

**PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI ARCO**

**VARIANTE N. 14.AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI ARCO.
SECONDA ADOZIONE**

**APPENDICE 2:
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER IL
DECENNIO 2012-2022**

PROVINCIA DI TRENTO



COMUNE DI ARCO

**PIANO REGOLATORE GENERALE
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
PER IL DECENNIO 2012 - 2022**

Articolo 30 NTA del Piano Urbanistico Provinciale

Legge Provinciale 4 marzo 2008, n. 1

Articolo 29 – Obiettivi e contenuti del Piano Regolatore Generale

Deliberazione della G.P. n. 1281 dd. 23.giugno 2006

INDICE

TITOLO I - Introduzione	4
Il metodo e le definizioni.....	4
<i>Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale.....</i>	<i>4</i>
<i>La fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC.....</i>	<i>4</i>
<i>Gli obiettivi strategici del PUP</i>	<i>5</i>
<i>La disciplina della residenza</i>	<i>6</i>
<i>La tensione abitativa</i>	<i>6</i>
<i>Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo</i>	<i>7</i>
Dimensionamento 2006 - 2012	11
<i>Le ipotesi dimensionali del 2006</i>	<i>11</i>
<i>Verifica delle ipotesi dimensionali 2006 - 2012.....</i>	<i>12</i>
<i>Verifica volumetrie</i>	<i>15</i>
<i>Lo stato delle opere di urbanizzazione</i>	<i>16</i>
TITOLO II – quantificazione del fabbisogno abitativo	17
Il ruolo territoriale del comune di Arco	17
Dinamiche demografiche	18
<i>Dinamica composizione e struttura demografica</i>	<i>18</i>
<i>Dati del comune di Arco</i>	<i>19</i>
<i>Numero delle famiglie dei componenti</i>	<i>20</i>
<i>Numero di alloggi per l'incremento demografico</i>	<i>22</i>
Disagio abitativo o abitazioni precarie	23
<i>Il disagio abitativo negli strumenti urbanistici vigenti</i>	<i>23</i>
<i>Il disagio abitativo per il decennio 2012 - 2022.....</i>	<i>24</i>
<i>La nuova definizione di disagio abitativo</i>	<i>24</i>

<i>Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale</i>	26
Classe di ampiezza demografica e mobilità residenziale.....	27
<i>La mobilità residenziale</i>	27
<i>La residenza temporanea</i>	27
<i>Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea</i>	27
Ruolo del comune ed erosione del patrimonio abitativo	28
<i>La trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze</i>	28
<i>La trasformazione della residenza ordinaria in terziario</i>	28
<i>Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo.....</i>	29
Fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2012 - 2022	30
<i>Confronto con il precedente dimensionamento 2006 - 2012</i>	31
Dimensionamento della residenza per il tempo libero e le vacanze	32
Determinazione delle dimensioni volumetriche degli alloggi.....	33
Volumetrie per il dimensionamento residenziale 2012 -2022	35
TITOLO III Volumetrie esistenti e dimensionamento del PRG	36
Volumetrie disponibili nell'attuale PRG.....	36
<i>L'edificabilità potenziale</i>	36
<i>L'edificabilità certa</i>	37
Dinamica nella costruzione di alloggi e alloggi non utilizzati.....	38
<i>Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006</i>	39
<i>Studi contenuti nella relazione del PRG in vigore.....</i>	39
<i>I dati ISTAT relativi ai censimenti decennali</i>	41
<i>I dati del dimensionamento 2006 - 2012</i>	43
<i>I dati del servizio statistica della PAT</i>	44
<i>I dati forniti dal Comune di Arco</i>	44

Volumetrie esistenti e disponibili per l'utilizzo	46
<i>Incidenza sul dimensionamento della quota di invenduto</i>	<i>46</i>
<i>Incidenza sul dimensionamento della quota del patrimonio non utilizzato</i>	<i>47</i>
<i>Incidenza sul dimensionamento delle volumetrie esistenti e non utilizzate</i>	<i>47</i>
<i>Tabella riepilogativa</i>	<i>48</i>
TITOLO IV Volumetrie disponibili per le future varianti al PRG	49
<i>Volumetrie per la residenza ordinaria</i>	<i>49</i>
<i>Volumetrie per il tempo libero e le vacanze</i>	<i>50</i>
ALLEGATO I Volumetrie per l'edilizia abitativa	51
ALLEGATO II Sintesi dei dati	52

TITOLO I - INTRODUZIONE

IL METODO E LE DEFINIZIONI

Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) prevede e norma, all'articolo 30, il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali. Il dimensionamento residenziale determina il fabbisogno abitativo per la residenza di tipo ordinario per un periodo temporale definito. Le possibilità edificatorie previste nel PRG dovranno essere coerenti con le quantificazioni volumetriche conseguenti alla definizione dei fabbisogni abitativi. Tali fabbisogni, del resto, così come le strategie e gli obiettivi definiti nel dimensionamento, dovranno trovare la loro attuazione anche nelle varianti agli strumenti urbanistici che si dovessero introdurre nel periodo di validità del dimensionamento residenziale o nelle varianti che si ritenesse necessario introdurre proprio in coerenza con i risultati del processo di definizione dei limiti dimensionali propri del contesto territoriale di riferimento.

Ai sensi di quanto previsto dal PUP 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. A tale fine si devono considerare aspetti diversi, quali il ruolo territoriale ed economico del centro abitato, le dinamiche demografiche e insediative recenti, il peso degli alloggi secondari, lo stato delle opere di urbanizzazione.

L'art. 30 del PUP - Dimensionamento residenziale - prevede, al comma 1, che la determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei piani regolatori generali (PRG) debba essere effettuata tenendo conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità (PTC) 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 fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC

Nell'attuale fase transitoria in attesa dell'approvazione del Piano Territoriale della Comunità (PTC) il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali si basa ancora sulle disposizioni del PUP e sulle disposizioni regolamentari della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio". Pertanto in attesa dell'approvazione del PTC che, con l'apporto dei singoli comuni, dovrà definire, a scala territoriale più ampia, dei criteri e dei parametri molto precisi e vincolanti demandando alla pianificazione a scala comunale una semplice azione di recepimento dei contenuti del PTC, in questa prima fase di attuazione della L.P. 4 marzo 2008,

n.1, i comuni devono adeguare i propri piani regolatori generali *“ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia”* come previsto dal comma 3 dell'art. 30 delle norme di attuazione del PUP.

In questa fase transitoria, inoltre, si dovrà far riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, avente ad oggetto il Dimensionamento residenziale nella pianificazione urbanistica, che ha fissato, in uno specifico allegato, i *“Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali”*. Tali criteri devono essere intesi come un vero e proprio metodo per quantificare il fabbisogno abitativo a cui dovranno fare riferimento gli strumenti urbanistici comunali. Con il metodo previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si intende viene *“individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia la necessità di sviluppo socioeconomico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità”* per fare in modo che ogni singolo PRG *“provveda alla corretta individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento”* senza che vengano prioritariamente stabilite delle *“quantità fisse predefinite”*. Il provvedimento è anche corredato da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale e la situazione di occupazione del territorio a cui fare riferimento.

Gli obiettivi strategici del PUP

Le disposizioni regolamentari provinciali stabiliscono che, in ogni caso, anche in assenza del Piano territoriale della Comunità (PTC), gli obiettivi che il PUP individua come strategici per la definizione del dimensionamento residenziale del PTC, devono comunque essere considerati, anche in questa fase, come elementi fondamentali per la definizione dei criteri di dimensionamento del fabbisogno residenziale del Comune.

5

Gli obiettivi strategici fissati dal PUP sono i seguenti:

- **riequilibrio territoriale**, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
- **contenimento del consumo di territorio**, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- **soddisfazione delle esigenze di prima abitazione**;
- **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.

Gli obiettivi del PUP vengono ripresi nel metodo di calcolo previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che in fatti stabilisce 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*. La deliberazione, richiamando l'attenzione sui *limiti massimi di sostenibilità desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e*

provvedimenti provinciali in materia di urbanistica, in quanto le dinamiche in corso richiedono un processo valutativo e decisionale pertinente alle specifiche condizioni locali, valutando le condizioni insediative ed abitative nonché le prospettive di sviluppo sostenibile. La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 stabilisce, infine, che spetta ai comuni procedere al dimensionamento.

La disciplina della residenza

Con la L.P. 11 novembre 2005, n. 16 è stato introdotto nell'ordinamento provinciale una specifica disciplina della residenza finalizzata all'istituzione di un doppio regime che prevede una netta distinzione tra la residenza di tipo "ordinario" e la residenza destinata al "tempo libero e le vacanze". Al dimensionamento residenziale dei piani urbanistici viene anche assegnato il compito di quantificare il numero massimo di alloggi destinabili al tempo libero e le vacanze in funzione del numero complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 dd. 30.12.2005 sono stati individuati i comuni *che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione.* La deliberazione n. 3015/05 ha determinato, inoltre, *il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.* L' Allegato 2 delle Deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 dd. 30.12.2005 individua il Comune di Arco come uno dei comuni dove la consistenza di alloggi per il tempo libero e le vacanze è rilevante e stabilisce nel 30% il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

6

La tensione abitativa

Con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa", si è previsto che i piani regolatori generali possono prescrivere che nelle aree destinate a residenza vengano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. Con la successiva Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" sono stati individuati i comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. La finalità delle nuove disposizioni è *quella di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinare ad edilizia pubblica, agevolata e convenzionata.* Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa la previsione di una specifica "riserva" di aree da destinare all'edilizia abitativa è obbligatoria. In provincia di Trento *i fenomeni di maggiore pressione legati al fabbisogno abitativo primario interessano in modo significativo,* interessano i comuni al di sopra dei 5.000 abitanti (quali Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana e Mezzolombardo), che da soli rappresentano circa il 49 % della popolazione provinciale. Inoltre i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti nella provincia di Trento *hanno visto nel corso*

dell'ultimo decennio un ritmo di crescita demografica sostenuta confermando il loro ruolo di centri di riferimento e di servizi per la popolazione dei comuni limitrofi. L'incremento demografico di questi comuni, superiore alla media provinciale, non è destinata a significative inversioni di tendenza nei prossimi anni. Anche i dati relativi all'andamento storico della domanda di agevolazioni per la prima casa (edilizia pubblica, agevolata e convenzionata) così come i dati relativi agli interventi diretti dell'ITEA, confermano la dinamicità e la rilevanza dei comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti.

La Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 prevedeva che i comuni ad alta tensione abitativa fossero tenuti a quantificare, in accordo con la Provincia, la riserva di **quote di indice edificatorio** per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata mediante una specifica variante al PRG.

L.P. 4 marzo 2008, n. 1, riprende la disciplina relativa all'edilizia abitativa e all'art. 56 - *Disposizioni in materia di edilizia abitativa* – ribadendo l'obbligatorietà della riserva di quote d'indice edificatorio così come la necessità delle modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Il PRG può infatti prevedere:

- 1) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, ai soggetti che s'impegnano a cedere alloggi a ITEA s.p.a., in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione agli aventi diritto, secondo quanto previsto dalla legge provinciale n. 15 del 2005.
- 2) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, alle imprese convenzionate di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), della legge provinciale n. 15 del 2005 che realizzano alloggi o mettono a disposizione alloggi già esistenti ai sensi della medesima disposizione.

Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo

Il metodo di calcolo definito dall'ordinamento urbanistico provinciale evidenzia come il fabbisogno abitativo sia fortemente influenzato da due distinti ordini di fattori che devono essere opportunamente valutati: il primo, definito di *carattere fisiologico*, è intimamente legato all'andamento demografico e alle trasformazioni del patrimonio edilizio e alle sue caratteristiche qualitative quali le vetustà, mentre il secondo fattore è legato invece alle scelte politiche e di pianificazione delle amministrazioni pubbliche. L'analisi del fenomeno insediativo deve in primo luogo soffermarsi ed analizzare i fattori relativi al carattere fisiologico del fabbisogno abitativo che sono:

- **la crescita della popolazione** ed in particolare del numero di famiglie;
- **il disagio abitativo**, in particolare a causa di condizioni di sovraffollamento, coabitazione, alloggi inadatti, condizioni familiari e personali;
- **la presenza di residenti temporanei** (studenti, lavoratori non residenti);
- **la mobilità residenziale** (spostamento di residenti da un comune all'altro);

- **l'erosione** del patrimonio esistente a causa di passaggio ad altri usi (case per vacanza, uffici, artigianato di servizio ecc.);
- **la concorrenza con usi residenziali secondari.**

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 viene fissata una procedura per il dimensionamento residenziale, una procedura che possiamo considerare un vero e proprio metodo di calcolo. Secondo tale metodo la quantificazione del fabbisogno di abitazioni dovrà essere stimata fissando in primo luogo un preciso **arco temporale di riferimento che, nel nostro caso corrisponde al decennio 2012 – 2022.**

La procedura richiede anche che vengano affrontate alcune questioni rilevanti ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo:

il ruolo territoriale del comune nel contesto di riferimento (centro di vallata, centro turistico, centro che attrae e accoglie popolazione dai centri vicini ecc.). Tale ruolo deve essere letto in funzione della sua capacità di incidere positivamente o negativamente sulla domanda complessiva di alloggi;

le dinamiche demografiche attuali i cui andamenti permettono di individuare le più probabili prospettive in un arco temporale comunque limitato al decennio di riferimento del dimensionamento che corrisponde al decennio 2012-2022;

la domanda esplicita di alloggi per la cui quantificazione si devono opportunamente valutare sia le situazioni di “disagio abitativo” nell’accezione più classica del termine ma anche rendere esplicite tutte quelle esigenze abitative di *segmenti anche particolari della domanda* (anziani, studenti, giovani coppie, genitori separati ecc.), segmenti della domanda di abitazioni che oggi vengono contemplati nella definizione sempre più ampia del “social housing”;

le dinamiche nella costruzioni di alloggi che richiede vengano analizzati degli indicatori importanti, capaci di definirne le portate e gli sviluppi quali: 1) il numero degli alloggi realizzati in rapporto alla crescita delle famiglie, 2) il peso degli alloggi non utilizzati e i motivi del non utilizzo, 3) il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze presenti sul territorio.

le previsioni delle dinamiche future finalizzate, in primo luogo, a stabilire il numero prevedibile di famiglie a cui si deve fornire un alloggio ma anche a stabilire in che misura e, soprattutto, con quali strumenti sarà possibile soddisfare anche le altre esigenze che i che il capitolo relativo al tema della richiesta esplicita di alloggi ha evidenziato quali;

le modalità attraverso le quali verranno soddisfatte le esigenze abitative individuate stabilendo quale tipologia di alloggio è richiesta, quali volumetrie sono necessarie, quale ruolo debba essere assegnato al recupero, quali superficie edificabili devono essere individuate e quali possono essere i soggetti (pubblici e privati) che effettivamente realizzeranno gli alloggi.

Il metodo di quantificazione del fabbisogno abitativo del decennio 2012 – 2022 previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 richiede anche la definizione analitica dei seguenti indicatori:

1. Calcolo dell'incremento della popolazione: differenza tra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale. In non pochi casi tale calcolo potrà anche risultare negativo e pertanto evidentemente l'eventuale incremento di nuovi alloggi dipenderà solo dagli altri elementi di seguito rappresentati.

2. Calcolo del numero medio di componenti della famiglia: rapporto tra popolazione e numero delle famiglie. In casi particolari va detratta dalla popolazione la quota di residenti che vivono in comunità quali case di riposo, caserme, ecc.

3. Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2022 (decennio di riferimento del dimensionamento) **in base alla popolazione stimata:** rapporto tra la popolazione al 2022 ed il numero medio dei componenti della famiglia, tenendo eventualmente conto di un modesto decremento del numero medio dei componenti, specie nelle situazioni che presentano valori più elevati della media provinciale. Si assume che l'incremento del numero di famiglie corrisponda ad un pari incremento del numero di nuovi alloggi. Tale incremento di alloggi va considerato come il fabbisogno abitativo teorico che va soddisfatto nell'arco temporale di validità del piano cui vanno ad aggiungersi le necessità derivanti dagli altri aspetti che determinano ulteriori bisogni abitativi come illustrato negli aspetti generali della presente relazione.

4. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie: tale fenomeno presenta oggi delle dimensioni assolutamente contenute e può manifestare una qualche rilevanza significativa nel patrimonio storico. Le domande per l'edilizia pubblica (per numero e tipologia) possono rappresentare un ulteriore indicatore di disagio. Rispetto alla definizione classica del disagio abitativo oggi prevalgono altre e diverse necessità di accesso alle abitazioni da parte della popolazione che vengono ricomprese nella definizione generale del social housing.

5. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei: tale fenomeno ha un ruolo rilevante nei comuni più grandi della Provincia di Trento quali le città di Trento e Rovereto, mentre per i capoluoghi di comprensorio e per gli altri centri minori della provincia la presenza di residenti temporanei non è tale da richiedere una specifica assegnazione di quote di indice residenziale. Un dato indicativo, per una stima ragionevole, è rappresentato dalla quantità di abitazioni occupate da non residenti nel comune e nel comprensorio.

6. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile): la previsione contenuta nella relazione si riferisce sia all'effettiva incidenza del settore terziario nell'erosione residenziale che al possibile fenomeno del cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti (non soggetto ai vincoli introdotti con la L.P. 16/2005) da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e le vacanze.

7. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale:

l'incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento per riservare una quota degli stessi per la mobilità residenziale è ammesso unicamente per i comuni dove sono presenti degli abitati definibili:

- centro urbano
- centro di vallata
- centro che accoglie residenti provenienti dagli abitati/comuni vicini

ed esclusivamente in caso che gli stessi si trovino in una situazione di basso tasso di consumo di territorio, assumendo come limite di equilibrio una quota attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco).

8. Vincoli di natura igienico-sanitaria ed urbanistica: Un prerequisito per la crescita edilizia è costituito dalla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie.

9. Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero: Per i comuni di cui al comma 3, dell'art. 18 sexies, della L.P. n. 22/1991 il limite massimo per la realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze è stabilito dalla DGP N di dta L'effettivo numero di alloggi viene fissato in via definitiva in sede pianificatoria in relazione al dimensionamento delle aree residenziali, nonché in base al consumo di territorio assumendo come limite di equilibrio il 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

10

10. Calcolo del volume teorico complessivo: Il volume complessivo sarà dato dal prodotto del numero di alloggi, calcolati come sopra indicato dal punto 3 al punto 8, per un volume convenzionale ritenuto congruo, cui va aggiunta la quota di volume per eventuali alloggi destinati al tempo libero e vacanze di cui al punto 9. Per volume convenzionale dell'alloggio s'intende un volume teorico corrispondente alla casa "tipo" . Tale volume indicativamente è pari a:

- alloggio ordinario: 120 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). Tale parametro va attentamente verificato sulla base della edificazione recente.
- alloggio per il tempo libero e vacanze: 100 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per 1,50 (servizi).

