno	559	243	2,30
Caneve	650	311	2,09
San Martino	729	321	2,27
Moletta	129	59	2,19
Massone	694	312	2,22
Bolognano	2.002	873	2,29
Vignole	738	335	2,20
Pratosaiano	329	134	2,46
Chiarano	1.542	707	2,18
Vigne	974	435	2,24
Varignano	1.323	606	2,18
Padaro - San Giovanni	94	41	2,29
Ceole - Fornace	560	222	2,52
San Giorgio - Grotta	1.038	473	2,19
Linfano - Zona industriale	244	110	2,22
Totale/Media	17.479	7.924	2,24

Dati aggregati per comune catastale:

Comune Catastale	*Residenti*	*percentuale*
Arco:	*7.411*	41,8%
Oltresarca:	*5.830*	32,9%
Romarzollo:	*4.493*	25,3%
Totale	*17.734*	

Distribuzione sul territorio



Proiezione al 2036

Le previsioni per l'area dell'Alto Garda e Ledro indicano, nel lungo periodo, una crescita moderata, con variazioni limitate per comuni di dimensioni intermedie come Arco. In base a questi elementi, la stima **al 2036 prevede una popolazione sostanzialmente stabile, con un lieve aumento nei prossimi dieci anni fino a circa 18.164** abitanti nello scenario più probabile. Eventuali scostamenti, in positivo o in negativo, dipenderanno soprattutto dall'andamento dei flussi migratori, che rappresentano il principale fattore di compensazione rispetto al saldo naturale negativo.

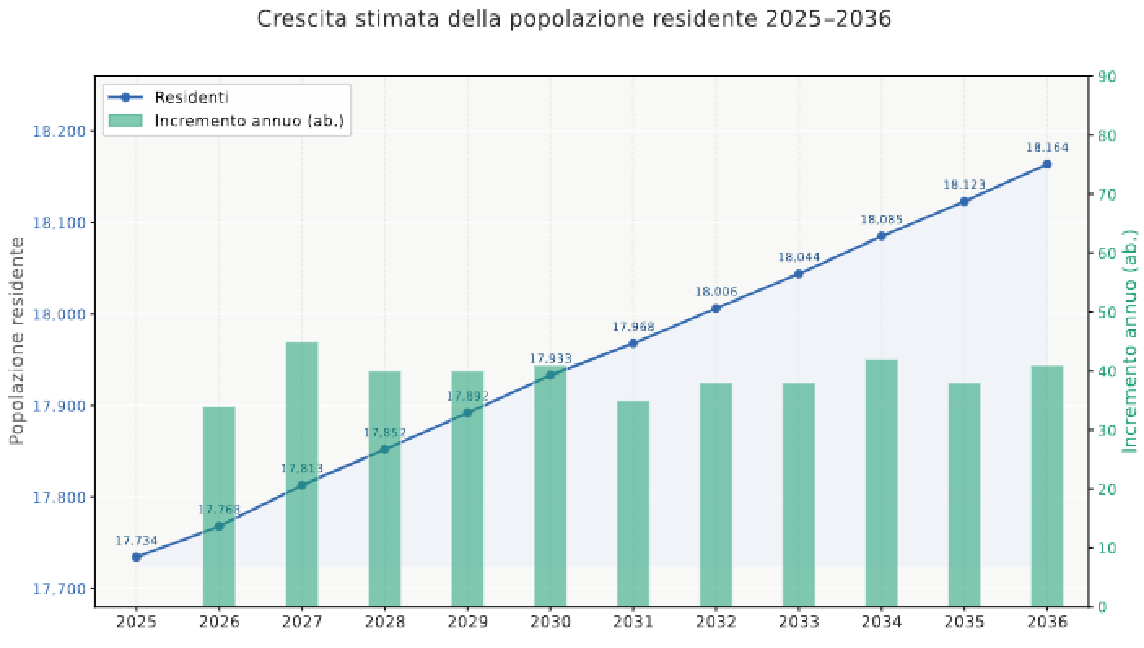
È inoltre opportuno considerare che il dimensionamento residenziale attuale per il periodo 2018-2028 evidenzia una proiezione demografica significativamente più elevata rispetto a quella analizzata nel presente studio. In particolare, la precedente stima, basata sui dati del Servizio Statistico della Provincia Autonoma di Trento (ISPAT), prevedeva un incremento di 798 abitanti nel decennio 2018-2028, con una popolazione complessiva di 18.643 residenti nel comune di Arco al 2028.

Crescita stimata 2025-2036

Anno	Residenti	Incremento	%
2025	17.734		
2026	17.768	34	0,191%
2027	17.813	45	0,252%
2028	17.852	40	0,224%
2029	17.892	40	0,223%
2030	17.933	41	0,228%
2031	17.968	35	0,194%
2032	18.006	38	0,210%
2033	18.044	38	0,210%
2034	18.085	42	0,232%
2035	18.123	38	0,209%
2036	18.164	41	0,225%

(Sono state utilizzate le percentuali derivanti dal quadro ISPAT)

Al fine del dimensionamento residenziale si propone di utilizzare il valore riportato per l'anno 2036.



....

Lo studio condotto nel 2026 mette in luce, sulla base di dati oggettivi, una discrepanza del dato reale rispetto ai dati previsionali: per il 2028 si stima un incremento di circa 272 abitanti, valore sensibilmente inferiore, poco più di un terzo, rispetto a quanto indicato nello studio precedente. Mentre per quanto riguarda il 2036 l'incremento stimato della popolazione arcense nel periodo 2025-2036, come precedentemente constatato, dovrebbe prudenzialmente attestarsi a circa 430 unità.

Dati di sintesi: popolazione residente al 31 dicembre 2036

Popolazione residente al 31 dicembre 2025: **17.734**

Popolazione residente al 31 dicembre 2036: 18.164

Incremento atteso: 430 residenti

Incremento percentuale: 2,9% (0,26% annuo)

La discrepanza tra le stime delle proiezioni demografiche è verosimilmente riconducibile ai diversi anni di riferimento e al cambio di tendenza rispetto ad uno scenario futuro considerato nei due studi. Uno dei fattori che è stato determinante nel modificare l'andamento previsto è rappresentato dalla pandemia di Covid-19, che a partire dal 2021 ha innescato una crisi economica e sociale, i cui effetti si sono protratti negli anni successivi, attenuandosi solo in tempi recenti. Questa situazione ha inciso anche sulle dinamiche demografiche, contribuendo a una riduzione — o quantomeno a una limitazione — delle nascite future. È per questo motivo che, ad oggi, la proiezione al 2036 per quanto riguarda l'aumento della popolazione è in leggero aumento ma decisamente minore rispetto allo studio attuale riferito al decennio 2018-2028.

Numero delle famiglie e dei componenti:

La riduzione del numero medio dei componenti all'interno del nucleo famigliare è un fenomeno sociale consolidato. Negli ultimi 10 anni, il numero medio di componenti per nucleo familiare nella Provincia di Trento mostra un **trend chiaramente decrescente, ma graduale**.

ANNO	Componenti per famiglia
2003	2,44
2004	2,40
2005	2,39
2006	2,38
2007	2,36
2008	2,34
2009	2,32
2010	2,33
2011	2,30
2012	2,31
2013	2,31
2014	2,31
2015	2,32
2016	2,31
2017	2,31
2018	2,30
2019	2,29
2020	2,28
2021	2,27
2022	2,27
2023	2,26
2024	2,25
2025	2,23

In dieci anni si osserva quindi una riduzione di circa 0,09 componenti per famiglia, segno di una trasformazione lenta ma costante. Dall'analisi emergono alcune dinamiche strutturali ben

definite. In primo luogo, si osserva una progressiva riduzione della dimensione media delle famiglie: si tratta di un calo non improvviso, ma graduale e coerente con le tendenze di lungo periodo. Parallelamente, cresce il numero delle famiglie unipersonali, che nel 2023 rappresentano circa il 35% del totale, evidenziando un incremento rispetto agli anni precedenti.

Si registra inoltre una diminuzione delle famiglie con figli: l'incidenza delle coppie con prole tende a ridursi, mentre aumentano sia i nuclei composti da una sola persona sia le coppie senza figli. Un ruolo rilevante in questo processo è svolto dall'invecchiamento della popolazione, che comporta un aumento degli anziani che vivono soli e, di conseguenza, una maggiore diffusione di nuclei familiari di piccole dimensioni.

Infine, incide in modo significativo anche il posticipo della formazione familiare: l'uscita più tardiva dalla famiglia d'origine e la diminuzione della natalità contribuiscono direttamente alla contrazione della dimensione media dei nuclei familiari.

Da queste considerazioni si può affermare che il numero medio di componenti per famiglia nel Comune di Arco evidenzia una tendenza alla riduzione, in linea con il contesto provinciale e nazionale. Il valore attuale, pari a circa 2,23 componenti, è destinato a diminuire ulteriormente, seppur con un progressivo rallentamento. Le proiezioni indicano un possibile assestamento intorno a valori compresi tra 2,14 e 2,20 entro il 2036, configurando una stabilizzazione su livelli strutturalmente bassi, coerenti con l'invecchiamento demografico e la diffusione di nuclei familiari di piccole dimensioni. Fatte queste ipotesi la proiezione riguardante il numero medio dei componenti all'interno delle famiglie del comune di Arco è la seguente:

Anno	Popolazione residente	Numero di famiglie	Numero di componenti per famiglia
2025	17.734	7.952	2,23
2026	17.768	8.004	2,22
2027	17.813	8.024	2,22
2028	17.853	8.078	2,21
2029	17.892	8.133	2,20
2030	17.933	8.189	2,19
2031	17.968	8.205	2,19
2032	18.006	8.259	2,18
2033	18.043	8.277	2,18
2034	18.085	8.334	2,17
2035	18.123	8.352	2,17
2036	18.164	8.409	2,16

Nella tabella soprastante sono rappresentate in serie i dati relativi all'incremento dei residenti (430) ed incremento del numero famiglie (457) stimato dividendo il numero di residenti per il numero medio di componenti per famiglia previsto in 2,16 nel 2036. Il risultato di questa progressione, pur corretta in applicazione di un semplice algoritmo, deve essere mediata tenendo in considerazione di due fattori: il primo ottimistico è quello di prevedere che l'incremento del numero di residenti sia conseguenza della creazione di nuove famiglie con almeno un figlio per coppia.

Il secondo è che in conseguenza della parcellizzazione dei nuclei esistenti si possa prevedere che il nuovo nucleo familiare, possa trovare alloggio all'interno di spazi già utilizzati dai nuclei originari, riducendo conseguentemente il numero di alloggi necessari che deve risultare più basso del numero dei nuovi nuclei familiari.

Integrando i dati riguardanti l'evoluzione della popolazione residente nel comune di Arco con quelli relativi alla variazione del numero medio di componenti per famiglia, emerge chiaramente il corrispondente andamento del numero complessivo dei nuclei familiari.

L’aumento della popolazione previsto al termine del periodo 2025-2036 è pari a 430 persone, che daranno origine a circa 199 nuove famiglie, considerando una dimensione media di 2,16 componenti per nucleo.

Come indicato nella Deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, è inoltre necessario tenere conto del fatto che una parte delle famiglie esistenti sarà coinvolta in una riduzione del numero dei propri membri. Questo fenomeno viene stimato attraverso la seguente formula: *quota percentuale (%) di (popolazione attuale / componenti del nucleo familiare finale) – (popolazione attuale / componenti del nucleo familiare iniziale) meno il numero delle famiglie attuali*.

Il numero di nuovi nuclei familiari generati dalla parcellizzazione di nuclei preesistenti, fenomeno statisticamente confermato dal progressivo calo del numero medio di componenti per famiglia, sceso da 2,44 nel 2003 a 2,23 nel 2025, è stato stimato in via prudenziale su valori inferiori a quelli registrati nell'ultimo decennio. In tale periodo, dove a fronte di un incremento della popolazione residente di 363 unità, si è rilevato un aumento di 435 nuclei familiari, dei quali circa 162 (o meno) attribuibili a nuovi nuclei di prima formazione e circa 211 (o più) derivanti dalla scomposizione di nuclei familiari preesistenti.

Numero famiglie per modifica della struttura sociale (riduzione componenti):

Residenti al 2025 / componenti per famiglia finale – Residenti al 2025 / componenti per famiglia numero di famiglie iniziale * indice (#)

17.734 / 2,16 – 17.734 / 2,23 = 8.210 - 7.952= 258 * 20% = 52 famiglie

(#) indice di adeguamento: si propone un indice del 20% considerando che l'incremento netto al numero delle famiglie nel periodo 2025-2036 (al netto dell'incremento demografico già calcolato alla riga precedente) corrisponda la necessità di trovare un nuovo alloggio solo ad una quota pari al 20%.

Dati di sintesi: incremento numero famiglie per dinamiche demografiche al 31 dicembre 2036

Incremento residenti / componenti per famiglia = 430 / 2,16 = 199 famiglie

Nuove famiglie per fenomeno di parcellizzazione = 52 famiglie

Incremento totale: 251 famiglie

Struttura edilizia

Un’analisi ulteriormente fondamentale per l’aggiornamento del dimensionamento residenziale riguarda la struttura edilizia presente nel Comune di Arco. Tale approfondimento risulta particolarmente rilevante alla luce delle valutazioni demografiche e insediative precedentemente svolte, dalle quali emerge che, al 2036 (prossimo decennio), sarà necessario prevedere la realizzazione di circa 251 **nuovi alloggi** rispetto al patrimonio abitativo attuale, tenendo in considerazione solamente l’aumento futuro e non considerando anche la situazione attuale.

Per sviluppare questa analisi sono stati utilizzati i dati forniti da GestEL, la società che gestisce le entrate locali per conto del Comune. Questo ente si occupa in particolare dell'amministrazione dei tributi comunali e dei relativi servizi connessi, tra cui la riscossione delle imposte e la gestione dei pagamenti da parte dei cittadini (come IMIS, TARI e altre entrate comunali), oltre all'aggiornamento e al controllo delle banche dati fiscali.

Le informazioni messe a disposizione da GestEL riguardano la tipologia, il numero e il grado di utilizzo di tutti gli immobili ad uso abitativo all'interno del comune: rappresentano quindi una base dati fondamentale per comprendere la composizione del patrimonio edilizio esistente e per valutare con maggiore precisione il fabbisogno abitativo futuro del territorio comunale.

Secondo i dati forniti, il totale degli alloggi ad uso abitativo presenti nel Comune di Arco al 31/12/2025 risulta pari a **10.501**, considerando gli alloggi occupati, quelli liberi agibili e quelli liberi abbandonati.

• a residenza ordinaria:	7.590	*72,3%*
• a disposizione (seconda casa di cittadini residenti)[5]:	377	*3,6%*
• seconda casa (a disposizione di cittadini non residenti):	1.164	*11,3%*
• CAV (Case e appartamenti per vacanze):	208	*2,0%*
• ad uso turistico:	410	*3,9%*
-Totale alloggi ad uso abitativo attivi:	**9.749**	*92,8%*
• liberi agibili[6]:	345	*3,3%*
• liberi abbandonati[7]:	407	*3,9%*
-Totale alloggi ad uso abitativo non attivi:	**752**	*7,2%*
-Totale alloggi:	**10.501**	*100%*

È opportuno precisare che per "alloggi a disposizione" si intendono abitazioni intestate a cittadini residenti, già titolari di un'altra abitazione di residenza. Tali immobili sono classificati come attivi poiché risultano occupati da un parente di primo grado oppure da un ex coniuge dell'intestatario del diritto reale. Per questa ragione vengono considerati "seconde case", pur essendo abitate da un residente nel comune.

Ne consegue che gli alloggi a "residenza ordinaria" e quelli "a disposizione" costituiscono complessivamente le abitazioni delle famiglie residenti al 31/12/2025, infatti i rispettivi dati coincidono quasi perfettamente (7.967 alloggi e 7.952 famiglie).

Per ciascuna categoria è stato inoltre effettuato un confronto negli ultimi tre anni (2023–2025), dal quale emerge un incremento complessivo del 2%: si passa infatti da 9.574 immobili ad uso abitativo attivi nel 2023 a 9.658 nel 2024, fino a 9.749 nel 2025.

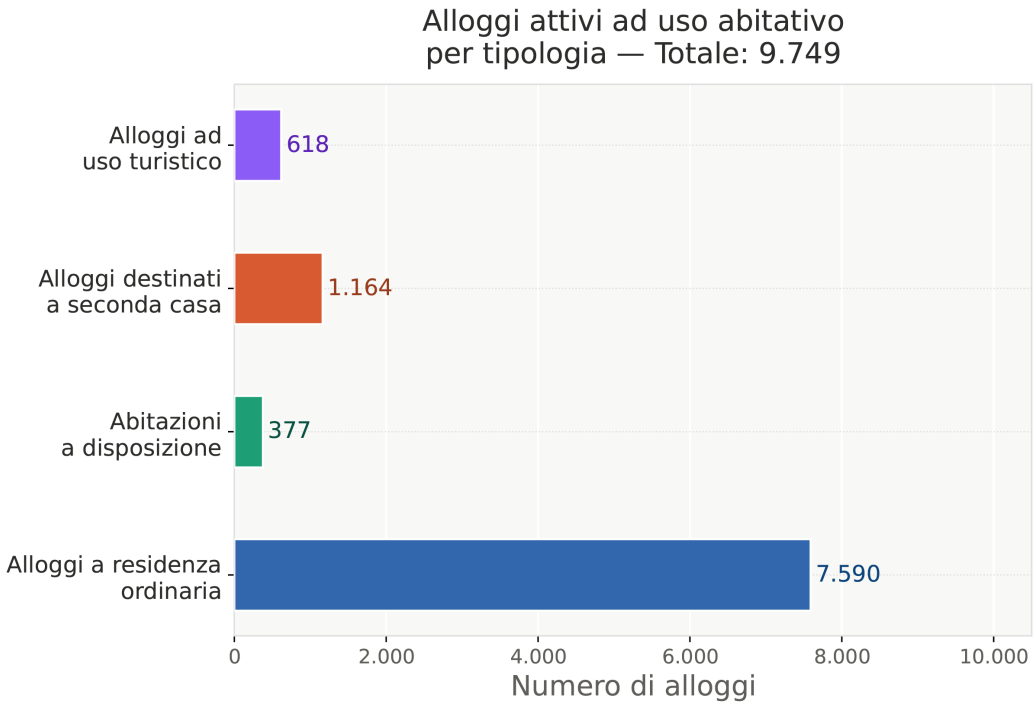
L'aumento più significativo riguarda gli alloggi "ad uso turistico", che registrano una crescita del 7% nel 2025 rispetto al 2023, nonostante tra il 2024 e il 2025 si osservi una lieve diminuzione di 3 unità.

Gli unici a mostrare un incremento graduale e costante sono gli alloggi "a disposizione" e quelli "a residenza ordinaria", che registrano rispettivamente un aumento del 5% e del 2%.

[5] *Si tratta in maggioranza di seconde case di residenti a loro disposizione e collocate o in altri abitati periferici o in zone di montagna (San. Giovanni, Troiana, ecc.), e quota parte possono essere utilizzati a seguito di disgiunzione familiare.*

[6] *Alloggi agibili ma con utenze non attive;*

[7] *Alloggi dichiarati inagibili ai fini IMIS (senza allaccio);*



Organizzazione degli alloggi a residenza ordinaria nei tre comuni catastali

Successivamente, al fine di comprendere in modo più approfondito la composizione e le modalità insediative degli alloggi occupati dai cittadini residenti all'interno del comune, è stata condotta un'analisi dettagliata dei dati disponibili, articolata per comune catastale. Dall'elaborazione emerge che, su un totale di 7.590 alloggi residenziali ad uso ordinario, il Comune catastale di Arco rappresenta la quota più consistente di abitazioni occupate da residenti, con 3.436 unità. Seguono il Comune catastale di Oltresarca, con 2.260 alloggi, e infine quello di Romarzollo, che conta 1.894 abitazioni e rappresenta circa il 25% del totale.

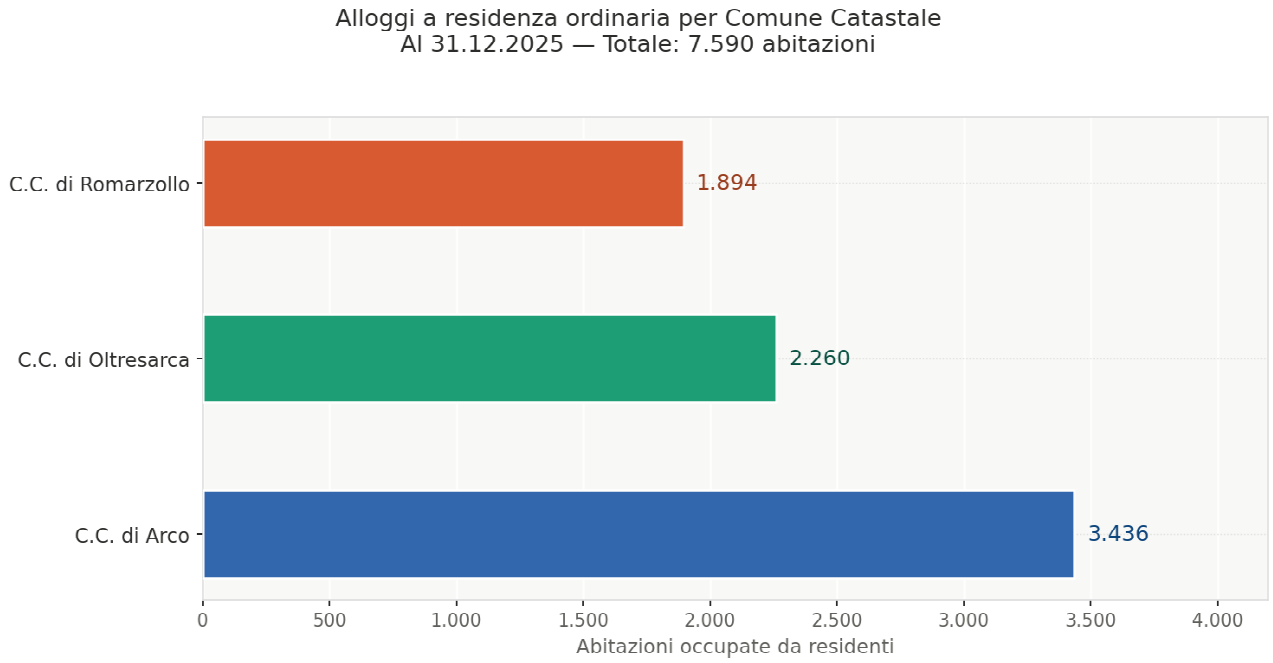
Questa distribuzione risulta coerente con la struttura territoriale e insediativa delle diverse aree. È infatti evidente come Arco costituisca il principale polo abitativo, grazie alla presenza del centro storico più esteso, collocato su una piana che si sviluppa longitudinalmente verso sud, e a un processo di espansione urbana che, nel corso degli anni, si è progressivamente esteso fino a lambire i margini delle aree rurali. Tale dinamica ha favorito una maggiore concentrazione di residenti e una più elevata densità abitativa.

Al contrario, gli insediamenti dell'Oltresarca e del Romarzollo si presentano complessivamente più contenuti e distribuiti in modo relativamente equilibrato tra le diverse frazioni che li compongono. Nel caso dell'Oltresarca, si rileva una particolare attenzione alla salvaguardia delle aree rurali, che si estendono soprattutto nella frazione di Pratosaiano e tra le località di Bolognano e Massone, contribuendo a limitare l'espansione edilizia residenziale. Nel territorio del Romarzollo, invece, una parte significativa dello sviluppo recente è stata assorbita dall'insediamento della nuova area industriale e commerciale di Sant'Andrea, che ha sottratto porzioni di suolo precedentemente disponibili all'uso abitativo, influenzando così la distribuzione e la crescita degli alloggi residenziali.

Nel complesso, l'analisi evidenzia come le differenze nella distribuzione degli alloggi non siano casuali, ma riflettano precise scelte urbanistiche e caratteristiche morfologiche del territorio, che nel tempo hanno orientato in modo distinto le dinamiche insediative delle tre aree considerate.

Comune Catastale	*Abitazioni occupate per residenza ordinaria*	*percentuale*
Arco:	*3.436*	45,2%
Oltresarca:	*2.260*	29,8%
Romarzollo:	*1.894*	25,0%
Totale	*7.590*	

Distribuzione sul territorio



Distribuzione degli alloggi di proprietà e in affitto

Effettuando un'ulteriore analisi nei dati forniti è possibile recepire anche un'importante informazione sulla quantità di alloggi che sono di proprietà o in affitto. Questo dato rappresenta infatti un indicatore chiave per interpretare il funzionamento del sistema abitativo locale. La distribuzione tra affitto e proprietà consente innanzitutto di leggere la struttura della domanda abitativa: una quota elevata di alloggi in locazione è generalmente associata a una popolazione più dinamica, composta ad esempio da studenti, lavoratori temporanei o nuovi residenti; mentre una prevalenza di abitazioni di proprietà tende a riflettere una popolazione più stabile e radicata nel territorio. Questa differenza incide direttamente sulle esigenze abitative e sui servizi da pianificare, soprattutto considerando la tipologia di nucleo famigliare che dovrà insediarsi (anche in relazione al numero di componenti delle famiglie).

Inoltre, tale distinzione è essenziale per orientare le politiche abitative, infatti conoscere il peso relativo dell'affitto permette di valutare se sia necessario incrementare l'offerta di alloggi a canone accessibile o rafforzare interventi di edilizia sociale. Allo stesso modo, una forte incidenza della proprietà può suggerire la presenza di un mercato poco dinamico, in cui l'offerta di abitazioni disponibili risulta limitata.

Un altro aspetto rilevante riguarda l'accessibilità economica alla casa. Un'alta percentuale di alloggi in affitto, soprattutto in contesti caratterizzati da canoni elevati, può evidenziare difficoltà per alcune fasce della popolazione ad accedere a soluzioni abitative adeguate. Al contrario, un'elevata diffusione della proprietà, pur indicando stabilità, può comportare rigidità del mercato e ridotta mobilità abitativa.

Nel comune di Arco si osserva una netta prevalenza delle abitazioni di proprietà rispetto a quelle in affitto: i dati parlano infatti di 5.565 (73%) alloggi di proprietà contro 2.025 (27%) in locazione, quindi più del doppio. Questa situazione può essere spiegata da diversi fattori. In primo luogo, Arco si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato da una forte vocazione turistica e manifatturiera, con una significativa presenza di lavoratori pendolari che, provenendo dai comuni limitrofi, si spostano quotidianamente per raggiungere le fabbriche e gli uffici presenti sul territorio. Tale dinamica riduce la domanda stabile di affitti a lungo termine da parte di residenti.

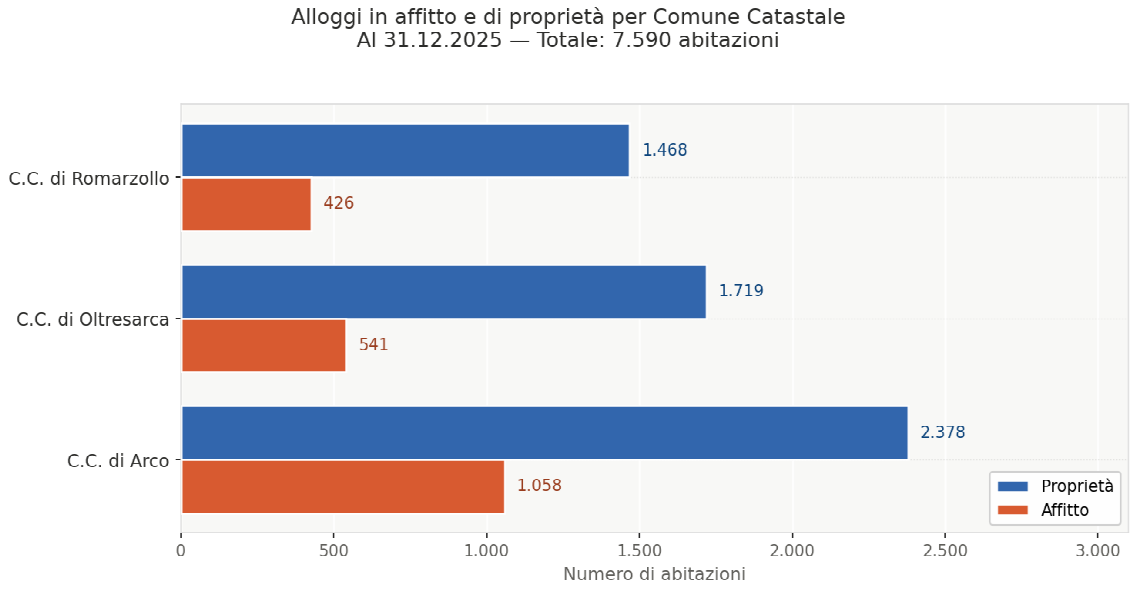
Un ulteriore elemento da considerare è l'assenza di una rilevante realtà universitaria, a differenza di centri più grandi come Rovereto o Trento, dove la presenza di studenti fuori sede alimenta in modo consistente il mercato delle locazioni. Arco, non essendo un polo accademico di riferimento, registra quindi una minore incidenza di alloggi in affitto destinati a questa fascia di popolazione.

A ciò si aggiunge il crescente fenomeno degli affitti brevi a uso turistico, che negli ultimi anni ha avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare locale. Questo tipo di locazione, spesso più remunerativo per i proprietari, tende a sottrarre immobili al circuito degli affitti tradizionali, contribuendo così a ridurre ulteriormente l'offerta di abitazioni disponibili per i residenti e influenzando i dati complessivi.

Analizzando più nel dettaglio i dati a livello dei singoli comuni catastali, emergono alcune differenze interessanti. Nel comune catastale di Arco si rileva una discrepanza tra abitazioni in affitto e di proprietà che si avvicina a un rapporto di circa uno a due. Diversa è invece la situazione negli altri due comuni catastali considerati. Nel comune catastale di Oltresarca, su un totale di 2.260 alloggi, ben 1.719 risultano di proprietà, mentre solo 541 sono in affitto: in questo caso il rapporto si avvicina più a un terzo che alla metà. Un andamento analogo si riscontra nel comune catastale di Romarzollo, dove su 1.894 abitazioni complessive, 1.468 sono di proprietà e 426 in locazione.

Questa differenza tra il comune catastale di Arco e gli altri due potrebbe essere legata anche alla diversa struttura urbana: il centro storico di Arco, più esteso e densamente edificato, tende infatti a concentrare una maggiore presenza di abitazioni in affitto, come spesso accade nelle aree centrali. Al contrario, le zone più periferiche, come Oltresarca e Romarzollo, sono generalmente caratterizzate da una maggiore diffusione della proprietà privata e da una minore incidenza del mercato delle locazioni.

ALLOGGI IN AFFITTO/DI PROPRIETA PER COMUNE CATASTALE AL 31.12.25			
COMUNE CATASTALE	ABITAZIONI IN AFFITTO	ABITAZIONI DI PROPRIETA'	TOTALE ALLOGGI
Arco	1.058	2.378	3.436
Oltresarca	541	1.719	2.260
Romarzollo	426	1.468	1.894
Totale	2.025	5.565	7.590
%	*26,68%*	*73,32%*	



ATTIVITA' EDILIZIA

Nel seguente capitolo verranno descritte e analizzate le attuazioni relative alle zone con capacità edificatoria introdotte con l'ultima variante sostanziale ovvero la Variante n. 15 al Pian Regolatore Generale del Comune di Arco, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 50 di data 31 luglio 2020.

Si rende necessaria questa verifica al fine di accertare quanto sia stato effettivamente attuato e, soprattutto, quanto resti ancora da edificare, così da poterne tenere conto e stimare con maggiore precisione la capacità edificatoria del comune, che sarà analizzata in seguito.

Le zone in questione sono normate mediante lo strumento urbanistico della trasformazione perequativa (art. 67 NTA) e sono in totale tredici, undici delle quali con incremento della capacità edificatoria residenziale.

Di queste solamente una, la **TP.6** – Grotta: parcheggio pubblico Via Monte Brione, non è stata attuata.

Altre otto sono in corso di attuazione e sono: **TP.1** – San Giorgio: attrezzature sportive Via Cavallo; **TP.2** – Bolognano: parcheggio pubblico e verde pubblico Via Cacciatore – Via Mazzini, Arco: area residenziale Via S. Caterina, Laghel; **TP.3** – Vigne: parcheggio pubblico Via Passo

Buole; **TP.7** – Varignano: ampliamento parcheggio pubblico Via Frisoni; **TP.8**: Vigne: marciapiede e parcheggio lungo Via Carducci; **TP.10** – Arco nuova: riqualificazione Via Damiano Chiesa; **TP.12** - Massone: verde pubblico Via Cappuccini; **TP.13** – Massone: parcheggio pubblico Via Cappuccini.