Per la determinazione del volume di riferimento per le due tipologie di alloggio si farà riferimento alle dimensioni medie effettivamente riscontrabili nel Comune di Arco e desumibili dalle concessioni edilizie effettivamente rilasciate.

DIMENSIONAMENTO 2006 - 2012

Il Comune di Arco, a seguito delle modifiche alla L.P. 5 settembre 1991, n. 22, introdotte dalla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, si era dotato di un proprio strumento di programmazione elaborando un dimensionamento residenziale relativo al periodo 2006 – 2012. Con la presente relazione si intende, partendo dai dati e dalle considerazioni contenute nell'attuale strumento di programmazione territoriale, aggiornare la quantificazione del fabbisogno residenziale per il prossimo decennio (2012 – 2022).

Le ipotesi dimensionali del 2006

Il dimensionamento 2006 – 2012 aveva calcolato in Mc. 253.000 il fabbisogno residenziale per il periodo di riferimento. In sintesi il dimensionamento riportava i seguenti valori:

A) Previsione numero abitanti al 2012

Al 31 dicembre 2006 gli abitanti del comune erano 16.013; ipotizzando un trend di crescita al 2012 pari a 186 ab/anno, la previsione della popolazione insediata ad Arco al 2012 viene stimata in $(16.013 + 186 \text{ ab/anno} \times 6 \text{ anni}) = 17.129$ abitanti

B) Componenti per nucleo familiare

Al 31 dicembre 2001 erano presenti 5.924 nuclei familiari a fronte di 14.594 abitanti; ne consegue che i componenti per nucleo erano 2,463. Al 31 dicembre 2006 erano presenti 6.719 nuclei familiari a fronte di 15.993 abitanti; i componenti per nucleo erano quindi 2,378. La stima di una ulteriore, leggera diminuzione di tale rapporto ha portato a stimare i componenti per nucleo familiare al 2012 nel valore di 2,36

C1) Incremento numero di famiglie al 2012: $(17.129 / 2,360 - 6.719) = + 539$ famiglie

C2) Numero di alloggi necessari nel periodo 2006 – 2012 = 539 alloggi

D) Le esigenze di edilizia abitativa sociale

Le esigenze di edilizia abitativa sociale da soddisfare nel periodo 2007 - 2016 sono state definite in 250 alloggi, come da intesa di data 23 novembre 2006 fra l'Amministrazione comunale di Arco ed il competente Assessorato della PAT. Le esigenze del settore al 2012 possono quindi essere stimate in 125 alloggi pari al 50 % del programmato precisamente:

l'edilizia pubblica: 65 alloggi

l'edilizia a canone moderato e agevolata: 60 alloggi

L'accordo deliberato rinvia ad ulteriori verifiche l'eventuale modifica, comunque con una compensazione possibile in misura non superiore al 20%, del rapporto n. alloggi edilizia pubblica /

n. alloggi edilizia a canone moderato. Va preso atto che il PRG vigente ha già individuato aree per l'edilizia pubblica per 27 nuovi alloggi.

Le ulteriori esigenze del settore al 2012 sono quindi definite in:

alloggi per l'edilizia pubblica: (65 – 27 già programmati) 38 alloggi

alloggi per l'edilizia a canone moderato: 60 alloggi

E) "Erosione" cioè l'utilizzo di alloggi di nuova costruzione, ovvero di volumi residenziali esistenti, per utilizzazioni diverse dal residenziale ed in particolare utilizzati per attività connesse con il settore terziario (sedi di uffici, associazioni ecc.) ovvero commerciale (negozi di vicinato) o artigianale di servizio. L'incidenza del fenomeno dell'erosione viene stimato in valori prossimi al 6-7 % degli alloggi totali.

$6 \% \times (C) = 6 \% (539) =$ 33 alloggi

F) Fabbisogno Totale di abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze abitative ordinarie dei residenti nel periodo 2006 – 2012 (C + E) = (539 + 33) = 572 alloggi

Valutazione dei volumi complessivi per soddisfare il dimensionamento:

Soddisfacimento delle esigenze abitative dei residenti: (C + E) = 572 alloggi

300 mc per alloggio x 572 alloggi x coeff. 1,5 = 257.400 Mc. = 42.900 Mc/anno

Il dimensionamento residenziale 2006 – 2012 aveva messo in evidenza le cause alle quali era stata imputata la crescita demografica del Comune di Arco evidenziando come il trend di crescita della popolazione residente, registrato dal 2000 in poi, fosse stato principalmente sostenuto da:

un'ampia disponibilità di aree residenziali che hanno costituito un elemento trainante per l'incremento degli abitanti, anche al là della dinamica dell'aumento delle disponibilità occupazionali, che pure erano presenti.

Verifica delle ipotesi dimensionali 2006 - 2012

Nella relazione del dimensionamento 2006-2012 si evidenzia anche come il dimensionamento del PRG in vigore quantificasse la popolazione e le famiglie residenti al 2005 ed al 2015 rispettivamente in 14.852 abitanti (e 6188 famiglie) ed in 15.680 abitanti (e 6817 famiglie) mentre i dati reali effettivamente rilevati negli anni successivi hanno permesso di stabilire come quelle soglie di popolazione ipotizzate per il 2015 in realtà verranno poi raggiunte già nel periodo 2005 - 2006.

Previsioni del PRG

Anno	Popolazione	Famiglie N.
2005	14.852	6.188
2015	15.680	6.817

Dati demografici rilevati

Anno	Popolazione	Famiglie N.	Differenza con Prg
2005	15.800		+ 6%
2010	16.901	7.259	+ 19,9%

Il dato che emerge dall'analisi dei documenti di piano è che il PRG, pertanto, aveva sottostimato il numero degli abitanti che si sarebbero insediati nel comune di Arco. Oggi è possibile constatare come la differenza tra le previsioni contenute nei documenti di piano ed i dati registrati negli anni successivi sia essenzialmente imputabile alla sottovalutazione gli effetti sul flusso migratorio che si è generato a causa della disponibilità di aree residenziali. In merito a questo tema di deve inoltre sottolineare come nella documentazioni di piano traspare in modo chiaro la forte la consapevolezza che tale fenomeno fosse non solo presente ma che l'individuazione di nuove aree edificabili lo avrebbe in parte alimentato assecondando una tendenza in atto.

Nella relazione illustrativa del PRG del 2001 sono, infatti, correttamente illustrate le principali dinamiche demografiche (dove netta risulta la consapevolezza del ruolo del comune di Arco nel contesto territoriale dell'area del Garda) ed è correttamente descritto il ruolo che il Comune di Arco stava assumendo a livello comprensoriale (disponibilità occupazionali, concentrazione dei servizi ecc.) e le relative conseguenze sulle dinamiche demografiche.

Nella relazione si afferma quanto segue:

- 1) *Il Comune di Arco è, tra quelli di maggiori dimensioni del Trentino, quello che ha avuto negli ultimi decenni la maggiore crescita demografica: 1.841 residenti in più (pari al 15,7%) tra il 1981 e il 1995. Ad Arco, dunque, si è concentrato il 10% circa dell'incremento totale della popolazione avvenuto negli ultimi 15 anni in Provincia di Trento.*
- 2) *Si evidenzia come il trend di sviluppo della popolazione arcense è in un certo senso "speculare" rispetto a quello della popolazione di Riva.*
- 3) *Si è consapevoli del nuovo ruolo che il Comune di Arco sta assumendo a livello comprensoriale evidenziando la differenza con il periodo precedente: fino agli anni '70 Arco presenta una crescita complessiva relativamente modesta, mentre a Riva si registrano incrementi notevoli della popolazione. Nell'ultimo ventennio, invece, la situazione si rovescia; a Riva si registrano incrementi demografici fortemente decrescenti mentre ad Arco si registra un incremento molto forte della popolazione.*

Nella relazione illustrativa del PRG del 2001 sono indicate anche le possibile cause dell'aumento della popolazione residente ed in merito a tale tema si afferma che:

gli incrementi demografici sono stati causati, molto probabilmente, dalla progressiva saturazione delle aree utilizzabili a fini edificatori sul territorio rivano, con il conseguente orientamento dei flussi migratori (ai quali in massima parte vanno imputati i fenomeni di espansione demografica nei maggiori comuni della provincia) verso il territorio di Arco.

Dai documenti di piano e dalla relazione illustrativa del PRG la consapevolezza di questo nuovo ruolo assunto dal Comune di Arco tanto che, per quanto riguarda la pianificazione dello sviluppo residenziale, si suggerisce di:

riservare particolare attenzione anche alle dinamiche urbanistiche e immobiliari in atto dei comuni limitrofi ad Arco (in particolare a Riva e Torbole).

Dalle verifiche svolte in merito alle quantificazioni volumetriche contenute nel dimensionamento 2006- 2012 si può affermare che le proiezioni sui dati statistici relativi all'incremento demografico del Comune di Arco, così come quelle relative al numero di famiglie ed al numero medio dei componenti per famiglia si sono rivelate essenzialmente corrette.