Per convenzione, le otto zone soggette a trasformazione perequativa attualmente "in corso di attuazione" **non sono state considerate nel computo della capacità edificatoria disponibile**. Gli alloggi previsti in tali comparti risultano infatti già collocati sul mercato immobiliare e potenzialmente già assegnati. Si è pertanto ritenuto opportuno escluderli dalla quantificazione della capacità edificatoria residua, in quanto destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo primario della popolazione già insediata o di prossimo insediamento.

Infine solamente due zone sono state completate:

TP.9 – Bolognano: parcheggio pubblico via S. Trinità

L'esame degli standard attualmente in vigore ha evidenziato l'opportunità di inserire all'interno della variante 15, tra le dotazioni pubbliche maggiormente necessarie, la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della frazione di Bolognano. Tra le proposte presentate, quella che prevede la cessione di un'area di circa 675 mq (cessione al 50%) situata in via S. Trinità consente la realizzazione di un parcheggio pubblico con una capienza di circa 20 posti auto a supporto del centro consolidato, considerando la superficie totale dell'ambito oggetto di trasformazione perequativa che era di 1.311 mq.

Alla luce di quanto sopra e considerando che l'area oggetto della variante era classificata dal PRG come "Area agricola di interesse locale", è stato individuato l'ambito perequativo TP 9, che consente di concentrare l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice perequativo nella porzione sud-ovest, in cambio della cessione della parte nord-est dell'area, destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico e della relativa area di accesso. L'operazione perequativa viene recepita a livello normativo attraverso l'inserimento dell'articolo 67.17 delle Norme tecniche di attuazione del PRG e in termini di capacità edificatorie si è trattato di 197 mq di Sun con un indice di permeabilità (Ip) superiore o uguale a 0,30, un'altezza massima dell'edificio (Hp) di 2 piani e l'altezza massima del fronte (Hf) di 6 m. Inoltre la realizzazione dell'intervento ha dovuto rispettare le indicazioni e prescrizioni contenute nello Studio di compatibilità di cui all'art. 18 delle Nda della CSP.

TP.11 – Arco: parcheggio a servizio del teatro, area residenziale Via Venezia

L'analisi degli standard esistenti ha evidenziato la necessità di inserire all'interna della variante 15, tra le principali dotazioni pubbliche richieste, interventi di riqualificazione di aree ed edifici pubblici. Tra le proposte ricevute, quella che prevede la cessione di un'area di circa 676 mq situata nelle vicinanze del nuovo Teatro di Arco, attualmente in fase di realizzazione, consente di dotare la struttura di un parcheggio di servizio, attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico della P.F. 2099/6. Le volumetrie edificatorie generate saranno invece trasferite su un lotto intercluso in via Venezia, identificato come P.ED. 1047/3 e classificato come "Area agricola di interesse locale" di 1.421 mq.

Alla luce di tali considerazioni e tenuto conto che l'area interessata dalla variante era destinata dal PRG ad "Area agricola di interesse locale", è stato individuato l'ambito perequativo TP 11. Questo ambito prevede il trasferimento delle premialità derivanti dalla cessione della P.F. 2099/6 nell'area di via Venezia, dove si sommeranno a quelle già previste dall'applicazione della perequazione nell'ambito ricevente.

L’operazione perequativa viene recepita a livello normativo mediante l’introduzione dell’articolo 67.19 e in termini di capacità edificatorie si è trattato di 347 mq di Sun con un indice di permeabilità (Ip) superiore o uguale a 0,30, un’altezza massima dell’edificio (Hp) di 3 piani e l’altezza massima del fronte (Hf) di 9 m.

CAP. III° - CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PRG IN VIGORE

A) Analisi del PRG in vigore con particolare riferimento alle varianti più recenti che hanno introdotto nuove zone edificabili:

Variante n. 15

La Variante n. 15, approvata nel 2021, costituisce l'ultimo intervento di carattere generale sul Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Arco e si configura non come una variante di tipo espansivo, bensì come un'operazione di riassetto funzionale e normativo dell'impianto pianificatorio esistente. L'obiettivo principale di tale variante è rappresentato dall'adeguamento dello strumento urbanistico alle esigenze contemporanee del territorio, sia sotto il profilo insediativo sia sotto quello della gestione delle trasformazioni urbane. In questo contesto, assume un ruolo centrale l'introduzione dello strumento della perequazione urbanistica, di cui all'art. 26 della LP 15/2015, che segna un passaggio significativo da una logica prevalentemente vincolistica a un approccio di tipo negoziale e compensativo.

Al comma 4 dell'art. 67.2 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente vengono elencate le aree dove è possibile intervenire mediante perequazione urbanistica:

- -aree di riqualificazione urbana e territoriale;
- -aree degli edifici oggetto di recupero/rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- -ambiti urbani degradati da assoggettare a ristrutturazione urbanistica;
- -aree da ripianificare o comunque che completano, qualificandolo, il disegno urbano degli insediamenti;
- -aree dismesse situate all'interno degli ambiti consolidati per le quali si prevede l'integrale sostituzione edilizia con la riconversione ad usi compatibili al contesto urbano;
- -aree non pianificate intercluse o limitrofe ai centri consolidati la cui trasformazione è funzionale al perseguimento degli obiettivi di qualità urbana;
- -aree comunque soggette ad accordo urbanistico.

All'interno della variante vengono infatti individuate tredici operazioni urbanistiche perequative, distribuite in diversi ambiti del territorio comunale. Tali interventi interessano sia comparti urbani collocati in differenti frazioni — tra cui Varignano, Bolognano e Massone — sia ambiti caratterizzati da destinazioni funzionali miste, comprendenti residenza, servizi e attività commerciali. Questa articolazione consente di intervenire in maniera più flessibile e mirata sulle diverse porzioni del territorio, promuovendo al contempo una redistribuzione più equilibrata dei diritti edificatori e degli oneri urbanistici.

La Variante n. 15 prevede, tra le principali azioni, l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici, in particolare in aree considerate marginali o meno servite, come le frazioni di Pratosaiano e Padaro. Parallelamente, viene promosso l'aumento delle superfici destinate a verde pubblico attrezzato, nonché l'acquisizione di aree per servizi collettivi attraverso il ricorso allo strumento perequativo. In tal modo, il piano mira a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e a rafforzare la dotazione di infrastrutture e attrezzature a uso pubblico.

Secondo la Giunta provinciale, la variante rappresenta un generale miglioramento dell'assetto territoriale, in quanto orientata a una più efficace organizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti presenti nel comune. In particolare, essa è finalizzata a favorire processi di rigenerazione urbana, incrementando la disponibilità di spazi pubblici e servizi, con specifico riferimento ai parcheggi e alle aree verdi attrezzate.

Tuttavia, gli effetti urbanistici derivanti dall'applicazione del meccanismo perequativo evidenziano anche alcune criticità. L'ottenimento di spazi pubblici a beneficio della collettività è infatti strettamente connesso a un incremento della capacità edificatoria complessiva. L'edificabilità aumenta attraverso l'attivazione dei tredici comparti perequativi e mediante la concentrazione delle volumetrie in ambiti specifici, spesso individuati in aree parzialmente agricole o marginali. Si tratta dunque di una nuova edificabilità di tipo selettivo e localizzato, che, pur rispondendo a esigenze di sviluppo e riqualificazione, comporta inevitabili ricadute sul territorio.

Tra queste si segnalano, in particolare, l'aumento del consumo di suolo agricolo, la riduzione della permeabilità dei terreni e le possibili alterazioni del paesaggio. Tali impatti evidenziano la necessità di un'attenta valutazione degli equilibri tra sviluppo urbanistico e tutela delle risorse territoriali, affinché gli obiettivi di riqualificazione e miglioramento della qualità urbana possano essere perseguiti in modo sostenibile nel lungo periodo.

Un esempio, che rappresenta la trasformazione perequativa più significativa per l'incremento di capacità edificatoria residenziale è la **TP.10** – Arco nuova: Riqualificazione Via Damiano Chiesa (art. 67.18).

L'esame degli standard esistenti ha portato a inserire, nell'ipotesi di variante, tra le dotazioni pubbliche ritenute più necessarie, la realizzazione di percorsi ciclabili di collegamento o l'estensione di quelli già presenti a servizio della frazione di Arco Nuova. Tra le proposte ricevute, quella che prevede la cessione di un'area di circa 312 mq tra via Filzi e via Chiesa permette di ampliare la viabilità locale esistente e di acquisire al patrimonio pubblico la P.ED. 730, comprensiva di edificio e relativa area di pertinenza.

Alla luce di tali considerazioni e tenuto conto che l'area interessata dalla variante era destinata dal PRG a "Attrezzature pubbliche e di interesse generale – assistenziali private", è stato individuato l'ambito perequativo TP.10, che prevede la trasformazione d'uso a residenziale della P.ED. 720 e della relativa pertinenza, in cambio della cessione al Comune di Arco della P.ED. 730 con la sua area di pertinenza, da destinare a residenza sociale, oltre a una fascia di terreno lungo via Damiano Chiesa e via Fabio Filzi per la realizzazione di una pista ciclabile.

Ciò ha portato in totale ad un incremento di capacità edificatoria di circa 2.005 mq di Superficie utile netta (SUN).

B) Concessioni edilizie

Per ottenere un quadro più chiaro e completo dell'attività edilizia all'interno del Comune di Arco, è stata condotta un'analisi delle concessioni edilizie rilasciate nel corso degli ultimi tre anni, prendendo in esame il triennio 2023-2025. Lo studio, condotto presso l'Area Edilizia Privata dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arco, ha consentito non solo di quantificare l'entità degli interventi edilizi realizzati in ciascun anno, ma anche di approfondire la dinamica dello sviluppo urbanistico del territorio comunale.

L'analisi è risultata particolarmente utile ai fini della valutazione della capacità edificatoria ancora disponibile, tema che verrà approfondito nel paragrafo successivo. Attraverso l'incrocio dei dati relativi ai titoli edilizi con quelli catastali è stato infatti possibile determinare con maggiore precisione la disponibilità residua di Superficie Utile Netta (SUN) all'interno delle zone residenziali B3, B4 e B5, individuando gli interventi già attuati e quelli ancora potenzialmente realizzabili.

L'analisi ha seguito un approccio selettivo, concentrandosi esclusivamente sugli interventi maggiormente significativi sotto il profilo dell'incremento di SUN. Sono stati pertanto esaminati i

titoli edilizi relativi alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni edilizie con ampliamento e agli interventi di demolizione e ricostruzione, in quanto rappresentano le tipologie che incidono in misura più rilevante sulla capacità edificatoria del territorio comunale. Questa selezione ha permesso di escludere gli interventi di minore entità, focalizzando l'attenzione sulle trasformazioni urbanistiche più significative ai fini della presente analisi.

I dati raccolti sono stati organizzati nella tabella seguente, suddivisa per annualità. Per ciascun intervento sono riportati la zona urbanistica di appartenenza secondo il PRG, al fine di individuare gli indici urbanistici e la normativa applicabile, la Superficie Utile Netta (SUN) abitabile prima e dopo l'intervento e il numero di alloggi esistenti e previsti. Questa impostazione consente di confrontare in modo immediato gli effetti dei diversi interventi edilizi e di valutarne l'incidenza sull'incremento della capacità insediativa e sul consumo della capacità edificatoria residua.

	Anno	Codice titolo abilitativo	Zona PRG	Indice Uf m2/m2	p.f.f. e p.ed.	Comune Catastale	Sun Abitabile		N. Alloggi	
							Prima	Dopo	Prima	Dopo
	2023									
1		106/2023	di interesse locale		.612	Romarzollo	215	280	2	5
2		89/2023	B4	0,60	687/5	Romarzollo	350	456	2	7
3		110/2023	B3	0,45	.947	Oltresarca	231	300	1	4
4		60/2023	B3	0,45	889/1	Oltresarca	0	413	0	6
5		9/2023	B4	0,60	.1354	Arco	318	1300	2	17
6		73/2022	B4	0,60	.2527	Arco	400	1419	3	20
	2024									
7		PC 60/2024	TP.1	0,30	1606/1	Arco	0	186	0	1
8		PC 68/2024	B3	0,45	.1706	Arco	0	277	0	3
9		PC 44/2022	B4	0,60	.691	Arco	218	253	1	3
10		PC 140/93	Area agricola di pregio		.446/3	Arco	175	211	1	3
11		PC 108/2024	B4	0,60	.563/1	Romarzollo	291	772	3	10
12		PC 126/2024	B4	0,60	267/1 ../9	Arco	0	578	0	7
13		PC 137/2024	TP.11	0,24	.1047.3	Arco	0	347	0	3
	2025									
14		PC 13/2024	B4	0,60	.1424	Arco	260	550	2	4
15		PC 4/2025	TP.12	0,30	568/8	Oltresarca	0	498	0	4
16		PC 21/2025	TP.2	0,75	.2470	Arco	0	849	0	12
17		PC 79/2025	TP.2	0,35	892/2	Oltresarca	236	702	2	10
18		PC 82/2025	B3	0,45	.696	Oltresarca	134	521	1	9
19		PC 113/2025	B4	0,60	.847	Oltresarca	0	243	0	4
20		PC 1234/2025	B4	0,60	.1399	Arco	630	861	2	10
21		PC 139/2025	B4	0,60	.632	Romarzollo	218	647	1	9
22		PC 314/2025	B3	0,45	.1047	Oltresarca	222	322	1	4

Dall'analisi dei dati emerge come alcuni interventi edilizi abbiano inciso in maniera particolarmente significativa sullo sviluppo urbanistico del territorio comunale di Arco. Tra questi, l'intervento contrassegnato con il numero 6, localizzato nel comune catastale di Arco, rappresenta quello con la maggiore incidenza in termini di incremento della capacità edificatoria. La Superficie Utile Netta (SUN) è infatti passata da 400 m² a 1.419 m², con un aumento di oltre 1.000 m² rispetto alla situazione preesistente. Parallelamente, il numero di alloggi è cresciuto da 3 a 20 unità, determinando un incremento complessivo di 17 nuovi alloggi.

Un secondo intervento particolarmente rilevante è quello identificato con il numero 5, anch'esso situato nel comune catastale di Arco. In questo caso la SUN è aumentata da 318 m² a circa 1.300 m², mentre il numero di alloggi è passato da 2 a 17 unità complessive, con un incremento di 15 nuovi alloggi. Anche questo intervento ha quindi contribuito in maniera significativa all'aumento della capacità insediativa del territorio.
Entrambi gli interventi ricadono in zona residenziale B4 del PRG, caratterizzata da un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,60 m²/m². I due casi evidenziano come le operazioni di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, se realizzate su lotti di adeguate dimensioni,

possano determinare incrementi rilevanti della superficie edificabile e del numero di alloggi, incidendo in modo significativo sulla capacità edificatoria complessiva del comune.

C) Capacità di recupero del patrimonio edilizio esistente:

Al fine del corretto dimensionamento residenziale del PRG, risulta fondamentale estrapolare, dal dato complessivo delle abitazioni non occupate, la quota relativa all'effettivo non utilizzo, ossia quella parte di patrimonio edilizio che è realmente sottratta a qualsiasi forma di impiego. Non tutte le abitazioni non occupate, infatti, possono essere considerate immediatamente disponibili o recuperabili, rendendo necessario un approfondimento che consenta di distinguere tra situazioni temporanee e condizioni di abbandono strutturale.

Analogamente a quanto avviene per le nuove volumetrie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, anche il patrimonio edilizio inutilizzato deve essere oggetto di un'attenta valutazione. Tale analisi è indispensabile per definire in modo più preciso il fabbisogno abitativo reale e, di conseguenza, per determinare la quantità di alloggi che dovranno essere effettivamente previsti come aggiuntivi nella pianificazione. In questo modo si evita sia una sovrastima delle nuove previsioni edificatorie, sia il rischio di sottoutilizzare risorse già esistenti, promuovendo al contempo strategie di recupero e riqualificazione del costruito.

Per questo motivo, come analizzato in precedenza, sono stati richiesti i dati inerenti la struttura edilizia presente nel Comune di Arco forniti dalla società Gestel.

Dall'analisi dei dati raccolti quindi ne consegue che gli alloggi non occupati all'interno del comune di Arco sono 752 divisi nel seguente modo:

Alloggi liberi e agibili: 345
Alloggi liberi e abbandonati: 407
TOTALE 752 alloggi

Ai fini del dimensionamento residenziale occorre tenere in considerazione anche una quota parte della capacità edificatoria del patrimonio edilizio in stato di abbandono.

Risulta assai difficile stabilire percentuali o algoritmi con i quali potere calcolare la concreta possibilità di utilizzo a fini abitativi in tempi brevi degli edifici abbandonati.

A fini del dimensionamento si propone di applicare una quota di recupero pari al 25% agli edifici ancora agibili pari a circa 86 alloggi, da attuare nel prossimo decennio. Il dato dovrà essere monitorato.

Capacità insediativa alloggi non attivi ma ancora agibili:

345*86=29.670*25% = 7.418

Agli alloggi non attivi ma ancora agibili non viene applicato il coefficiente di 1,5 in quanto già esistenti.

È opportuno precisare che per "alloggi liberi e agibili" e per "alloggi liberi e abbandonati" si intendono le unità abitative non attive ai fini TARI.

Inoltre, sul totale di 752 alloggi non occupati, la prima categoria è stata determinata sottraendo dal totale le abitazioni dichiarate inagibili ai fini IMIS, corrispondenti agli alloggi liberi e abbandonati.

Tra i dati raccolti relativi alle residenze non occupate, distinte tra agibili e inagibili, è stato effettuato anche un confronto con le annualità 2020 e 2015. Da questa analisi emerge chiaramente un trend complessivamente in calo per entrambe le categorie, seppur con intensità differenti.

Nel dettaglio, per quanto riguarda le residenze libere e agibili, nel 2015 si registravano 406 unità. Questo valore scende leggermente nel 2020, attestandosi a 391, per poi diminuire in maniera più significativa fino a raggiungere quota 345 nel 2025. Nel complesso, si osserva quindi una riduzione pari a 61 unità nell'arco dei dieci anni considerati. Tale andamento evidenzia un progressivo riassorbimento del patrimonio abitativo disponibile e utilizzabile.

Per quanto concerne invece le residenze libere e abbandonate, il calo risulta più contenuto, pur mantenendo un andamento negativo. Nel 2015 si contavano 455 alloggi in stato di abbandono; nel 2020 il numero scende a 437, fino ad arrivare a 407 nel 2025. La diminuzione complessiva è dunque pari a 48 unità, segnalando una riduzione meno marcata rispetto a quella delle abitazioni agibili.

È particolarmente evidente come, per entrambe le tipologie, la contrazione più significativa si sia verificata nel periodo compreso tra il 2020 e il 2025. Questo fenomeno potrebbe essere spiegato anche alla luce delle politiche di incentivazione introdotte nel periodo post-pandemico, come i bonus edilizi, che hanno favorito interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare. Tali misure hanno probabilmente contribuito a rendere nuovamente agibili e abitabili numerosi edifici precedentemente inutilizzati o in stato di degrado, incidendo così in modo rilevante sul trend osservato.

D) Capacità delle aree edificabili libere:

Per lo studio del dimensionamento residenziale in oggetto è stato elaborato un censimento riguardante la capacità edificatoria ancora presente in tutto il comune di Arco andando ad indagare:

- -i piani di lottizzazione, ancora da attuare, riguardanti interventi residenziali e che quindi comportano un incremento edificatorio: **PL.9**
- -le norme speciali ancora da attuare: **NS. 2** e **NS.17**
- -le trasformazioni perequative ancora da attuare: **TP n. 6**

PL.9

Per quanto riguarda il piano di lottizzazione n. 9, relativo all'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, nella frazione di San Giorgio, esso prevede la riqualificazione della particella fondiaria 1552/1 attraverso la delocalizzazione delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale. Tale intervento include le funzioni consentite per le zone residenziali, come stabilito dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Il piano ha perso efficacia poiché non è stato attuato entro il termine decennale previsto.

Esso avrebbe dovuto comprendere la realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici quali strade, parcheggi, percorsi ciclopedonali, aree verdi e luoghi di aggregazione, con particolare attenzione alle connessioni tra gli abitati di San Giorgio, San Tommaso e via Passirone. Inoltre, prevedeva una definizione dell'assetto urbanistico e una quantificazione delle volumetrie da destinare all'edilizia sociale e ad altre funzioni di interesse pubblico, da integrare nel nuovo comparto residenziale.

Nel complesso, il piano stimava un incremento della capacità edificatoria pari a circa 39.000 mc di volume.

NS.2 - NS.17 - TP n.6

Proseguendo nell'analisi, sono state esaminate anche le norme speciali relative all'attuazione di nuove zone residenziali, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Arco. Tra le aree individuate, soltanto due risultano ancora da attuare. La prima è disciplinata dalla Norma Speciale n. 2 – Area di Via Santa Caterina Sud, destinata prevalentemente a uso residenziale ai

sensi dell'art. 11 ter, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione. La norma prevede inoltre che il 30% della volumetria ammessa sia destinato a residenza a canone moderato, in conformità alla L.P. 15/2005. L'ambito presenta una superficie fondiaria pari a 5.454 m² e consente una volumetria massima di 7.150 m³, in sostituzione della volumetria esistente. L'altezza massima degli edifici è fissata in 9,50 m, mentre il rapporto di copertura non può superare il 30% della superficie fondiaria. Per quanto riguarda gli spazi interrati, è ammesso un rapporto di utilizzo massimo pari all'80% della superficie fondiaria.

La seconda è la Norma Speciale n. 17 – AU.4 – Varignano: riqualificazione di via Bresciani, aggiornata con l'ultima variante n. 15 al PRG. La norma interessa due aree contrapposte: da un lato la particella fondiaria 1344, dall'altro le particelle edificiali 78 e fondiaria 868, situate nella frazione di Varignano. La superficie complessiva dei due lotti è pari a 3.176 mq. In base a quanto previsto, circa 1.863 mq dovranno essere ceduti al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico, mentre la restante area sarà destinata a uso residenziale, per una capacità edificatoria complessiva di **309 mq** di superficie utile netta (SUN). Inoltre, il proprietario dell'area residenziale potrà realizzare, a proprie spese, parcheggi pertinenziali interrati all'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico, prioritariamente a servizio delle funzioni insediate nel proprio lotto.

Come descritto precedentemente le trasformazioni perequative sono gli elementi caratterizzanti dell'ultima variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Arco e rappresentano lo strumento urbanistico mediante il quale è stata creata una notevole capacità edificatoria attuabile. Nel calcolo della capacità edificatoria che il comune di arco ancora ha sono state quindi considerate le trasformazioni perequative che non sono ancora state attuate, risultandone solamente una ed è identificata come TP.6 – Grotta: Parcheggio pubblico di Via Monte Brione. Attualmente l'ambito è classificato come area a verde pubblico e area agricola di interesse locale, mentre la variante urbanistica ne prevede la trasformazione in area residenziale.
L'intervento interessa una superficie complessiva pari a 1.413 m², della quale 706,50 m² dovranno essere ceduti al Comune. La trasformazione genera una capacità edificatoria corrispondente a **212 m²** di Superficie Utile Netta (SUN), destinata a nuovi insediamenti residenziali.

Dall'analisi dei risultati emerge che la somma delle previsioni relative al piano attuativo n. 9, alle norme speciali n.2 e n. 17 e all'intervento di trasformazione perequativa n. 6 determina una **potenziale capacità edificatoria** complessiva ancora da attuare nel Comune di Arco pari a **14.366 mq** di superficie utile netta (SUN), così ripartita:

Norma speciale NS.2: **2.145 mq**[8]
Norma speciale NS.17 (AU.4): **309 mq**
Trasformazione perequativa TP.6: **212 mq**

E) Capacità delle aree insediate o con interventi di densificazione

Come già illustrato nel paragrafo precedente, ai fini dell'analisi relativa al dimensionamento residenziale oggetto di studio, si è proceduto con la redazione di un censimento dettagliato volto a valutare la capacità edificatoria residua ancora disponibile sull'intero territorio comunale di Arco. Tale indagine non si è limitata esclusivamente alle zone già prese in esame in precedenza, ma ha incluso anche un'analisi approfondita delle aree già urbanizzate e insediate.

[8] *E' prevista una quota del 30% a canone moderato.*

L'obiettivo di questo approfondimento è stato quello di verificare in modo puntuale la presenza di eventuali lotti ancora liberi e potenzialmente edificabili, anche all'interno di contesti già consolidati, al fine di ottenere un quadro conoscitivo il più possibile completo ed esaustivo delle risorse territoriali ancora utilizzabili per nuovi interventi residenziali. Tali zone sono le seguenti:

- Zona B1 – Residenziale consolidata (art. 12)
- Zona B2 Residenziale consolidata speciale (art. 13)
- Zona B3 – Residenziale di completamento estensiva (art. 14)
- Zona B4 Residenziale di completamento semiestensiva (art. 15)
- Zona B5 Residenziale di completamento intensivo (art. 16)

Per questo tipo di analisi è stato necessario un tempo maggiore, poiché, oltre alla presenza di un numero significativamente più elevato di zone rispetto ai piani attuativi, alle norme speciali e alle trasformazioni perequative, si è reso indispensabile esaminare tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree considerate. Questo approfondimento è stato fondamentale per determinare la Superficie Utile Netta (SUN) complessiva associata a ciascun lotto in relazione alla destinazione di zona assegnata.

Una volta individuata la capacità edificatoria complessiva del lotto, questa è stata calcolata moltiplicando la superficie fondiaria totale per l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla zona urbanistica di riferimento. Successivamente, la superficie già edificata è stata sottratta dalla capacità edificatoria teorica, al fine di ottenere la SUN residua effettivamente disponibile.

In una fase successiva, per verificare se tale SUN residua potesse essere concretamente utilizzata all'interno del lotto — e quindi tradursi in nuova capacità edificatoria — è stata condotta una valutazione tecnico-critica al fine di stabilire la reale possibilità di inserire uno o più nuovi edifici, tenendo conto non solo dei parametri normativi, ma anche delle condizioni morfologiche e contestuali dell'area.

I principali criteri considerati in questo processo valutativo sono stati:

- la tipologia delle porzioni di lotto libere (ad esempio parcheggi, giardini, aree a verde incolto o pertinenze degli edifici esistenti), al fine di comprendere il grado di trasformabilità degli spazi;
- le distanze dai confini e dagli edifici esistenti, in relazione ai limiti imposti dalla normativa vigente;
- le caratteristiche morfologiche degli edifici limitrofi, con particolare attenzione a forme, volumetrie e altezze;
- il contesto paesaggistico e territoriale di riferimento, per garantire un inserimento coerente e compatibile con l'intorno;
- il livello di densificazione edilizia già presente, valutato per evitare fenomeni di sovraccarico urbanistico e preservare l'equilibrio complessivo dell'area.

Il risultato dell'analisi, come riportato nella tabella allegata, individua per le zone residenziali di tipo B3, B4, B5 una capacità edificatoria attuabile stimata pari a **29.433 mq** di Superficie Utile Netta (SUN). Come si può osservare, la zona che presenta la maggiore disponibilità di superfici edificabili è la B4 – residenziale di completamento semiestensiva, mentre le zone con capacità edificatoria più bassa, tendente allo zero, risultano essere la B1 – residenziale consolidata e la B2 – residenziale consolidata speciale. Questo dato evidenzia come nelle aree già consolidate il margine di trasformazione urbanistica sia ormai fortemente limitato.

Un aspetto particolarmente significativo emerge dall'analisi comparativa tra i tre comuni catastali. Si rileva infatti una differenza relativamente contenuta tra il C.C. di Arco, che presenta una capacità edificatoria residua pari a **11.060 mq**, e il C.C. di Oltresarca, con **10.028 mq**, per uno scarto di circa 1.000 mq ancora potenzialmente attuabili. Al contrario, si registra una leggera

discrepanza rispetto al comune catastale di Romarzollo, che si attesta a **8.345 mq** di SUN disponibile, risultando nettamente inferiore rispetto agli altri due ambiti.

Comune Catastale	*Superficie Utile Netta*	*percentuale*
Arco:	*11.060*	37,5%
Oltresarca:	*10.028*	34%
Romarzollo:	*8.345*	28,5%
Totale	*29.433*	

Distribuzione sul territorio

Da questi dati si può dedurre che Arco è il comune catastale in cui permane la maggiore capacità edificatoria. Ciò è dovuto principalmente al fatto che il suo territorio presenta una superficie più estesa destinata alla residenza rispetto ai comuni catastali limitrofi. Una riflessione rilevante da tenere in considerazione è, invece, il contenimento dell'attività edificatoria nel comune catastale di Oltresarca che si differenza da Arco di circa 3 punti percentuale. Tale condizione è attribuibile principalmente alla rilevante presenza di aree agricole di pregio, distribuite lungo l'intera piana della frazione di Pratosaiano e nelle zone comprese tra gli abitati di Bolognano e Massone. Questi elementi territoriali hanno infatti costituito un limite significativo allo sviluppo edilizio intensivo, contribuendo a preservare ampie porzioni di territorio da processi di urbanizzazione più spinti.

Un esempio particolarmente evidente, che emerge chiaramente dalla lettura della tabella allegata (*link*), riguarda l'ambito n. 10, situato nella frazione di Bolognano e ricadente nel comune catastale di Oltresarca. Tale ambito, classificato come zona di tipo B4 – residenziale di completamento semiestensiva, presenta una capacità edificatoria stimata attuabile pari a 2.193 mq di Superficie Utile Netta (SUN), rappresentando il valore più elevato tra tutti gli ambiti analizzati.

Questo dato risulta significativo in quanto evidenzia come, all'interno delle zone B4, siano ancora presenti margini consistenti di trasformazione edilizia, legati alla disponibilità di aree libere e/o utilizzate per altra destinazione quale, come nel caso in oggetto, la coltivazione di oliveti.

Per concludere si riporta il risultato finale del "censimento" riguardante la capacità edificatoria delle due categorie di ambiti individuate:

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PRG IN VIGORE:

Capacità delle aree insediate con densificazione Zone B3, B4, B5:	29.433	mq
Capacità delle aree edificabili libere: NS2, NS 17 e TP 6	2.666	mq
Recupero edifici dismessi:	7.418	mq
Totale capacità di edificare nel Comune di Arco:	**39.517**	**mq**

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE:

Numero alloggi per incremento residenti:	199	
Numero alloggi per modifica struttura familiare:	52	
Numero alloggi per disagio abitativo:	85	
Numero alloggi per espulsione dall'insediamento storico o altri sfratti generati dalla tensione turistica:	32	
Numero alloggi per lavoratori stagionali (co housing - co-living): 200 lavoratori aggiuntivi generati dall'incremento dei servizi turistico ricettivi ed attività socio sanitarie	25	
TOTALE: 393 Alloggi * 130 mq/alloggio = Sun	**51.090**	**mq**

L'analisi svolta ha evidenziato l'utilità di rappresentare in modo chiaro e immediato l'effettiva capacità edificatoria residua delle zone residenziali B3, B4 e B5. Tale elaborazione costituisce uno strumento di supporto per l'Amministrazione comunale nelle future valutazioni e decisioni in materia di pianificazione urbanistica e di sviluppo del territorio, consentendo di individuare con maggiore precisione le aree che presentano ancora un significativo potenziale edificatorio.
A tal fine è stata predisposta una tavola tematica, allegata al presente elaborato (*link*), nella quale sono rappresentate tutte le aree ricadenti nelle zone B3, B4 e B5, con l'indicazione della Superficie Utile Netta (SUN) residua ancora disponibile. Per facilitarne la lettura e l'interpretazione è stata adottata una classificazione per classi di capacità edificatoria, distinguendo tre intervalli: da 100 a 900 m², rappresentati in verde; da 900 a 1.500 m², rappresentati in giallo; e da 1.500 a 2.500 m², rappresentati in rosso.
Questa rappresentazione cartografica consente di individuare con immediatezza le aree caratterizzate da un maggiore o minore potenziale edificatorio residuo, fornendo un quadro sintetico ma efficace della distribuzione della capacità edificatoria sul territorio comunale. La tavola costituisce pertanto un utile strumento di analisi e supporto alle decisioni, sia per la gestione delle future trasformazioni urbanistiche sia per il monitoraggio del progressivo utilizzo della capacità edificatoria prevista dal Piano Regolatore Generale.