La verifica delle ipotesi contenute nel dimensionamento 2006-2012 ha evidenziato quanto segue:

		U.M.	Dimensionamento del PRG in VIGORE	Dimensionamento ATTUALIZZATO
A	Anni di riferimento		2006 - 2012	
	Periodo considerato	anni	6	
B	Pop. Anno di rif. Iniziale	n° abitanti	16.013	16. 013
C	Pop. Anno di rif. Finale	n° abitanti	17.129	17.11 7
D	Crescita demografica	n° abitanti	1.116	1.104
E	Media crescita demografica	abitanti/anno	186	184
F	Media componenti nucleo familiare	abitanti/fam.	2,36	2,36
G	Famiglie anno di rif. Iniziale	n° famiglie	6.719	6.719
H	Famiglie anno di rif. Finale	n° famiglie	7.258	7. 320
I	Incremento famiglie	n° famiglie	539	601
J	Media incremento famiglie	Fam./anno	90	100

Verifica volumetrie

La verifica delle ipotesi contenute nel dimensionamento 2006-2012 per quanto riguarda la determinazione del numero di alloggi necessario per il periodo temporale di riferimento e le relative volumetrie evidenzia quanto segue:

		U.M.	Dimensionamento del PRG in VIGORE	VERIFICA 2012
A	Anni di riferimento		2006 - 2012	
	Periodo considerato	anni	6	
D	Crescita demografica	n° abitanti	1.116	1.104
I	Incremento famiglie	n° famiglie	539	601
K	Erosione	n° alloggi	32	36
L	Residenti temporanei	n° alloggi	0	0
O	Alloggi Totali RESIDENZA ORDINARIA	n° alloggi	572	638
	Volume medio	mc.	300	280
P	Volumetria totale	mc.	257.400	267.960

Anche in questo caso si può affermare che le previsioni contenute nel dimensionamento attuale si sono rivelate corrette. Le volumetrie effettivamente costruite sono risultate leggermente superiori al previsto con un aumento di 10.560 mc. che corrispondono ad uno scarto di circa il 4,5%. La riduzione delle volumetrie medie degli alloggi ha comportato che a sostanziale parità di volumetrie costruite si siano ottenuti un numero di alloggi superiore al previsto (66 alloggi in più).

Nel dimensionamento 2006-2012 era inoltre prevista la realizzazione di 98 alloggi ei edilizia sociale. Le esigenze di edilizia abitativa sociale erano state oggetto di un'intesa in data 23 novembre 2006 fra l'Amministrazione comunale di Arco e l'Assessorato alle Politiche sociali della PAT. Tale intesa stabiliva i esigenze, per il decennio 2007 – 2016, in n. 250 alloggi da destinarsi per l'edilizia pubblica e per l'edilizia a canone moderato e agevolata. Il contingente suddiviso in due quinquenni, il primo dal 2006 – 2011 ed il successivo dal 2012 al 2016. Le esigenze del settore al 2012 possono quindi essere stimate in 125 alloggi, pari al 50 % del programmato e precisamente: n. 65 alloggi per l'edilizia pubblica e n. 60 alloggi per l'edilizia a canone moderato. Considerato che il PRG aveva già individuato aree per l'edilizia pubblica per n. 27 alloggi (piano attuativo a fini speciali I.T.E.A., località Vigne, 27 alloggi) gli alloggi per l'edilizia pubblica da prevedere erano pari a n. 38.

15

		U.M.	Dimensionamento del PRG in VIGORE	VERIFICA 2012
A	Anni di riferimento		2006 - 2012	
	Periodo considerato	anni	6	
O	Alloggi Totali per la RESIDENZA ORDINARIA	n° alloggi	572	638
Q	EDILIZIA SOCIALE (*)	n° alloggi	98	
Q1	Itea	n° alloggi	38	27
Q2	Canone moderato	n° alloggi	60	

Lo stato delle opere di urbanizzazione

Il comune di Arco è servito da una rete acquedottistica comunale interconnessa che serve la gran parte delle aree urbanizzate del fondovalle; da tale rete rimangono esclusi gli abitati di S. Giorgio e Ceole che, in relazione alla loro collocazione sul territorio, sono serviti dalla rete acquedottistica del comune di Riva del Garda e la zona di Linfano con una parte dell'area industriale che sono servite dall'acquedotto intercomunale Arco – Riva – Torbole. Dai dati, desumibili anche dalla documentazione del PRG, si evince come le disponibilità d'acqua potabile sono ben superiori a quelle ipotizzate per il dimensionamento dell'attuale PRG che ha attentamente valutato il peso delle presenze turistiche nei periodi di massima affluenza.

I dati relativi all'approvvigionamento energetico del territorio comunale (energia elettrica e metano) sono stati correttamente assunti nella fase della programmazione urbanistica, dimostrando come la sottostazione elettrica di Arco ha ampie disponibilità di potenza per le utenze di tutto il Basso Sarca e come la rete di distribuzione in media tensione (organizzata per la quasi totalità a 20 Kvolt) disponga di "ampi margini di ulteriore potenzialità".

La rete di distribuzione del metano è relativamente recente e capillare per tutto l'urbanizzato di fondovalle.

La rete fognaria di Arco, del tipo ad acque separate bianche e nere, è estesa a tutto l'urbanizzato del fondovalle, è completa e del tutto affidabile. Essa è collegata a collettori intercomunali tra loro interconnessi, che adducono le acque reflue a due distinti depuratori in relazione alle aree servite: il depuratore biologico in zona Linfano (che serve tutto l'Oltre Sarca oltre che gli abitati di Dro e di Nago – Torbole) ed il depuratore Arena (sito nel comune di Riva del Garda) che raccoglie le acque reflue della destra orografica del Sarca nonché quelle degli abitati del comune di Tenno e della località Ballino. Le potenzialità depurative delle due strutture sono pari a 50.000 abitanti equivalenti; la loro capacità depurativa assorbe largamente le esigenze sia dei residenti che delle presenze turistiche.

Il tema dell'approvvigionamento energetico per il futuro del territorio del comune di Arco è legato principalmente alle decisioni che saranno assunte in merito alla realizzazione di una rete capillare di teleriscaldamento.

TITOLO II – QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Nel presente titolo verrà determinato, secondo le modalità prevista dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, il numero di alloggi per la residenza ordinaria e, conseguentemente, il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze che potranno essere previsti negli strumenti urbanistici comunali per il decennio 2012 – 2022. Da tale numero complessivo si ritengono esclusi gli interventi relativi all'edilizia abitativa che dovranno trovare una propria autonoma trattazione anche in funzione della politica provinciale di settore.

IL RUOLO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ARCO

Il comune di Arco, come ampiamente argomentato nei documenti di piano e nel dimensionamento residenziale 2006 – 2012, ha avuto una evoluzione socio-economica positiva e consistente a partire dagli anni sessanta; il notevole sviluppo degli ultimi decenni, sia delle attività produttive industriali e artigianali, sia del terziario e del turismo, ha portato ad un aumento costante della popolazione residente ed ha permesso il consolidamento del ruolo della città di Arco e del suo territorio nel contesto gardesano.

Nella presente relazione il ruolo territoriale del Comune di Arco è stato analizzato in funzione della sua capacità di attrarre nuovi residenti e quindi di influire sul dimensionamento residenziale complessivo. L'analisi si è avvalsa principalmente delle relazioni e degli studi elaborati dal servizio urbanistico del Comune di Arco nel corso degli ultimi anni e le informazioni in essi contenute sono state spesso richiamate nel testo della presente relazione.

17

Le valutazioni poste alla base della programmazione urbanistica vigente, così come l'analisi delle dinamiche insediative e delle modalità di costruzione di nuovi alloggi, evidenziano il ruolo attrattore del comune di Arco nel contesto comprensoriale di riferimento. In dettaglio questo ruolo verrà richiamato e documentato nelle parti della presente relazione che tratteranno il tema delle dinamiche demografiche e delle dinamiche sia storiche che recenti che hanno caratterizzato il processo di urbanizzazione.

Il presente lavoro deve essere considerato un "aggiornamento" del dimensionamento 2006-2012; per tanto si rimanda, per una argomentata definizione del ruolo territoriale del Comune di Arco, agli strumenti urbanistici in vigore e alle relative relazioni tecniche. Ciò che è importante evidenziare nella presente relazione è se, ed eventualmente in che misura, si intende introdurre uno *specifico incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento residenziale* al fine di riservare una quota di alloggi per rispondere alle esigenze derivanti dalla "mobilità residenziale". Tale incremento, infatti, è ammesso unicamente per i comuni definibili come "centri urbani" o "centri di vallata" o "centri che accolgono quote di residenti provenienti dai comuni vicini". Per poter introdurre questo *specifico incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento residenziale*, inoltre, il comune deve anche caratterizzarsi per un basso tasso di consumo di territorio, assumendo come

limite di equilibrio una quota attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco). I valori percentuali per il Comune di Arco indicano che il territorio urbanizzato incide, rispetto al territorio effettivamente insediabile, per una quota del 29,28% (Aree del centro storico, territorio urbanizzato, aree industriali) mentre le aree libere rappresentano una quota del 70,72% (aree agricole).

DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Le analisi dell'andamento demografico, della struttura della popolazione e della famiglia, oggetto della presente relazione, sono finalizzate alla quantificazione della potenziale domanda di nuovi alloggi nel prossimo decennio. L'analisi dei dati statistici riferito al Comune oggetto dello studio è stata, pertanto, estesa in primo luogo al Comprensorio di riferimento e successivamente alla Provincia di Trento in modo da rendere leggibile il contesto storico ed economico che ha inciso sulla dinamica demografica di un ambito ristretto se pur rilevante a livello provinciale sia sotto il profilo economico che sociale. L'analisi del contesto, inoltre, permetterà di aumentare il grado di affidabilità delle proiezioni di alcuni dati statistici in modo da definire un quadro sufficientemente attendibile per il decennio 2012 – 2022, che è l'orizzonte temporale di riferimento del presente studio.