CAP. IV° - STANDARD URBANISTICI

IV Standard urbanistici (DM 1444 – 1968 e Art. 10 RUEP):

Si è reso necessario predisporre un aggiornamento degli standard urbanistici (ai sensi del DM 1444 – 1968 e dell'Art. 10 del RUEP) in relazione alla popolazione attuale, assunta come riferimento per l'anno 2025, al fine di verificare se i contenuti del Piano Regolatore Generale (PRG) in vigore soddisfino i requisiti richiesti. Questa verifica ha consentito di valutare l'adeguatezza delle dotazioni territoriali esistenti rispetto al carico urbanistico reale, evidenziando eventuali criticità o carenze.

Parallelamente, la medesima analisi è stata estesa a uno scenario prospettico con orizzonte temporale al 2036, individuato come anno di riferimento futuro per lo studio in oggetto. Tale proiezione ha permesso di stimare l'evoluzione del fabbisogno di standard urbanistici in funzione delle possibili dinamiche demografiche e territoriali, offrendo così un quadro comparativo tra situazione attuale e sviluppi attesi.

Per entrambi gli anni considerati (2025 e 2036), si è proceduto a un riconteggio puntuale delle superfici relative a ciascun ambito soggetto a standard urbanistico, facendo riferimento alle previsioni contenute nel PRG vigente. In questa operazione si è ritenuto fondamentale includere non solo la popolazione residente, ma anche la componente turistica, in quanto il territorio oggetto di studio presenta una marcata vocazione turistica che incide in maniera significativa sul carico urbanistico complessivo del comune.

Al fine di ricostruire in modo attendibile il dato relativo alla presenza turistica, è stata condotta un'analisi del numero di posti letto disponibili nell'anno 2025, distinguendo tra strutture alberghiere ed extralberghiere. Per l'anno 2036, invece, è stata elaborata una stima previsionale che ipotizza un moderato incremento della capacità ricettiva, coerente con un possibile aumento dei flussi turistici futuri. Tale crescita è stata considerata in termini prudenziali, ma sufficientemente significativa da influire sulla determinazione del fabbisogno complessivo di standard urbanistici. I dati relativi ai posti letto e ai flussi turistici sono stati raccolti attingendo a diverse fonti, in particolare all'ISPAT e alla banca dati GestEl. L'incrocio dei dati ha consentito di ottenere una stima dettagliata dei posti letto suddivisi per tipologia di struttura, comprendendo il comparto alberghiero, le CAV (Case e Appartamenti per Vacanze), gli appartamenti turistici e le strutture a campeggio.

Popolazione residente attuale (31 dicembre 2025): **17.734**
Totale posti letto massimi: (31 dicembre 2025): **12.270**

Al fine del calcolo di conformità del dato relativo allo standard dei servizi che devono servire anche la popolazione turistica è stato fissato un valore di riferimento massimo pari a 2/3 dei posti letto disponibili, tenendo in considerazione che fra i posti letto spiccano quelli relativi ai campeggi e che generano un ridotto impatto sull'utilizzo delle aree a parcheggio e delle aree verdi.

Popolazione residente attuale (31 dicembre 2025): **17.734**
Popolazione turistica media massima: **8.098**
Totale popolazione presente: **25.832**

Lo stesso calcolo viene proposto per i dati del dimensionamento residenziale e turistico previsto per il 2036:

Popolazione residente attuale (31 dicembre 2036): **18.250**
Totale posti letto massimi: (31 dicembre 2036): **14.270**

l'incremento dei posti letto è stato calcolato fissando un trend di crescita medio annuo inferiore del 30% rispetto a quello registrato dal 2004 al 2020

Popolazione residente attuale (31 dicembre 2036): **18.250**
Popolazione turistica media massima: **9.418**
Totale popolazione presente: **27.668**

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2025
RESIDENTE E PRESENTE AL 2025 E RESIDENTE E PRESENTE AL 2036 (arco temporale PRG adottato)

		Popolazione attuale per il PRG in vigore	Proiezione al 2036
	Anno (31 dicembre)	**2025**	**2036**
COMUNE DI ARCO	Popolazione residente	17734	18250 (1)
	Posti letto totali settore turistico	12270	14270
	Incidenza sulla popolazione presente 2/3	8180	9513
	Totale popolazione presente	25914	27763

(1) - ISPAT Valore contenuto nella stima popolazione al 2050

conforme	valore superiore al minimo previsto di legge
non conforme	valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard
non rilevante	valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servisi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B **2025** residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
4,5	a) istruzione	95.068	17734	25914	5,36	3,67
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	98.767	17734	25914	5,57	3,81
9,0	c) aree verdi e sport	292.879	17734	25914	16,52	11,30
	parcheggi zonizzati	61.887				
	in centro storico	8.338				
2,5	d) totale parcheggi	70.225	17734	25914	3,96	2,71
Totale					Totale	Totale
18,0					31,41	21,49

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2036

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B **2036** residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
4,5	a) istruzione	95.068	18250	27763	5,21	3,42
2,0	b) attrezzature pubbliche	98.767	18250	27763	5,41	3,56
9,0	c) aree verdi e sport	292.879	18250	27763	16,05	10,55
	parcheggi zonizzati	61.887				
	in centro storico	8.338				
	di progetto	8.590				
2,5	d) totale parcheggi	78.815	18250	27763	4,32	2,84

Nei termini previsti dal DM N 1444 lo standard minimo di Legge è raggiunto in funzione delle previsioni contenute nel PRG in vigore.

Il dato potrebbe essere oggetto di migliore affinamento nella prossima fase di variante al piano regolatore generale si potranno distinguere per le diverse zone quelle esistenti e quelle di con particolare riferimento alle zone parcheggio.

COMUNE CATASTALE DI **ARCO**

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2025 residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
9,0	c) aree verdi e sport	222.163	7411	13546	29,98	16,40
	parcheggi zonizzati	30.852				
	in centro storico	6.125				
2,5	d) totale parcheggi	36.977	7411	13546	4,99	2,73
Totale					Totale	Totale
11,5					34,97	19,13

COMUNE CATASTALE DI **OLTRESARCA**

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2025 residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
9,0	c) aree verdi e sport	29.523	5830	7057	5,06	4,18
	parcheggi zonizzati	13.168				
	in centro storico	2.113				
2,5	d) totale parcheggi	15.281	5830	7057	2,62	2,17
Totale					Totale	Totale
11,5					7,69	6,35

COMUNE CATASTALE DI **ROMARZOLLO**

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2025 residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
9,0	c) aree verdi e sport	45.232	4493	5311	10,07	8,52
	parcheggi zonizzati	15.382				
	in centro storico	850				
2,5	d) totale parcheggi	16.232	4493	5311	3,61	3,06
Totale					Totale	Totale
11,5					13,68	11,57

I dati evidenziano una situazione abbastanza regolare per il territorio comunale. Solo con il dato disaggregato l'area Oltresarca risulta leggermente in sofferenza per quanto riguarda i parcheggi ed il verde pubblico.

Particolare attenzione va rivolta ai parcheggi ove effettivamente la carenza si evidenzia in particolare in zona Massone, tenendo anche conto che il parcheggio di Caneve, che ricade sul comune catastale di Oltresarca, nella realtà viene utilizzato principalmente per gli utenti dell'area urbana di Arco città.

CAP. V° - CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

Definizioni

Come già anticipato nella prima parte della relazione la definizione di Carico insediativo massimo (CIM) viene introdotta dalla L.P. 15/2015 all'Art. 3, lettera m):

> *"complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti; costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG;"*

In termini sostanziali, il CIM non è semplicemente un "tetto volumetrico": è il limite fisico e ambientale entro cui un territorio può essere trasformato senza compromettere le proprie invarianti strutturali, ossia tutelare quelle componenti, quali boschi, pascoli, aree agricole di pregio, beni paesaggistici, aree a rischio idrogeologico, che costituiscono l'identità irriproducibile del luogo.

Per questo motivo, è necessario citare una definizione elaborata dal Servizio Urbanistica della PAT, ossia quella relativa all'"equilibrio territoriale": una situazione può dirsi equilibrata quando le diverse componenti rispettano i caratteri del territorio considerato. Da questa definizione emerge chiaramente l'obiettivo del Carico Insediativo Massimo, che consiste nel perseguire un equilibrio e un'armonia territoriale in termini di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

L'Art. 18 della medesima legge qualifica il suolo come bene comune e risorsa non rinnovabile, stabilendo che nuove aree residenziali possano essere individuate solo se il fabbisogno abitativo è coerente con il CIM e non vi siano soluzioni alternative.

La determinazione del carico insediativo di un territorio deve partire da una precisa definizione dei limiti all'espansione insediativa propri di quel contesto territoriale, nella consapevolezza che tali limiti sono determinati da una pluralità di fattori. Tra questi rientrano gli aspetti legati alla sicurezza del territorio, i valori ambientali e paesaggistici individuati dal PUP attraverso la disciplina delle invarianti e la Carta del paesaggio, nonché gli indirizzi strategici della pianificazione provinciale, che pongono l'accento sui temi della qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata e dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali.

La verifica del CIM si articola su più livelli, con riferimento ai criteri della delibera di Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che ha definito i criteri per il calcolo del dimensionamento residenziale e alle successive disposizioni della LP 15/2015.

Il rapporto territorio urbanizzato / territorio urbanizzabile

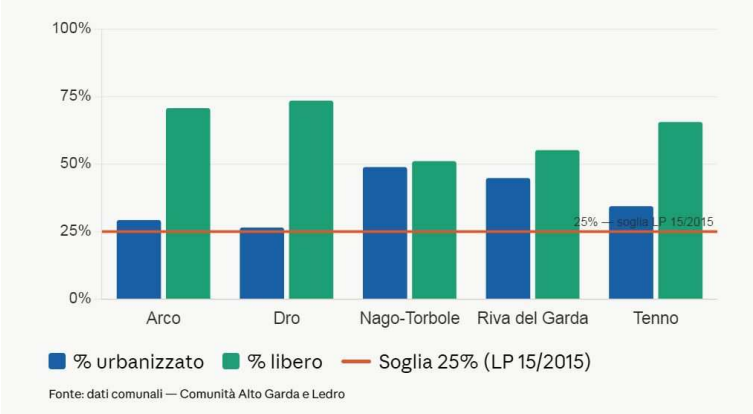
Il cardine della verifica è il rapporto percentuale tra:

- **Territorio urbanizzato**: centri storici + aree residenziali + aree produttive + attrezzature pubbliche
- **Territorio urbanizzabile**: territorio comunale al netto delle aree non trasformabili (boschi, pascoli, fiumi, aree ad elevato rischio idrogeologico)

I dati del 2006 sul consumo di suolo

La Delibera GP 1281/2006 fissa come soglia di equilibrio una quota attorno al 25 di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (con esclusione di alpeggi, pascoli e boschi). Superata questa soglia, le possibilità di espansione si riducono drasticamente e, per i comuni con componente turistica rilevante, il contingente per alloggi vacanze viene azzerato o fortemente limitato.

A titolo esemplificativo, nell'area dell'Alto Garda già al momento della Delibera 1281/2006 comuni come Riva del Garda (44,83%) e Nago-Torbole (48,90%) risultavano ampiamente oltre soglia, mentre Arco (29,28%) era già in zona critica.



Provincia Autonoma di Trento
Dati di base per il dimensionamento residenziale

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale
Libero= agricola primaria + agricola secondaria

in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%

Comuni:	% URBANIZZATO	% LIBERO
ARCO	**29,28**	70,72
DRO	**26,51**	73,49
NAGO-TORBOLE	**48,90**	51,10
RIVA DEL GARDA	**44,83**	55,17
TENNO	**34,41**	65,59

I dati del 2018:

Nel dimensionamento del 2018 residenziale il carico insediativo massimo viene riportato in tabella a pagina 21:

CARICO INSEDIATIVO MASSIMO - 2018				
ZONE OMOGENEE		SUPERFICI		
Totale superficie territoriale comunale	a = b+c	63.243.672		
di cui:				
Territorio indisponibile (Aree a bosco, pascolo, protezione fluviale ed elevato rischio	b	43.487.824	68,76%	di a)
Territorio disponibile	c	19.755.848	31,24%	di a)
di cui:				
Territorio urbanizzato	d	5.723.536	28,97%	di C)
Territorio agricolo	e	14.032.312	71,03%	di C)

Il rapporto del territorio urbanizzato, sul totale del territorio urbanizzabile, risulta allineato ai dati contenuti nella delibera di Giunta Provinciale 1281/2006.

Non è dato conoscere con precisione il modello utilizzato, ed in particolare i dati cartografici utilizzati per definire prima il territorio potenzialmente utilizzabile, rispetto al totale della superficie comunale, e poi di quest'ultimo, la percentuale già urbanizzata che risulta essere, nel 2018, inferiore a quella del 2006.

I dati del 2026 sul consumo di suolo

Il nuovo calcolo sul dimensionamento parte dalla verifica delle superfici indicate negli shape del PRG. Il dato analitico, che segue un preciso schema, prevede la sommatoria per le zone insediate tutte le aree indicate nella prima parte dell'Allegato 6, ossia le aree specificatamente destinate all'insediamento dal PRG comprendenti i centri storici ed i piani attuativi, anche bianchi.

La superficie totale corrisponde a 5.892.331 mq, valore leggermente superiore a quanto indicato nel rapporto del 2018, pari a circa 160.000 mq, valore che si può considerare coerente con lo sviluppo atteso negli ultimi anni, corrispondete al 2,7% del totale e giustificabile nei valori di tolleranza grafica.

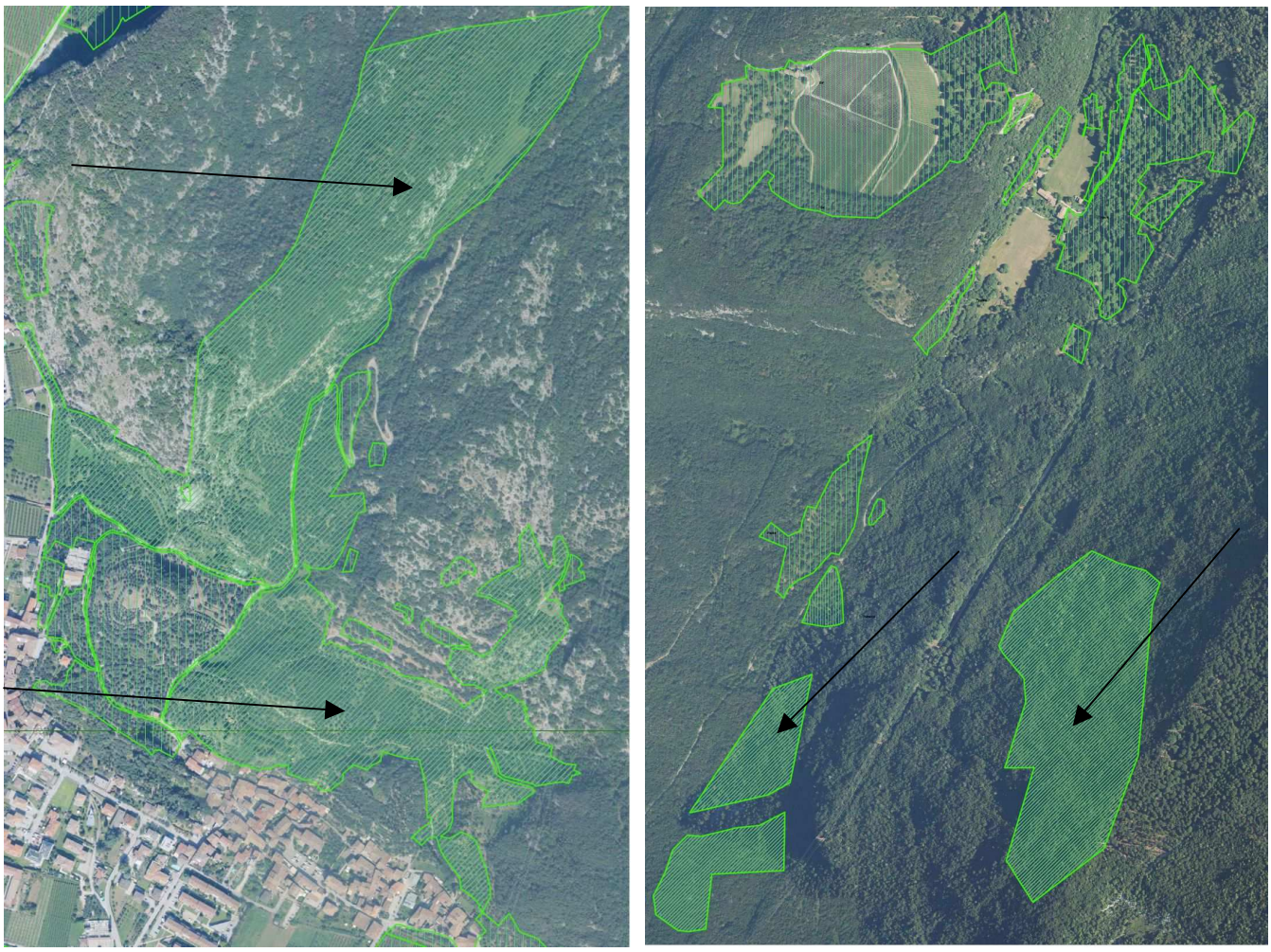
Per esempio sarebbe sufficiente includere o escludere parte della viabilità locale inserita nelle zone agricole e boschive per compensare questa percentuale.

Diverso è invece il calcolo delle superfici disponibili e indisponibili all'urbanizzazione.

Nelle aree indisponibili sono state inserite nel calcolo del 2026: Aree a bosco, pascolo, protezione fluviale ed elevato rischio idrogeologico.

Rientrano inoltre in questo calcolo, o meglio sarebbe dire che non rientrano nel calcolo delle aree disponibili) ampie fasce di zona agricola del PUP che nella realtà si trovano in zone impervie di montagna prevalentemente boscate che dovrebbero essere oggetto di revisione in una eventuale fase di piano stralcio del PTC delle zone agricole di pregio.

Il nuovo sistema porta ad un valore sostanzialmente differente a quanto riportato sia nei calcoli del dimensionamento del 2018, e il dato si scontra anche con le tabelle allegate alla delibera di giunta Provinciale del 2006, la quale probabilmente è stata predisposta durante la fase di approvazione del PUP che conteneva, e contiene, le imprecisioni riferite alle zone agricole di pregio sovrapposte a zone boscate.



Zone agricole di pregi del PUP in zona bosco: sopra Massone e in località Pratacca, sotto Trojana

CARICO INSEDIATIVO MASSIMO - 2026				
ZONE OMOGENEE		SUPERFICI		
Totale superficie territoriale comunale	a = b+c	63.243.672		
di cui:				
Territorio indisponibile (Aree a bosco, pascolo, protezione fluviale ed elevato rischio	b	46.396.511	73,36%	di a)
Territorio disponibile	c	16.847.161	26,64%	di a)
di cui:				
Territorio urbanizzato	d	5.892.331	34,98%	di c)
Territorio agricolo	e	10.954.830	65,02%	di C)

Il dato di partenza per definire le aree potenzialmente trasformabili e le aree indisponibili appaiono quindi sostanzialmente differenti.

In particolare le aree disponibili alla trasformazione sono diminuite rispetto ai precedenti calcoli passando da 1.975 ettari a a1.684, riducendo quindi il territorio disponibili al 26.64% del totale rispetto al 31,24%.

I differenti valori non significano quindi che in questo periodo sia stato consumato più suolo oppure il suolo disponibile si sia ridotto, ma il dato differente è dovuto alla semplice rimodulazione

del dato tecnico che viene ora mediato dall'analisi dello stato reale dei luoghi, a rettifica delle errate indicazioni del PUP.

Un ulteriore lavoro molto particolare è stato effettuato sulla ricerca delle aree agricole (del PUP e locali) già insediate, ossia che risultano edificate ed occupate da edifici e strutture che nella logica della definizione di zona dovrebbero essere agricole, ma che nella realtà, essendo molti di questi edifici edificati in periodi antecedenti il 1967, hanno una destinazione residenziale oppure anche produttiva agricola senza vincolo d'uso.

Si ricorda che il vincolo perenne per le strutture agricole esiste dal 1991.

In totale nelle zone agricole sono state individuate 184 zone insediate in agricolo del PUP e 127 zone insediate in agricolo locale. Ogni zona può essere occupata da uno o più edifici come riportato negli estratti allegati.

Le superfici complessive e suddivise per funzione sono così riepilogabili:

	n. di zone	Superficie totale		
Aree agricole di pregio utilizzate	184 (*)	401.249		
- di cui per attività agricole vincolate	40%	160.500	A.	
- di cui per residenza	20%	80.250	B.	
- di cui per altre attività trasformabili	10%	40.125	C.	
- di cui per attività agricole non vincolate	30%	120.375	D.	
(*) vedi Allegato 05 - Strutture in zona agricola di pregio.pdf				
Aree agricole di pregio utilizzate	127 (*)	296.084		
- di cui per attività agricole vincolate	5%	14.804	E.	
- di cui per residenza	55%	162.846	F	
- di cui per altre attività trasformabili	20%	59.217	G.	
- di cui per attività agricole non vincolate	20%	59.217	H.	
(*) vedi Allegato 05 - Strutture in zona agricola di pregio.pdf				
TOTALI:				
AREE AGRICOLE GIA' TRASFORMATE	B+F	243.096	I.	
AREE AGRICOLE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI	C+G	99.342	J.	
TOTALE		342.438	K.	

Si riportano inoltre una serie di zone agricole locali non edificate, potenzialmente disponibili per la trasformazione urbanistica a fini residenziali per prima casa, già individuate anche nello studio del 2018, ed ora leggermente ridotte, pari a 139.091 (erano prima a154.000).

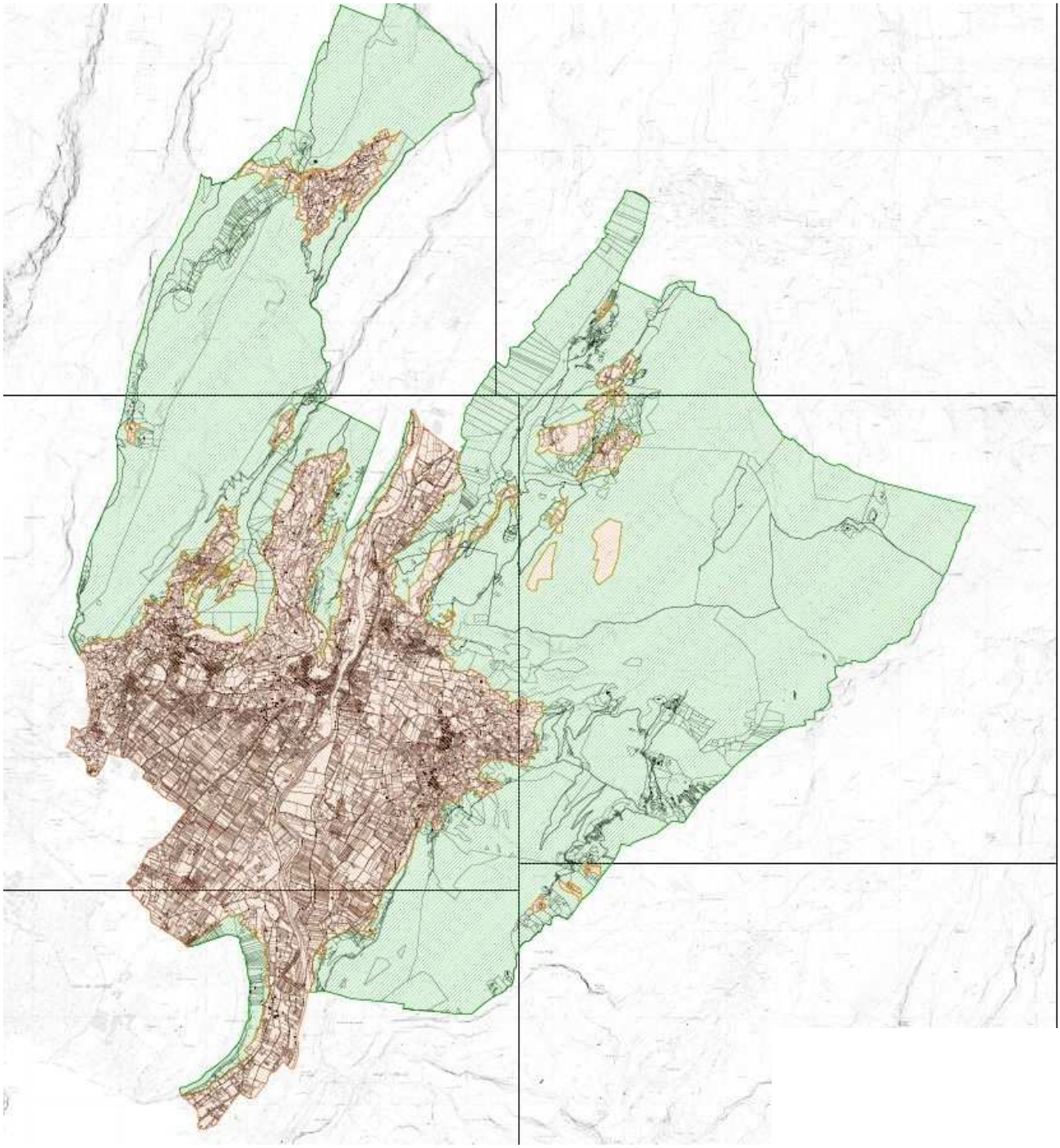
Si tratta di aree sulle quali varrebbe la pena di porre un vincolo di inedificabilità a fini agricoli in quanto direttamente confinanti con zone già insediate e sulle quali si dovrebbe potere prevedere una possibile edificazione nel caso si verificasse da un lato la forte necessità di reperire aree per l'edilizia abitativa e dall'altro l'impossibilità a trovare soluzioni alternative.

Queste aree sono da considerarsi comunque comprese, e quindi correttamente valutate, nell'ambito del Carico Insediativo Massimo, verificata anche la loro distribuzione e la potenzialità e capacità di assorbimento delle infrastrutturazioni esistenti.

Aree agricole locali non edificate potenzialmente trasformabili in zone destinate a nuovo insediamento a fini abitativi primari	f	139.091	0,83%	di c)
Territorio urbanizzato totale potenziale (Limite CMI)	d+f	6.031.422	**35,80%**	di c)

Incidenza delle zone agricole insediate che già esprimono una maggioranza di destinazione residenziale sulle quali però occorre tenere conto ancora di possibili trasformazioni d'uso di volumi non soggetti a vincolo agricolo ed incremento degli edifici esistenti in forza delle norme di zona e delle misure di densificazioni previste nel PRG in vigore e nella stessa legge provinciale (sopraelevazione ex art. 110bis L.P. 15/2015).

Aree agricole locali e del PUP insediate	g	243.096	1,44%	di c)
Aree agricole locali e del PUP insediate potenzialmente trasformabili	h	99.342	0,59%	di c)
CARICO INSEDIATIVO MASSIMO REALE	d+f+g+h	6.379.663	**37,87%**	di c)

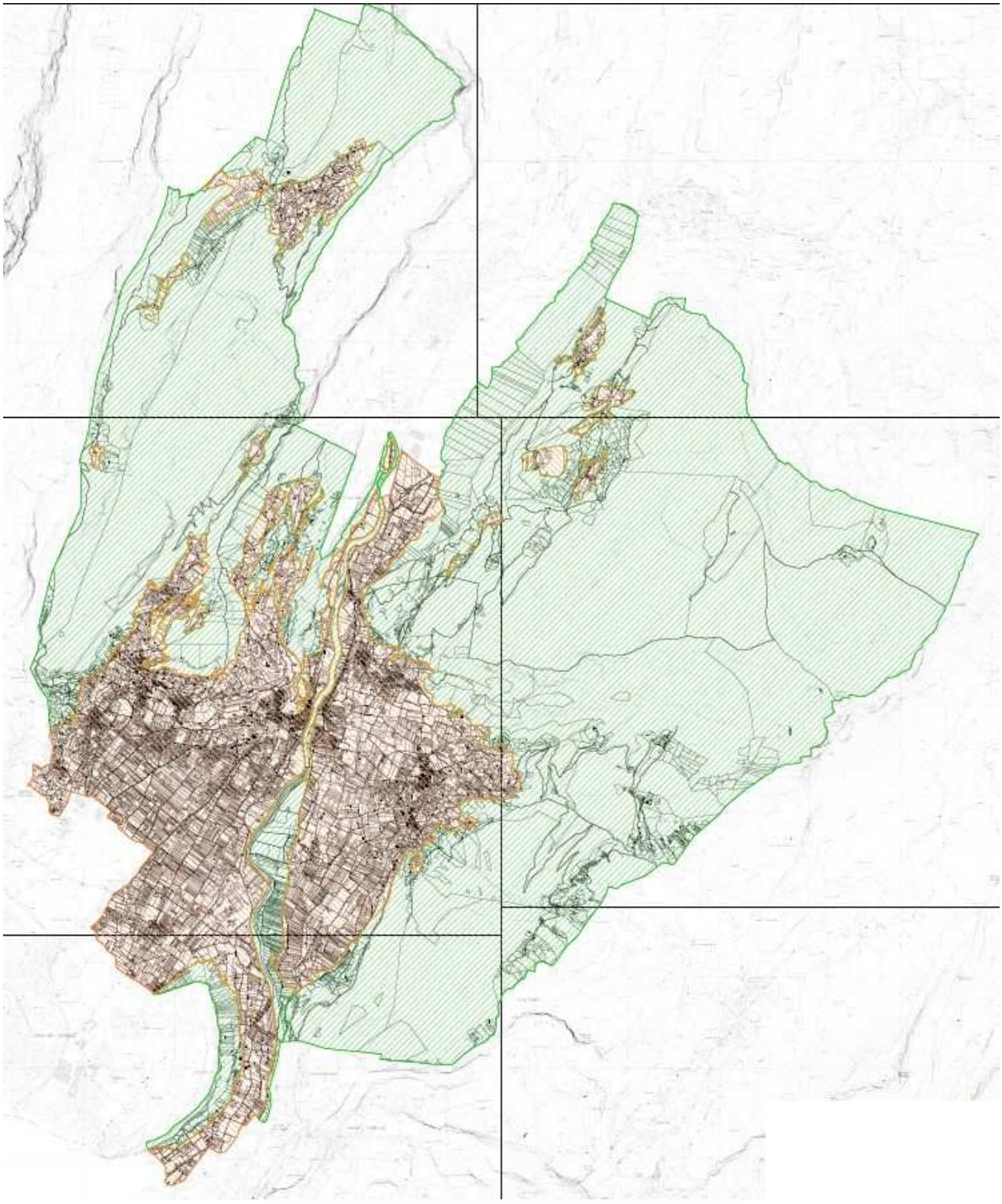


CARICO INSEDIATIVO MASSIMO: PRG 2018

	68,76%	Territorio Indisponibile (montano o fluviale)
	31,24%	Territorio Disponibile (potenzialmente insediabile, compreso aree con vincoli storici e paesaggistici)