Se lo scopo principale dell'analisi dei dati statistici riferiti all'andamento demografico è quello di individuare l'effettiva richiesta di nuovi alloggi. L'analisi dei dati statistici, pertanto, dovrà evidenziare, in primo luogo, il puro dato quantitativo, quello cioè riferito alla popolazione residente, ma dovrà anche evidenziare la composizione ed il numero delle famiglie che potenzialmente potrebbero insediarsi nel comune di Arco nel prossimo decennio. L'attenzione dovrà, infine, concentrarsi anche sugli aspetti legati alla più probabile collocazione nel territorio comunale della richiesta di alloggi nonché sulle caratteristiche dimensionali e qualitative degli stessi, secondo le esigenze e le attese del contesto sociale nel quale si opera.

18

Dinamica composizione e struttura demografica

Le proiezioni sui dati statistici attuali per il comune di Arco fanno riferimento alla studio intitolato "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2032" a cura del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento. In tale studio viene affrontato in modo analitico e documentato il tema dell'incremento della popolazione anche in funzione dell'immigrazione.

Lo studio evidenzia come la popolazione residente in provincia di Trento si possa definire in continua e costante ascesa, anche se il tasso di incremento ha subito nei decenni periodi di rialzo e periodi di ribasso. Nel decennio 1972-81 l'incremento complessivo è stato di circa 15.000 unità, nel 1982 - 1991 di meno di 8.000 unità, balzando poi ad oltre 30.000 unità nel decennio 1992-2001 e incrementi maggiori sono previste nei prossimi decenni. Nel complesso, dal 31/12/1971 ad oggi la provincia di Trento è passata da circa 428.000 abitanti a quasi 500.000, livello che sarà probabilmente raggiunto entro pochi anni.

Lo studio sull'evoluzione della struttura demografica dimostra, inoltre, come *“la realtà trentina appaia oggi profondamente mutata rispetto a quella che si rilevava solo pochi anni fa. La popolazione residente ha subito significative modifiche, non tanto per quanto attiene gli aspetti dimensionali, quanto per la sua composizione strutturale.* Si tratta infatti di una popolazione:

- più vecchia (il peso delle classi di età più anziane sta crescendo ad un ritmo nettamente superiore alle classi di età più giovani);
- multietnica, in cui si sommano culture, religioni, lingue, tradizioni profondamente diverse e spesso tra loro sconosciute;
- dove i modelli e le forme di aggregazione familiare sono sempre meno “tradizionali” (come ad esempio, famiglie mononucleari, libere unioni di celibi e nubili, coppie ricostituite dopo rotture di precedenti unioni, matrimoni misti, ecc.);
- dove si registrano nuove forme di “fratture sociali” tra le categorie più deboli di fronte ai grandi cambiamenti (anziani, persone con basso titolo di studio, disoccupati, nuovi poveri) e coloro che invece meglio vi si adattano”

Lo studio sottolinea inoltre che se le proiezioni fossero fatte estrapolando le tendenze migratorie degli ultimi anni la popolazione trentina supererebbe il livello di 600.000 prima del 2030 mentre con le “ipotesi migratorie” ritenute più ragionevoli a tale data la popolazione dovrebbe essere ancora inferiore, anche se di poco, al valore di 550.000 unità. L'ipotesi naturale, vale a dire l'ipotesi che esclude totalmente il movimento migratorio, mostra inoltre come la popolazione trentina sia in rapido invecchiamento, tanto che, senza l'apporto degli immigrati, sarebbe destinata al declino; secondo questa ipotesi, infatti, nel 2030 la popolazione trentina sarebbe pari a circa 460.000 abitanti.

19

L'indagine del Servizio Statistica della Pat individua quindi due tendenze importanti per la definizione delle dinamiche demografiche:

- 1) l'incremento progressivo della popolazione;
- 2) il ruolo degli immigrati come fattore di crescita demografica.

Dati del comune di Arco

Nella relazione del PRG in vigore si evidenzia come lo sviluppo demografico di Arco a partire dagli anni '70 sia dovuto pressoché totalmente all'incidenza dei movimenti migratori (iscrizioni e cancellazioni di residenza da altri comuni). Il saldo migratorio, a partire dal 1971 e fino al 1995, è risultato costantemente attivo, mentre il saldo naturale della popolazione (differenza tra nati e morti nel Comune) a partire dal 1977 è risultato costantemente negativo fino al 1990, con una leggera inversione di tendenza nel quinquennio 1985 - 1990. In altri termini, senza l'effetto dei movimenti migratori la popolazione di Arco risulterebbe oggi (1995) di poco superiore a quella del 1960. Questa tendenza che si era manifestata in modo netto già a partire dagli anni '70 si è oggi consolidata.

L'incremento della popolazione (fino al 1995 anno di riferimento degli studi ripresi nella relazione del PRG vigente) è il frutto dell'effetto combinato di due fenomeni: la flessione per cause naturali

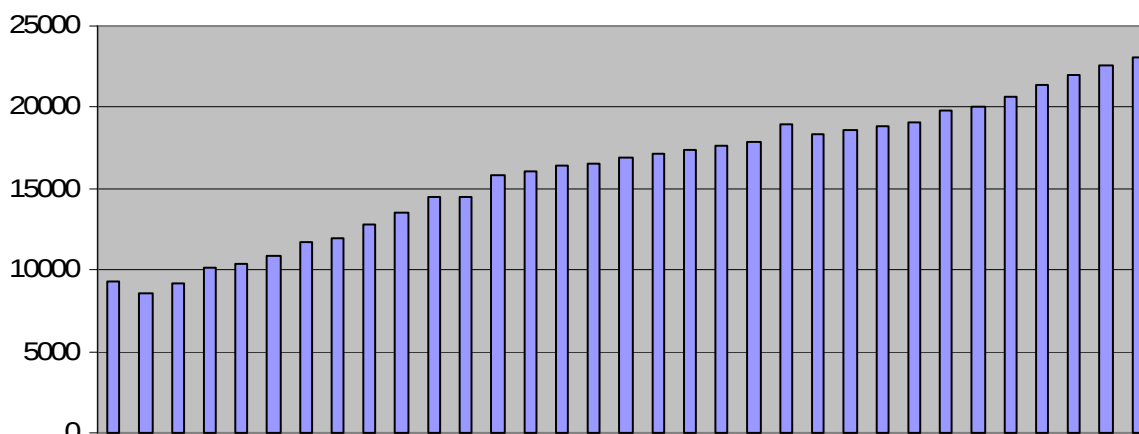
(nel complesso, tra il 1981 e il 1994 i morti hanno superato i nati di 181 unità) ed un saldo positivo tra cancellazioni di residenza e nuove iscrizioni da altri comuni pari a 1.873 unità.

Per le analisi demografiche riferite al Comune di Arco si rimanda totalmente all'Annuario Statistico curato dai Servizi Demografici del Comune di Arco. Nella presente relazione vengono riportati in modo sintetico i valori numerici della popolazione residente e le proiezioni statistiche di tali dati che permettono di stabile, con una sufficiente approssimazione, quale sarà la popolazione residente nel Comune di Arco alla fine del 2022, periodo di riferimento del dimensionamento residenziale.

Decennio di riferimento per il Dim Residenziale							
2010	2011	2012	2015	2020	2022	2025	2030
16.901	17.117	17.360	18.957	19.811	19.989	20.596	21.327

I dati statistici permettono di verificare come sia in atto una progressione lineare dell'aumento della popolazione (visualizzata anche dai grafici dell'Annuario statistico citato) una progressione che ha comportato per il decennio 2000/2010 l'incremento di circa 252 abitanti anno per un totale di 2.518 abitanti in più ed un incremento per il decennio 2012/2022 di circa 263 abitanti anno per un totale di 2.629 abitanti in più.

Aumento della popolazione 2012 – 2022 = 2.629 ABITANTI



Proiezione dei dati demografici 1921 - 2050

20

Numero delle famiglie dei componenti

La riduzione del numero medio dei componenti il nucleo familiare è un fenomeno sociale consolidato. A livello provinciale negli ultimi 14 anni il numero di famiglie è aumentato del 18%. L'incremento molto sostenuto delle famiglie, abbinato alla crescita relativamente ridotta della popolazione residente, (che nello stesso periodo è cresciuta "solo" del 9,2%) ha implicato la diminuzione sempre più evidente del numero medio di componenti per famiglia: si passa, infatti, da un valore di 2,6, registrato nel 1990, ad uno di 2,4, relativo al 2003. In un'ottica di più ampio raggio,

valutando le famiglie residenti alla data dei censimenti, si assiste anche in questo caso ad una forte crescita del loro numero associata ad una diminuzione del numero medio dei componenti. Le famiglie trentine all'ultimo Censimento della Popolazione (riferito alla data del 21 ottobre 2001) ammontano, infatti, a 193.494, registrando un incremento del 73,4% rispetto al Censimento analizzato del 1961. Nello stesso periodo la popolazione trentina residente in famiglia risulta, invece, aumentata di appena del 16,7%. Ad una crescita sostenuta del numero di famiglie fa riscontro un costante decremento del numero medio dei componenti, che passa da 3,6 nel 1961 a 2,4 nel 2001

Anche in questo caso per la determinazione del numero medio dei componenti della famiglia nel Comune di Arco si è fatto riferimento sia ai dati contenuti nell'annuario statistico comunale citato sia ai dati contenuti nel dimensionamento 2006 – 2012 nel quale si scrive:

Per quanto riguarda l'incremento del numero delle famiglie, e quindi degli alloggi, si è fatto riferimento al trend di variazione del numero dei componenti il nucleo familiare dal 1991 al 2001 e quindi dal 2001 al 31 dicembre 2006. I componenti per nucleo familiare al 1991 erano 2,759; al 2001 erano scesi a 2,464; al 31 dicembre 2008 erano ulteriormente scesi a 2,336.