Base grafica CTP

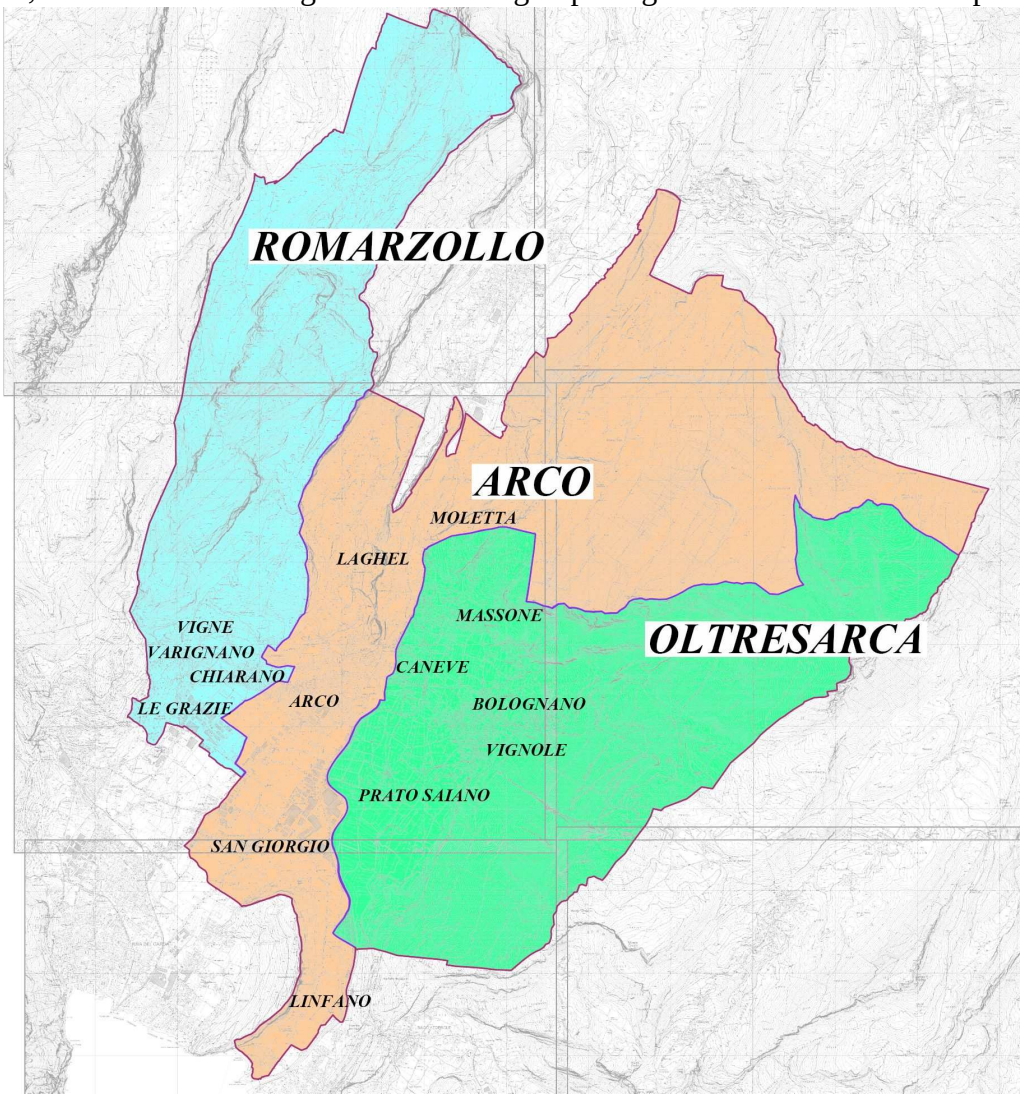
COMUNE DI ARCO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		**A.2C**
GIUGNO 2026 Versione 01.1	**CONSUMO DI SUOLO 2018** (RAFFRONTO)	Scala 1:15.000 INTERO TERRITORIO COMUNALE


CARICO INSEDIATIVO MASSIMO: REVISIONE 2026
73,36% Territorio Indisponibile (montano o fluviale)
26,64% Territorio Disponibile (potenzialmente insediabile, compreso aree con vincoli storici e paesaggistici)
COMUNE DI ARCO
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
A.1C
GIUGNO 2026
Versione 01.1
CONSUMO DI SUOLO 2026
Scala 1:15.000
INTERO TERRITORIO COMUNALE

Riparto del CIM sulle diverse frazioni

Nel quadro di questa analisi provinciale, la situazione del territorio su cui insiste il Comune di Arco dovrà essere verificata in rapporto a tre zone principali del territorio comunale, costituite da Arco (con le frazioni di San Giorgio), Romarzollo (con le frazioni di Chiarano, Varignano ,Vigne) e Oltresarca (con le frazioni di Bolognano, Vignole, Massone) che presentano ciascuna caratteristiche insediative, morfologiche e paesaggistiche differenti.

In modo analogo, è possibile che alcune porzioni del territorio comunale si caratterizzino per condizioni insediative più mature, con valori di consumo di suolo già prossimi o superiori alla soglia limite, mentre altre mantengano ancora margini più significativi di territorio disponibile.



Tale differenziazione interna al territorio comunale potrà essere tenuta in considerazione nell'ambito della valutazione integrata sul territorio complessivo delle frazioni, in quanto i valori di consumo di suolo delle singole porzioni si compensano e si sommano nella determinazione del dato complessivo comunale, influenzando la capacità residua di trasformazione del suolo.

Tabella 1 — Rapporto tra territorio urbanizzato e territorio potenzialmente insediabile (Del. G.P. n. 1281/2006)

Comune / Frazione	% DISPONIBILE	% URBANIZZATO
Arco	*48 %*	*35%*
Romarzollo	*28%*	*30%*
Oltresarca	*23%*	*26%*
Territorio comunale complessivo	26,64%	***34,98%***

Nota: I valori riportati in tabella sono da calcolare per ogni territorio oggetto di analisi. I dati dovranno essere aggiornati sulla base della cartografia di piano vigente e dei dati catastali aggiornati al momento della redazione della variante.

Gli ambiti di possibile trasformazione

Dalla sottrazione delle aree non trasformabili (boschi strutturati, alpeggi, aree ad elevata integrità, acque pubbliche) dal territorio urbanizzabile si ricavano gli **ambiti di possibile trasformazione**, cioè le aree bianche residuali entro cui si esprime la capacità insediativa futura. Il loro rapporto con il territorio urbanizzabile fornisce l'indicazione di quanta espansione è ancora fisicamente consentita prima che il CIM venga saturato.

Nel 2019 gli ambiti di possibile trasformazione corrispondevano a 154.000 mq (15,4 ha) valore che corrisponde in termini percentuali di consumo di suolo a meno dell'1% del suolo urbanizzabile.

Pur superando la soglia limite del 25% prevista dai criteri provinciali, nello studio del 2019 si conferma da un lato che il CIM risulta essere saturato, ma non esaurito.

Ossia la soglia effettiva di esaurimento delle aree trasformabili poteva essere fissata nel valore del 29,75% corrispondente alla sommatoria della quota già urbanizzata pari al 28,97% oltre allo 0,78% corrispondente agli ambiti potenzialmente ancora trasformabili liberi da vincoli.

c) Il contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze

Per i comuni individuati dalla **Delibera GP n. 3015 del 30 dicembre 2005** come contesti con consistenza rilevante di seconde case, il contingente per alloggi vacanze è fissato in percentuale rispetto agli alloggi di residenza ordinaria previsti nel dimensionamento.

- Se il comune supera la soglia del 25%, il contingente vacanze è **azzerato**;
- Con la LP 15/2015, Art. 130, i comuni con consistenza rilevante **non possono più introdurre nuove previsioni edificatorie per alloggi vacanze**.

Il Comune di Arco risponde pienamente a questi parametri avendo provveduto in occasione della variante di adeguamento all'art. 57 della L.P. 1/2008, azzerato il contingente per i nuovi alloggi turistici.

Per i cambi di destinazione d'uso viene applicato il limite del 70% minimo da destinare a residenza ordinaria, e per la restante quota la possibilità di destinare i nuovi alloggi anche al mercato immobiliare per il tempo libero e vacanze.

d) Le invarianti strutturali come limite qualitativo

Oltre alla dimensione quantitativa, il CIM incorpora un limite **qualitativo**: la tutela delle invarianti (aree agricole di pregio, beni ambientali, paesaggi rappresentativi) definisce cosa non può essere trasformato indipendentemente dall'indice percentuale. Il sistema delle invarianti PUP, articoli 7 e 8 delle Norme del PUP, costituisce quindi un filtro preliminare che precede qualsiasi calcolo sulle superfici.

3. COSA ACCADE QUANDO IL CIM È RAGGIUNTO: OVERTOURISM E CONFLITTO RESIDENZIALE

Il conflitto strutturale

Quando il CIM è raggiunto o prossimo alla saturazione in contesti ad alta pressione turistica, si manifesta il fenomeno che i documenti di pianificazione trentina descrivono come una situazione giunta *«pressoché al limite della sostenibilità sotto un duplice profilo: quello economico e quello della salvaguardia paesaggistico-ambientale»*.

Il meccanismo è noto: la rendita immobiliare turistica supera sistematicamente i valori della residenza ordinaria, inducendo i proprietari a convertire gli alloggi dal mercato primario a quello delle locazioni brevi o delle seconde case. Si innesca così una spirale in cui la comunità residente, ed in particolare il ceto intermedio, ossia quella fascia sociale esclusa dall'edilizia pubblica ma non in grado di competere con i prezzi di mercato turistico, viene progressivamente espulsa dal proprio territorio.

Questo meccanismo viene esplicitamente riconosciuto come causa di espulsione delle famiglie in affitto dal centro storico incidendo sul numero di famiglie sofferenti e che possono rientrare nel conteggio dell'erosione del numero di alloggi disponibili al mercato dell'affitto a lungo termine e dell'incremento di famiglie che possono rientrare nella nuova definizione di disagio abitativo, come definito nella prima parte della presente relazione.

Le distorsioni censite dalla normativa provinciale

La relazione illustrativa del PUP riconosce apertamente che la diffusione delle case per vacanze genera *«forti distorsioni nel mercato immobiliare»* e che gli strumenti di contenimento mirano a *«rispondere a ragioni di equità sociale»*. È significativo che il legislatore provinciale abbia già da tempo (2005, con la LP 16) qualificato il fenomeno in termini di conflitto tra interessi individuali dei proprietari e interesse collettivo della comunità.

GLI STRUMENTI GIURIDICI E URBANISTICI APPLICABILI

A livello provinciale

a) Il contingente zero per alloggi vacanze (LP 15/2015, Art. 130) Nei comuni dove la consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze è ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistica e delle necessità abitative, la legge **vieta nuove previsioni edificatorie** a finalità vacanziera. È lo strumento più radicale già in vigore.

Il PRG del Comune di Arco già adeguato alle disposizioni provinciali in tema di Residenza Ordinaria e Alloggi per il tempo libero e vacanze con la Variante 10 approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 300 di data 24/02/2012.

L'articolo 9 ter prevede che sul territorio di Arco possano essere realizzati solo alloggi destinati alla residenza ordinaria con obbligo di iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario.

La realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze non è ammessa in quanto il contingente volumetrico previsto dalla legge provinciale risulta esaurito (La delibera di GP 300/2012 non assegna contingente ed il PRG non contiene nessuna localizzazione).

Sono fatte salve le eccezioni previste all'articolo 9 quater, ossia la possibilità di realizzare nuovi alloggi turistici all'interno di edifici giù destinati a residenza nel rispetto del volume originario incrementato nella misura massima del 15%.

Per gli edifici esistenti non residenziali per i quali il PRG prevede la possibilità di cambio d'uso l'articolo 9 quinquies dispone che sia riservata alla residenza ordinaria una quota minima del 70% del volume e possibilità di realizzare alloggi per il tempo libero e vacanze nella misura massima del 30%.

Il dimensionamento non è solo un atto contabile: l'Art. 30 NdA PUP stabilisce esplicitamente che i piani devono perseguire la *«soddisfazione delle esigenze di prima abitazione»* e incentivare *«le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali»*, disincentivando cioè la forma della seconda casa diffusa a favore della ricettività professionale (alberghi, residence gestiti).

B – Strumenti attivabili o da rafforzare

b) La perequazione urbanistica Il PUP promuove *«un'equa ripartizione tra i proprietari degli immobili dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione»*. In contesti ad alta rendita turistica, la perequazione può essere calibrata in modo da far contribuire i soggetti che beneficiano della valorizzazione turistica al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale.

c) L'edilizia residenziale pubblica e agevolata L'Art. 30 NdA PUP collega esplicitamente il dimensionamento residenziale alle *«linee d'indirizzo stabilite dai PTC in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa»*. In comuni ad alta pressione turistica, la quota di edilizia agevolata andrebbe incrementata proprio per rispondere alla fascia grigia che il mercato libero espelle.

e) I Piani Territoriali delle Comunità (PTC) Ancora in fase di completamento nella maggior parte delle Comunità di Valle, i PTC sono lo strumento sovracomunale chiamato a definire la politica di dimensionamento a scala di comprensorio, anche per evitare fenomeni di "concorrenza al ribasso" tra comuni limitrofi (ciascuno che abbassa le proprie tutele per attrarre investimenti turistici). Una volta approvati, i PTC vincolano i PRG comunali.

f) La VAS come autovalutazione della sostenibilità La LP 15/2015 prevede che il proponente il piano conduca un processo di autovalutazione (VAS) ai sensi dell'Art. 20. Nei contesti ad alta pressione turistica, la VAS può diventare lo strumento tecnico con cui dimostrare che ulteriore espansione turistica è incompatibile con la capacità di carico antropico del territorio, creando la base documentale per scelte operative.

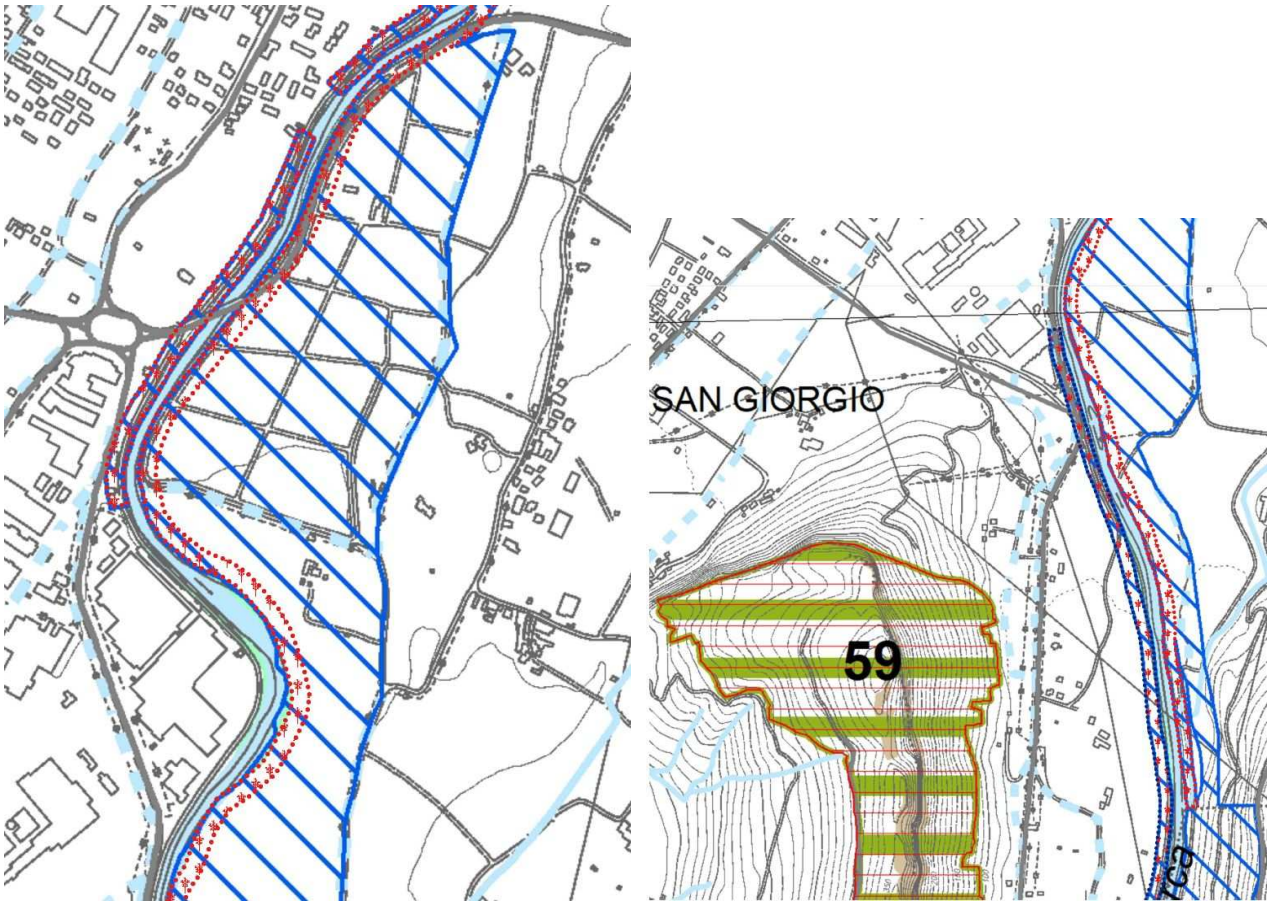
e) Pianificazione attuativa / Progetti convenzionati Introduzione di misure sono le quali richiedere una quota minima di alloggi da cedere o a soggetti con requisiti per la prima abitazione o con contratti di locazione a canone calmierato o concordato. Occorre verificare nell'ambito della normativa provinciale le concrete possibilità di estendere il vincolo per la "prima abitazione" introdotto con la LP 15/2015 all'articolo 20 nei casi di varianti che prevedano consumo di suolo agricolo, in altre zone come per esempio le aree interessate da interventi di ristrutturazione e densificazione o nuove lottizzazioni.

f) Quote di Edilizia Abitativa Convenzionata: Nei nuovi piani di lottizzazione o negli interventi di rigenerazione urbana, il Comune può vincolare una quota percentuale fissa del volume edificabile (es. il 30% o il 40%) all'edilizia convenzionata o al social housing.