Il decremento è andato ovviamente attenuandosi nell'ultimo quinquennio, visto che il suo andamento, in prospettiva, non può che essere asintotico.

Si ritiene peraltro prudentiale, ma ragionevole, un ulteriore leggero decremento di tale rapporto nei prossimi sei anni (2007 – 2012), stimato nel rapporto 2,360.

Il fenomeno della riduzione del numero medio dei componenti della famiglia è ampiamente noto ed la sua evoluzione, nel caso specifico del Comune di Arco, si è sostanzialmente evoluto secondo le previsioni contenute nel vigente PRG.

21

I dati anagrafici ci permettono di stabilire che le famiglie all'inizio del periodo di riferimento sono circa 7320 con un numero medio di componenti pari a 2,36. Le proiezioni statistiche permettono di calcolare in 8450 il numero delle famiglie al 2022; alle fine del periodo decennale si registra anche una leggera diminuzione del numero medio dei componenti che passa a 2,34 alla fine del periodo. Si passa infatti da un numero di componenti la famiglia pari a 2,36 (un dato che ha caratterizzato l'ultimo decennio) ad un leggero decremento che porta il numero medio dei componenti la famiglia a circa 2,34 nel 2022.

L'incremento della popolazione è pari a 2.629 abitanti che formeranno un numero di famiglie pari a 1.118 nuove con un numero medio di componenti pari a 2,35 e 1123 nuove famiglie considerando il numero medio dei componenti pari a 2,34. Si può quindi considerare un valore medio pari a 1120 nuovi nuclei famigliari dovuti all'incremento demografico della popolazione residente.

Come previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si deve considerare che anche una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno della riduzione del numero medio dei suoi componenti secondo una formula:

Parte di (%) (Popolazione Stimata / componenti nucleo familiare) – fam. Attuali

Data la stabilità dei valori riferiti al numero medio dei componenti la famiglia nel Comune di Arco si ritiene congrua la stima di 1130 nuovi nuclei famigliari che si formeranno sia a causa dell'aumento complessivo della popolazione sia a seguito della riduzione del numero dei componenti delle famiglie già insediate.

Aumento del numero delle famiglie 2012 – 2022 = 1.130 Nuove Famiglie

Numero di alloggi per l'incremento demografico

In seguito alle considerazioni svolte è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie il fabbisogno abitativo è pari a 1130 nuovi alloggi.

Per l'aumento della popolazione 2012 – 2022 e del numero delle famiglie = 1.130 ALLOGGI

DISAGIO ABITATIVO O ABITAZIONI PRECARIE

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 fa riferimento al “disagio abitativo” nella sua accezione classica, dove l’attenzione viene rivolta principalmente alle caratteristiche intrinseche dell’alloggio. Nella metodologia di calcolo del dimensionamento si chiede, infatti, di valutare le situazioni di *persone e famiglie, spesso di recente ingresso, che alloggiano in condizioni precarie o non adeguate alle reali esigenze, sia per tipologia e qualità dell’alloggio, sia per localizzazione sul territorio (lontano da lavoro e servizi).*

Nelle considerazioni relative al disagio abitativo la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 sottolinea anche il fatto che parte del fabbisogno abitativo derivante dal fenomeno del disagio abitativo debba essere assolto dalle strutture specializzate (residenze protette, case di riposo, ecc.) sottolineando sia l’aspetto di eccezionalità del fenomeno e sia il fatto che non si ritiene strettamente necessario prevedere all’interno dei PRG una specifica dotazione volumetrica riservata a politiche di intervento finalizzate al recupero del disagio abitativo eventualmente presente in un dato territorio di riferimento in quanto altri possono essere gli strumenti di intervento. Il Comune di Arco, inoltre, è uno dei comuni trentini ad alta tensione abitativa per i quali si devono prevedere “quote di indici edificatori” finalizzate alla realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata.

Il disagio abitativo negli strumenti urbanistici vigenti

23

La relazione tecnico illustrativa del PRG del 2001 affronta in modo approfondito il tema del disagio abitativo valutando anche le necessità “pregresse” in quanto al 1995 risultano parzialmente attuate le previsioni della programmazione provinciale che aveva individuato dal 1984 in poi, ben 194 alloggi da ubicarsi nel territorio comunale di Arco. Nella relazione del PRG in vigore si afferma che l’intervento abitativo supportato dall’ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell’offerta residenziale, volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della *popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all’organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo.* Nel PRG vengono individuate aree da destinare all’edilizia abitativa pubblica ed aree riservate all’edilizia abitativa agevolata per un totale di circa 75.000 Mc.

Negli strumenti urbanistici vigenti il disagio abitativo trova quindi come risposta privilegiata l’individuazione di aree specificatamente destinate all’edilizia abitativa pubblica e agevolata. Anche nel dimensionamento residenziale per il periodo 2006 – 2012 il tema del disagio abitativo viene considerato unicamente come tema per le politiche pubbliche che si occupano dell’edilizia abitativa a cui si rimanda sia per la quantificazione del bisogno sia per l’individuazione degli strumenti operativi di intervento.

Il disagio abitativo per il decennio 2012 - 2022

Oltre alle previsioni relative all'edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata, che saranno attuate secondo le modalità previste da altri strumenti di intervento contenuti nel PRG, dalle indagini svolte e dai documenti di piano è possibile affermare che, facendo riferimento all'accezione classica di "disagio abitativo", non sono emerse situazioni particolari di disagio espresse dalla popolazione residente nel Comune di Arco da richiedere la previsione di una ulteriore e specifica dotazione volumetrica da riservare, nel dimensionamento residenziale, a strumenti finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative di quote della popolazione che tali condizioni di disagio subiscono.

La nuova definizione di disagio abitativo

Il Disagio Abitativo è oggi un fenomeno che non può più fare riferimento unicamente alle condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, ma deve comprendere tutte quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare e la condizione economica e lavorativa. Oltre alle caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio (quali la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo) che hanno tradizionalmente descritto e circoscritto il concetto di "idoneità abitativa dell'alloggio" e di conseguenza il concetto di "disagio abitativo", oggi, sempre più spesso, è la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa a definire il disagio abitativo. Sono cioè le condizioni sociali ed economiche delle giovani coppie, dei giovani soli, dei lavoratori precari e dei migranti, delle famiglie numerose, degli anziani, delle "famiglie monoparentali", dei genitori separati con figli a carico, ecc. per i quali i costi dell'abitare, siano essi legati all'acquisto della casa o ai canoni di affitto, hanno un'incidenza sul reddito non sopportabile.

24

Il disagio abitativo deve oggi essere inteso, secondo la definizione contenuta nel Rapporto Cresme Lombardia 2011 come:

"un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi dinamici di insicurezza occupazionale o relazionale e di trasformazione delle strutture familiari e sociali".

Il modello abitativo proposto nei passati decenni dall'edilizia residenziale pubblica appare in parte superato. Gli stili di vita della popolazione stanno evolvendo in modo anche radicale e questo comporta un adeguamento dei modelli e delle tipologie abitative assolutamente nuovi, a fronte di una capacità di spesa dell'italiano medio che diminuisce sempre più e alla quale il mercato edilizio non è in grado di fornire una valida risposta. È in crisi e risulta non più proponibile il modello attuale che ha portato le famiglie italiane ad essere proprietarie dell'abitazione in cui risiedono per una quota pari al 79,1%, (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia); questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (85%), in linea con il dato nazionale al Centro (79%), mentre è più basso al Nord (il 75,6%).

Il Housing Sociale, si pone come risposta alle diverse esigenze abitative in quanto queste ultime non si articolano più solo con le categorie tradizionali dell'edilizia sociale, del canone moderato e

del sostegno economico all'acquisto e alla ristrutturazione degli edifici. Le soluzioni tradizionali e le relative politiche di intervento lasciano scoperta una parte importante del "disagio abitativo"; una componente della domanda di alloggi rappresentata da coloro i quali non hanno accesso al libero mercato e/o al mercato del credito, ma che, nello stesso tempo, superano quelle condizioni di reddito, di situazione sociale o lavorativa che permetterebbe loro l'accesso all'edilizia pubblica.