RETTIFICHE PRG

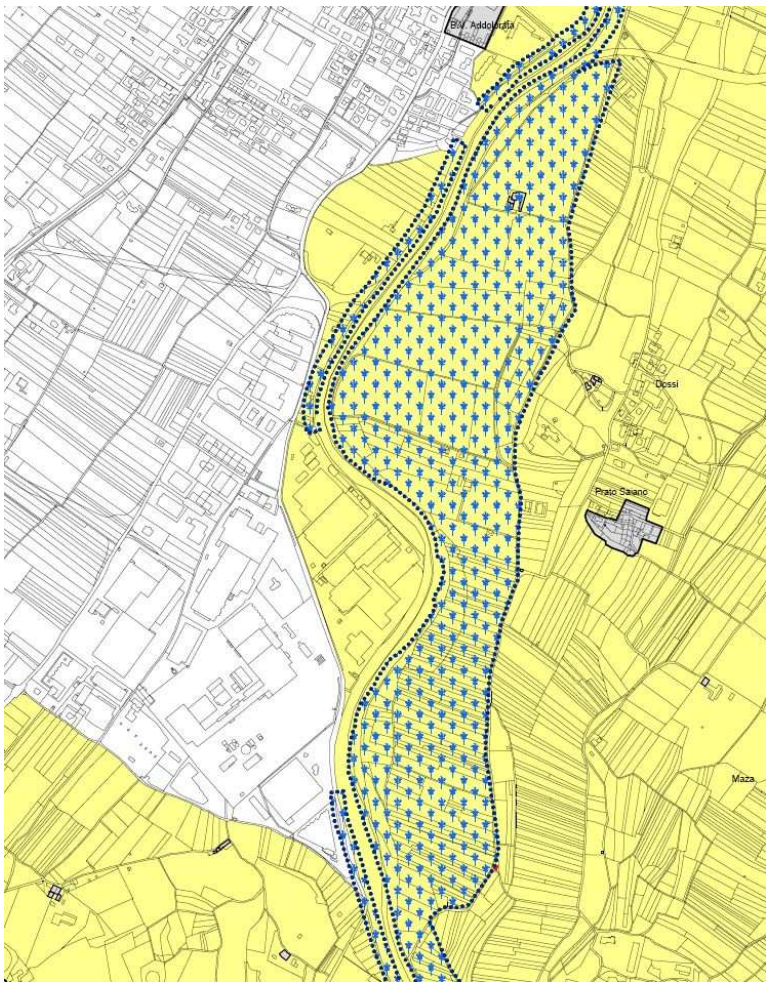
Dalle analisi effettuate risulta che dal Carico Insediativo Massimo, ed in particolare dalle aree potenzialmente trasformabili, risulta necessario eliminare la fascia che il PUP destina a protezione fluviale.

Si segnala che in località (aree per lo più facenti parte dell'azienda agricola di proprietà della Fondazione comunità di Arco A.P.S.P.) il PRG riporta in modo errato, e riduttivo, il perimetro di protezione fluviale.



In rosso la protezione fluviale di PRG, in blu la protezione fluviale del PUP

Nel PRG sono riportati nella protezione fluviale 382.362 mq
Nel PUP tale superficie sale a 945.133 escludendo di fatto dalle aree potenzialmente trasformabili e dalle aree agricole già trasformate rispettivamente 177 mq e 1738 mq, questi ultimi corrispondenti al maso relativo alla Fondazione comunità di Arco.



Estratto PRG (futura variante) con area di rispetto fluviale rettificata in adeguamento al PUP

CAP. VI° - CONCLUSIONI

RIEPILOGO DEI DATI SALIENTI

Il lavoro porta in evidenza i seguenti dati salienti:

A. SCHEMA PRATICO DI CALCOLO PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE:

Popolazione residente iniziale		17.734
Popolazione residente finale		18.164
1. Incremento residenti		430
Numero componenti medio iniziale		2,23
2. Numero componenti medio finale		2,16
3a. Calcolo incremento numero famiglie per crescita demografica		199
Numero famiglie attuale		7.952
Numero famiglie finale		8.409
Incremento algebrico del num. famiglie per riduzione num. componenti		258
Percentuale applicata		20%
3b. Incremento ipotetico del num. famiglie per riduzione num. comp. per famiglia		52
SUBTOTALE INCREMENTO FAM. PER DINAMICHE DEMOGRAFICHE		251
Domande giacenti per edilizia abitativa a canone moderato (ITEA)	305	
Percentuale applicata ai fini edificatori per nuove aree edilizia abitativa	28%	
4. Nuovi alloggi per il disagio abitativo		85
5. Alloggi per i residenti temporanei		25
6. Erosione alloggi per trasformazione in alloggi turistici in centro storico		32
7. Mobilità residenziale		0
8. Vincoli di natura igienico sanitaria o sicurezza del territorio		0
9. Alloggi per il tempo libero e vacanze		0
TOTALE ALLOGGI		**393**
10. Dimensionamento decennale		
Standard minimo pro capite (mq)		40
Numero componenti medio		2,16
Dimensione media alloggio (mq)		86
Coefficiente adeguamento per spazi accessori e terziario		1,5
Dimensione media (mq)		130
Totale alloggi		393
SUPERFICIE COMPLESSIVA NECESSARIA DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DECENNALE (mq)		**51.090**

La **tabella A** soprastante sintetizza i contenuti dello schema previsto dalla Delibera provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 per la redazione del dimensionamento residenziale. Essa ripercorre i dieci punti previsti dalla metodologia, consentendo di determinare il fabbisogno complessivo di alloggi nel Comune di Arco per il decennio 2025-2036. I dati riportati derivano dalle analisi illustrate nei capitoli e nei paragrafi precedenti. Di seguito vengono descritti i singoli passaggi dello schema.

Il primo punto riguarda il calcolo dell'incremento della popolazione, ottenuto dalla differenza tra la proiezione statistica al 2036 e la popolazione attuale. Per il periodo in esame si stima un aumento di 430 residenti, a fronte dei 798 rilevati nello studio del 2019 relativo al decennio 2018-2028. Tale differenza è riconducibile al diverso momento storico in cui sono state effettuate le analisi e agli eventi che hanno inciso significativamente sulle dinamiche demografiche, tra cui la pandemia da Covid-19.

Il secondo punto consiste nel calcolo del numero medio di componenti per famiglia, dato dal rapporto tra la popolazione residente e il numero di nuclei familiari. Per il decennio considerato il valore risulta pari a 2,16 componenti per famiglia.

Il terzo punto riguarda la stima dell'incremento del numero di famiglie sulla base della popolazione prevista e si articola in due sottofasi. Il punto 3a determina l'aumento delle famiglie dovuto alla crescita demografica, pari a 199 unità, ottenuto dividendo l'incremento della popolazione stimata per il numero medio di componenti familiari. Il punto 3b introduce invece un'ipotesi correttiva, applicando una maggiorazione del 20% per tenere conto della possibile riduzione della dimensione media dei nuclei familiari. In questo caso il numero stimato di nuove famiglie sale a 251 .

Il punto 4 prende in esame l'incremento degli alloggi necessario per far fronte al disagio abitativo e alle situazioni di precarietà residenziale. L'analisi è stata condotta considerando le domande giacenti per l'edilizia pubblica e a canone moderato gestite da ITEA, che nel biennio 2025-2026 ammontano complessivamente a 305. Applicando una percentuale del 28% ai fini edificatori, il fabbisogno stimato risulta pari a 85 nuovi alloggi, contro i 20 individuati nello studio relativo al decennio 2018-2028.

Il punto 5 riguarda il calcolo degli alloggi necessari per i residenti temporanei, stimati in circa 25 unità.

Successivamente, **il punto 6** considera l'erosione del patrimonio residenziale dovuta alla conversione degli alloggi verso altri usi, quali attività terziarie, seconde case o forme di residenza non stabile. Per questo fenomeno è stato stimato un fabbisogno aggiuntivo di 32 alloggi.

Per i punti 7 (alloggi connessi alla mobilità residenziale), 8 (alloggi necessari per vincoli di natura igienico-sanitaria e urbanistica) e 9 (alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero) è stato attribuito un valore pari a zero, poiché non emerge la necessità di prevedere ulteriori incrementi.

Infine, **il punto 10** riguarda il calcolo della superficie teorica complessiva necessaria. Tale valore è ottenuto moltiplicando il numero totale di alloggi stimati ai punti dal 3 al 6 per una superficie convenzionale ritenuta rappresentativa dell'alloggio "tipo". Nel caso in esame è stata assunta una superficie di 86 m² per nucleo familiare, alla quale è stato applicato un coefficiente pari a 1,5 per tenere conto degli spazi accessori, quali vano scala, garage e soffitta. Ne deriva una superficie media di circa 130 m² per alloggio che, moltiplicata per i 393 alloggi complessivamente necessari, determina un fabbisogno totale di 51.090 m². Nello studio relativo al decennio 2018-2028 la

superficie complessiva stimata era invece pari a 68.814 m². La differenza è imputabile al diverso numero di alloggi necessari individuato nei due periodi di riferimento: 545 per il decennio 2018-2028 e 390 per il decennio 2025-2036.

B. SCHEMA DI CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PRG IN VIGORE:

Densificazione zone B1 e B2	--
Densificazione zone B3, B4 e B5	29.433
Capacità delle aree edificabili libere: NS2, NS 17 e TP 6	2.666
Recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato	7.418
Capacità PRG in vigore reale (mq)	**39.517**
Superficie necessaria da dimensionamento	**51.090**
DIFFERENZA	**11.573**
Saldo finale in termini di alloggi (11.575/130)	**89**

La presente sezione illustra la capacità edificatoria complessiva del Piano Regolatore Generale vigente, articolata per tipologia di zona urbanistica e misurata in termini di superficie utile netta (SUN), al fine di evidenziare il rapporto tra l'offerta insediativa dello strumento urbanistico e il fabbisogno abitativo del Comune di Arco nel periodo di riferimento decennale.

Zone sature:

Le zone residenziali di tipo saturo B1 e B2, pur ammettendo in linea teorica interventi di densificazione una tantum, non sono computate ai fini della capacità insediativa. La natura conclusa del tessuto edilizio consolidato e la marginalità statistica degli interventi suscettibili di determinare un incremento effettivo del carico insediativo rendono tali zone sostanzialmente prive di contributo rilevante al dimensionamento complessivo.

Zone di completamento:

Diversa valutazione si impone per le zone di completamento residenziale B3, B4 e B5, nelle quali la disciplina urbanistica consente interventi di densificazione anche significativi sul patrimonio edilizio esistente e, nei casi in cui sia possibile enuclearne superfici non asservite di dimensione superiore al lotto minimo, interventi di nuova costruzione. Tenuto conto delle concrete possibilità di intervento edilizio e applicando un criterio prudenziale pari a circa un terzo della capacità teorica massima ottenibile dalla saturazione integrale delle aree, sulla base di calcoli differenziali riportati nell'Allegato 1, la capacità edificatoria residuale di tali zone è stimata in **29.433 mq** di SUN.

Zone di nuovo intervento:

Le aree soggette a norme speciali e a trasformazioni perequative contribuiscono al dimensionamento complessivo con ulteriori **2.666 mq** di superficie utile netta, garantiti attraverso i meccanismi perequativi previsti dallo strumento urbanistico.

Recupero edifici esistenti:

Una quota aggiuntiva della capacità edificatoria è ascrivibile al recupero del patrimonio edilizio esistente attualmente non utilizzato ma ancora considerato agibile, stimata in **7.418 mq** di SUN. Tale componente concorre al computo complessivo con un apporto significativo, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

Capacità totale del PRG in vigore:

La sommatoria delle componenti sopra descritte determina una capacità edificatoria complessiva del PRG vigente pari a **39.517 mq** di superficie utile netta. A titolo comparativo, si segnala che nel precedente dimensionamento riferito al decennio 2018-2028, prima dell'inserimento dei piani perequativi introdotti con la Variante n. 15, la capacità edificatoria analoga era stata stimata in 31.000 mq, confermando l'incremento apportato dalla pianificazione perequativa.

In conclusione, il raffronto tra la capacità edificatoria del PRG vigente e il dimensionamento del fabbisogno decennale evidenzia un **saldo negativo di 11.575 mq** di superficie utile netta, equivalente a circa **89 alloggi** calcolati su una superficie media di 130 mq. Tale scarto supporta la necessità di un adeguamento dello strumento urbanistico per rispondere adeguatamente alla domanda abitativa del territorio.

C. POSSIBILI SOLUZIONI PER LA COPERTURA DELLE ESIGENZE ABITATIVE:

Capacità potenziale	
Ripianificazione PL n. 9 – San Giorgio (mq)	0
Capacità PRG in vigore potenziale (mq)	51.090

Zone agricole locali già edificate trasformabili ai sensi art. 112 c. 11 (St*0,25)	24.836
Aree agricole locali non edificate potenzialmente trasformabili in zone destinate a nuovo insediamento a fini abitativi primari (St*0,35)	48.661

È inoltre importante evidenziare che, come già descritto in precedenza e come riportato nella **tabella C**, esiste un'ulteriore capacità edificatoria derivante dal Piano di Lottizzazione n. 9, relativo all'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, nella frazione di San Giorgio. Tale piano prevede un incremento della capacità edificatoria pari a circa 39.000 mc di volume che, convertiti in termini di SUN mediante l'applicazione di un coefficiente pari a 0,30, corrispondono a una capacità massima di 11.700 mq di superficie utile netta.

Quest'area costituisce un rilevante potenziale edificatorio che, nel presente studio, è stato individuato come una possibile risposta al fabbisogno abitativo precedentemente descritto. L'utilizzo di circa il 70% della superficie edificabile disponibile consentirebbe infatti di incrementare la capacità insediativa prevista dal PRG vigente fino a 51.090 mq, permettendo di soddisfare le esigenze di dimensionamento residenziale oggetto del presente studio.

Oltre a ciò sono state aggiunte le zone agricole locali già edificate trasformabili ai sensi art. 112 comma 11 che, applicando un indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,25 mq/mq sul totale disponibile di 99.342 mq, ne risulta una superficie di 24.836 mq.

Dopodiché sono state individuate le aree agricole locali non edificate potenzialmente trasformabili in zone destinate a nuovi insediamenti per finalità abitative primarie. A tali aree è stato attribuito un indice fondiario ipotetico pari a Uf = 0,35 mq/mq, dal quale deriva una superficie complessiva realizzabile di 48.661 mq.
Considerando una superficie media abitabile di 85 mq per unità immobiliare, tale capacità edificatoria consentirebbe la realizzazione di circa 573 nuovi alloggi.
Si tratta di aree per le quali potrebbe essere opportuno introdurre un vincolo assoluto di inedificabilità a fini agricoli, poiché risultano direttamente confinanti con zone già insediate.
Su tali ambiti si potrebbe invece prevedere una possibile edificazione solo nel caso in cui si verificassero, contestualmente, una forte necessità di reperire nuove aree per l'edilizia abitativa e l'impossibilità di individuare soluzioni alternative.

SOMMARIO ALLEGATI

SOMMARIO

00 Elenco elaborati

01 Dimensionamento residenziale 2026 - Relazione Illustrativa

Allegato 01 - Capacità insediativa massima - Elenco analitico

Allegato 02 - Stima demografica 2025-2050

Allegato 03 - Dimensionamento Turistico (riepilogo dati storici)

Allegato 04 - CIM Carico insediativo massimo 2026

Allegato 05 - CIM Carico insediativo massimo 2018 (raffronto)

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

Allegato 07 - Censimento strutture esistenti in zone agricole del PUP

Allegato 08 - Censimento strutture esistenti in zone agricole locali

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

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

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

Tavole grafiche

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

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

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

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

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

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

Tavola D.1 - PRG Capacità Edificatoria attuale

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

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

SOMMARIO