Con le recenti politiche provinciali di accesso alla casa e con le recenti disposizioni normative si cerca di dare una risposta alla componente della domanda sopra descritta. Il PRG e le strategie urbanistiche che l'ambito comunale è in grado di poter gestire ed attuare possono ritagliarsi un ruolo specifico in quella quota del social housing finalizzato alla realizzazione di alloggi, con relativi servizi, con una specifica connotazione sociale, rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e per i quali risulta problematico l'accesso all'edilizia sociale. Per questa categoria di bisogni devono essere ricercate anche modalità innovative di abitare quali le residenze temporanee o la co-abitazione (il co-housing). L'Housing Sociale, infatti, deve essere inteso come un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di una offerta adeguata. (Il gestore sociale – Fondazione HS – 2011)

La finalità è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative di queste persone attraverso la formazione di un contesto residenziale di qualità all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio a canone calmierato ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare, nelle quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una comunità sostenibile. In particolare la coresidenza (co-housing) rappresenta un modello innovativo di residenza volta a soddisfare il bisogno abitativo di vari strati della popolazione: i giovani, gli anziani, le famiglie tradizionali e/o monoparentali ecc. Nelle coresidenze si combinano fattori multigenerazionali, di solidarietà intergenerazionale, di coinvolgimento della comunità locale, e più in generale di coinvolgimento diretto degli attori interessati, al fine di garantire il massimo comfort abitativo in funzione delle singole e diverse esigenze. Questi obiettivi/programmi si possono attuare con la realizzazione di micro progetti condivisi con la cittadinanza, creando le condizioni e gli spazi affinché una cittadinanza matura sappia confrontarsi e condividere le soluzioni alle nuove questioni che pone l'attuale complessità sociale.

25

Gli interventi presiti si dovranno caratterizzare per:

l'interazione tra soggetti pubblici e privati

l'assunzione come target sociale di diverse fasce della popolazione con riferimento al reddito o focalizzandosi sulle esigenze di particolari categorie (anziani, precari, disabili, le famiglie monogenitoriali, i giovani, ecc.);

l'offerta di differenti soluzioni abitative e di contratto e/o di accesso, corrispondenti ad una ricca e diversificata composizione sociale;

lo sviluppo di interventi con destinazioni miste (ossia residenziali, commerciali, culturali-ricreative o anche per attività artigianali rivolte al quartiere ecc.);

il coinvolgimento dei residenti nei processi decisionali per la gestione della comunità, dei servizi comuni e delle residenze.

L'Housing Sociale o "l'edilizia privata sociale" è un insieme di azioni iniziative strumenti volti a favorire l'ingresso in un contesto abitativo e sociale di qualità a quella parte della popolazione che non ha accesso né al libero mercato né all'edilizia pubblica mediante la realizzazione di un progetto gestionale integrato che comprende sia la pianificazione finanziaria, che la progettazione e la gestione sociale.

Nell'attuale dimensionamento viene pertanto riservata una quota di alloggi da destinare espressamente a questo tipo di intervento che dovrà trovare una concreta attuazione in specifiche misure che saranno introdotte negli strumenti urbanistici comunale nelle future varianti al Prg .

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale

Nel dimensionamento residenziale 2012 – 2022 viene prevista una quota pari a 4 alloggi/anno per un totale di 40 alloggi da destinare all'edilizia privata sociale (o Housing sociale) in parte da realizzarsi su aree di proprietà comunale.

Disagio abitativo 4 alloggi/anno = 40 ALLOGGI
--

CLASSE DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA E MOBILITÀ RESIDENZIALE

La mobilità residenziale

Come riportato nel capitolo relativo al ruolo territoriale del Comune di Arco il tasso di consumo del territorio “insediabile” e cioè la parte di territorio “fisicamente costruibile” (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco) pari al 29,28% esclude la possibilità di introdurre nel dimensionamento residenziale uno specifico incremento del numero di alloggi al fine di riservare una quota di alloggi alle esigenze derivati dalla “mobilità residenziale”.

Lo studio “Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2032” a cura del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento, inoltre, ha ampiamente dimostrato come la tendenza alla concentrazione della popolazione nei comuni più grandi dove sono concentrati *i servizi e le opportunità*, con il relativo spopolamento dei comuni minori, non sia più attuale. Questo fenomeno, che per molti anni ha caratterizzato la realtà provinciale, oggi non è più determinante per la crescita demografica dei centri urbani che in contesti sovracomunali o comprensoriale rivestono comunque un ruolo attrattivo proprio per le funzioni urbane che ospitano.

L'analisi delle classi di ampiezza demografica dei comuni trentini contenuta nello studio citato evidenzia come la popolazione tenderà a rimanere “distribuita” su tutto il territorio anche per il decennio successivo, cioè per il periodo temporale di riferimento per il dimensionamento residenziale del Prg. In ogni caso il fenomeno della mobilità residenziale per fini lavorativi, tenendo conto del ruolo dell'abitato descritto in precedenza, esiste ad Arco, ma si ritiene che non possa essere sommato ai dati relativi all'aumento complessivo della popolazione residente, in quanto proprio è proprio “il saldo migratorio positivo” il fenomeno demografico più rilevante nel comune di Arco.

27

La residenza temporanea

Il fenomeno della residenza temporanea è sicuramente presente nel Comune di Arco ed è legato, in particolare, alla presenza delle strutture sanitarie. La residenza temporanea interessa sia gli addetti alle strutture sanitarie sia i famigliari dei pazienti. Tale fenomeno, scarsamente indagato e per il quale non sono disponibili dati attendibili, trova però una risposta diretta nella disponibilità di alloggi destinati al mercato turistico.

Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea

Nel dimensionamento residenziale 2012 – 2022 viene prevista una quota pari a 5 alloggi/anno per un totale di 50 alloggi per la residenza temporanea.

Mobilità residenziale e Residenti temporanei 5 alloggi/anno = 50 ALLOGGI

RUOLO DEL COMUNE ED EROSIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

L'erosione rappresenta il processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari ad usi terziari (uffici, studi professionali) o usi secondari (case per vacanze).

La trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze

Allo stato attuale risulta particolarmente difficile stabilire in che misura parte degli edifici esistenti saranno trasformati da residenza ordinaria in residenza per vacanze. La mancanza di un vincolo specifico che vieta tale trasformazione dovrà sicuramente scontrarsi con una notevole frammentazione della proprietà degli edifici esistenti, una frammentazione che rende comunque difficile e poco probabile una operazione sistematica di trasformazione d'uso del patrimonio esistente, in quanto tale sistematicità richiederebbe regole e metodi tipici dell'attività imprenditoriale difficilmente riscontrabili nell'iniziativa dei singoli proprietari. Sicuramente il fenomeno interesserà quelle parti del centro storico non ancora completamente recuperate o gli ambiti residenziali consolidati dove l'attività imprenditoriale potrebbe sicuramente intervenire.

Dalle verifiche sul dimensionamento attuale e sui dati dell'attività edilizia nel Comune di Arco è stato possibile constatare come il fenomeno del recupero edilizio del centro storico e del patrimonio edilizio più recente (comprese le trasformazioni d'uso di importanti volumi edilizi esistenti e a carattere non residenziale) abbia avuto un ruolo rilevante negli ultimi decenni, tanto che oggi non è possibile individuare ambiti o situazioni specifiche che possano meritare una autonoma trattazione.

28

Per il Comune di Arco il fenomeno della trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a favore del tempo libero e le vacanze, come sottolineato in altre parti della presente relazione, interesserà principalmente l'attuale quota di "abitazioni non occupate". Anche le attuali politiche di incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici esistenti (con i relativi aumenti volumetrici) favoriranno il recupero degli edifici meno recenti e non sottoposti ai vincoli introdotti con la L.P. 11 dicembre 2005, n. 16. Il PRG del Comune di Arco, infatti, non ammette la possibilità di realizzare nuove volumetrie destinate al tempo libero e le vacanze.

La trasformazione della residenza ordinaria in terziario

Per quanto riguarda la trasformazione d'uso delle unità abitative per essere trasformate in studi ed uffici per il terziario ci si è basati sui dati contenuti nella relazione del Prg, sulle previsioni contenute nell'attuale dimensionamento 2006-2012 e sui dati aggiornati a disposizione del Comune di Arco.

Una ricerca condotta sulle utenze della raccolta rifiuti solidi urbani ed estesa a gran parte del territorio comunale ha portato a stimare nel 6% - 7% l'incidenza del fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo per il cambio d'uso tra residenza e terziario. Tale valutazione è risultata omogenea ad una analoga ricerca sulle utenze dell'energia elettrica condotta su parte del territorio

comunale. Va osservato peraltro che si assiste ad una concentrazione delle stesse nelle aree prossime al centro storico, per cui tale percentuale può assumersi di molto inferiore nelle aree di nuova edificazione, mentre diverso ancora è il fenomeno se riferito alle frazioni.

Si deve evidenziare, inoltre, che nel comune di Arco sono censiti 1.254 immobili non abitativi. Incrociando i dati catastali con quelli delle 1.017 utenze non domestiche attive della TIA, emergono 237 immobili non utilizzati. Il dato evidenzia l'attuale scarso interesse (sia per la locazione che per l'acquisto) verso gli immobili con destinazione commerciale. Numerosi immobili commerciali sfitti o in vendita sono presenti in via S. Caterina e nei centri storici di Arco e delle Frazioni. (Fonte Assessorato bilancio e patrimonio del Comune di Arco). Questo tipo di immobili si pongono attualmente in concorrenza con le unità abitative per ospitare attività terziarie non commerciali quali gli uffici, gli studi professionali ecc. Anche in questo caso la domanda di trasformazione d'uso dei locali commerciali è diversa per la città di Arco e per le Frazioni. L'analisi dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale permette di rilevare, infatti, come negli ultimi anni nelle Frazioni siano aumentati i cambi di destinazione d'uso dei piani terra commerciali che sono stati trasformati però non tanto in spazi per il terziario ma piuttosto in autorimesse o in depositi/cantine a servizio delle abitazioni poste ai piani superiori, trasformando tali ambiti autonomi in ambiti di pertinenza delle unità residenziali. Tale fenomeno è stato influenzato sicuramente dalle modalità di calcolo della tassazione comunale sugli immobili.

Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo

In base alle analisi condotte è possibile affermare che l'erosione del patrimonio abitativo residenziale esistente richiede interessa una quota pari a n. 2 alloggi/anno per un totale di 20 alloggi.

29

Erosione del patrimonio abitativo 2 alloggi/anno = 20 ALLOGGI

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI PER IL DECENNIO 2012 - 2022

In base alle analisi condotte è possibile affermare che il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi per il decennio 2012 – 2022 è pari a 1.240 alloggi così suddivisi:

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI 2012 – 2022 = 1.240 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'incremento demografico

In seguito alle considerazioni svolte è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie il fabbisogno abitativo è pari a 1.130 nuovi alloggi.

Per l'aumento della popolazione 2012 – 2022 e del numero delle famiglie = 1.130 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale

Nel dimensionamento residenziale 2012 – 2022 viene prevista una quota pari a 4 alloggi/anno per un totale di 40 alloggi da destinare all'edilizia privata sociale.

Disagio abitativo 4 alloggi/anno = 40 ALLOGGI

Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea

Nel dimensionamento residenziale 2012 – 2022 viene prevista una quota pari a 5 alloggi/anno per un totale di 50 alloggi per la residenza temporanea.

Mobilità residenziale e Residenti temporanei 5 alloggi/anno = 50 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo

In base alle analisi condotte è possibile affermare che l'erosione del patrimonio abitativo residenziale esistente richiede interessa una quota pari a n. 2 alloggi/anno per un totale di 20 alloggi.

Erosione del patrimonio abitativo 2 alloggi/anno = 20 ALLOGGI

Confronto con il precedente dimensionamento 2006 - 2012

Nel precedente dimensionamento residenziale si era prevista la realizzazione, nei 6 anni di validità del dimensionamento, un numero totale di alloggi pari a 572 - n. 94 alloggi/anno - per una volumetria complessiva di circa 253.000 Mc.

Previsioni del dimensionamento 2006 - 2012

F) Totale delle abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze abitative ordinarie dei residenti nel periodo 2006 – 2012

(C + E)= (529 + 33) =	572 alloggi
300 mc per alloggio x 572 alloggi x coeff. 1,5 =	257.400 mc
alloggi/anno	94

Volumetrie Effettivamente Realizzate 2006 - 2012

Fino al febbraio 2012 sono stati realizzati n.	638 alloggi
280 mc * 1,5 per alloggio =	267.960 mc
alloggi/anno	106

Previsioni del dimensionamento 2012 - 2022

Alloggi per la residenza ordinaria	1.240 alloggi
1.240 alloggi x 280 mc per alloggio =	347.200 mc
alloggi/anno	120

alloggi/anno HS ed edilizia privata sociale	4
---	---

Gli aumenti del numero di alloggi ammessi nel dimensionamento 2012 – 2022 sono coerenti con i nuovi fabbisogni residenziali determinati dall'effettivo incremento demografico. Nel calcolo sono esposti a parte gli alloggi per l'edilizia privata sociale in quanto legati ad un specifico progetto dell'Amministrazione che dovrà trovare in una variante al PRG l'effettivo strumento urbanistico che ne assicuri l'attuazione.

DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

Al dimensionamento residenziale dei piani urbanistici viene anche assegnato il compito di quantificare il numero massimo di alloggi destinabili al tempo libero e le vacanze in funzione del numero complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria. Il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze, infatti, è determinato come una quota percentuale (del 30% nel caso specifico del comune di Arco) del contingente complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria. Il numero di alloggi viene determinato in funzione dei due diversi valori che potrebbe essere calcolati a seconda che si consideri in modo diverso il numero di alloggi per la residenza ordinaria calcolati con le modalità previste dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006. Tale numero, infatti, può essere considerato come:

1) la sola quota del 70% riferita alla residenza ordinaria. In questo caso il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze risulterebbe pari a:

$$\text{Alloggio per vacanza } 10/7 * 1.240 = 1.771 * 30\% = 531 \text{ Alloggi}$$

2) l'intero contingente ammesso per cui la quota del 30% degli alloggi per il tempo libero e le vacanze deve essere calcolata unicamente sul numero massimo di alloggi per la residenza ordinaria; in questo caso il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze risulterebbe pari a:

$$\text{Alloggio per vacanza } 30\% \text{ dei } 1.240 \text{ alloggi per la residenza ordinaria} = 372 \text{ Alloggi}$$

In base alle considerazioni svolte si ritiene congruo fissare in 400 il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze ammessi per il decennio 2012 – 2022 .

Alloggi per il tempo libero e le vacanze = 400 ALLOGGI

DETERMINAZIONE DELLE DIMENSIONI VOLUMETRICHE DEGLI ALLOGGI

Per la determinazione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi da destinare alla residenza ordinaria e al tempo libero e le vacanze si è fatto riferimento:

- 1) alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006;
- 2) alle dimensioni minime degli alloggi stabilite nel regolamento edilizio comunale;
- 3) alle dimensioni in vigore per gli anni 2006 - 2012;
- 4) ad una precisa analisi di alcuni interventi effettivamente realizzati.

1) *Calcolo ai sensi della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006*

$$120 * 2.2 = 264 * 1,5 = 396 \text{ mc. Alloggio tipo}$$

2) *Dimensioni minime stabilite dal Regolamento edilizio*

Il nuovo Regolamento Edilizia entrato in vigore il 31 luglio 2007 fissa in 42 mq. la superficie minima dell'alloggio prima fissata in 35 mq.

3) *Dimensioni utilizzate nel dimensionamento 2006-2012*

Nel dimensionamento in vigore i volumi degli alloggi sono stati così determinati:

a) gli alloggi per il tempo libero e vacanze hanno, di norma, una superficie netta minima modesta, corrispondente ad un volume lordo di circa 180 metri cubi; tale cubatura va aumentata del 20 % in relazione ai volumi accessori di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.) per un totale di 336 mc.

Gli altri alloggi vengono valutati per un volume lordo di 300 metri cubi; tale cubatura va aumentata di un coeff. 1,5 in relazione ai volumi accessori di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.) per un totale di 450 mc.

4) *Analisi degli interventi edilizi*

Per la determinazione delle volumetrie medie degli alloggi da utilizzare per il dimensionamento residenziale dei piani si sono analizzate alcune concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Arco riferite ad interventi significativi.

Gli interventi analizzati hanno come oggetto la realizzazione di nuove unità abitative in contesti diversi e significativi. Scopo dell'indagine è quello di stabilire, anche in funzione del regolamento edilizio e delle norme di piano, le reali dimensioni volumetriche degli alloggi effettivamente realizzati negli ultimi anni.

Si è quindi condotta una specifica ricerca con l'ufficio tecnico per la definizione il più possibile obiettiva e legata al contesto di riferimento della dimensione media dell'alloggio sia destinato alla residenza ordinaria sia destinata al tempo libero e le vacanze. A tal fine si evidenzia che con il dimensionamento del Prg del 2009 si è scelto di non utilizzare il contingente pari al 30% della residenza per il tempo libero e le vacanze. Pertanto da quella data non sono state rilasciate concessioni edilizie con edifici espressamente vincolati a tale scopo anche se rimane completamente escluso dalla legge tutto il patrimonio edilizio esistente.

Nella ricerca si sono verificati anche gli effetti della modifica del Regolamento Edilizio Comunale (entrato in vigore il 31 luglio 2007) che ha stabilito in 42 mq. la superficie minima dell'alloggio prima fissata in 35 mq.

Si sono analizzate le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione n. 419/2005 "Realizzazione di quattro edifici residenziali in C.C. Arco Località S.Sisto" per una volumetria complessiva di Mc. 12.916,41 MC – Nuova costruzione

Edificio A	4 unità abitative (UA) da 60 mq. + 6 UA da 55-60 mq. + 2 UA da 36 mq. + 1 UA da 126 mq.
Edificio B	11 UA da 36-38 mq. + 3 UA da 43-48 mq. + 2 UA da 75 mq.
Edificio C	14 UA da 38-42 mq. + 4 UA x 58 mq.
Edificio D	8 UA da 60-65 mq. + 2 UA da 48-50 mq. + 2 da 174 mq.

34

2) Concessione n. 133/2006 Nuova costruzione in C.C. Romarzollo – Nuova costruzione

Piano Terra	2 UA da 71 mq. + 1 UA da 64 mq. + 1 UA da 82 mq.
Primo P	2 UA da 50 mq. + 2 UA x 72 mq. + 1 UA da 82 mq.
Secondo P	2 UA da 50 mq. + 2 UA x 72 mq. + 1 UA da 82 mq.

3) Concessione n. 5/2008 – Bolognano – Nuova costruzione

Piano Terra	2 UA da 44 mq. + 4 UA da 65 mq. + 1 UA da 85 mq.
Primo P	2 UA da 44 mq. + 3 UA da 65 mq. + 1 UA da 85 mq. + 1 UA da 70 mq.
Secondo P	2 UA da 44 mq. + 3 UA da 65 mq. + 2 UA da 55 mq. + 1 UA da 85 mq.

Dalla ricerca emerge chiaramente che dal 2006 le dimensioni medie degli appartamenti sono sempre aumentate. Non essendo possibile ricavare delle unità abitative da destinare al tempo libero e le vacanze nelle nuove costruzioni le dimensioni medie dell'alloggio tendono a stabilizzarsi sui 70 mq. utili. L'eventuale residenza per il tempo libero e le vacanze si trova nel recupero o nella "trasformazione d'uso" degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 dicembre 2005, n. 16.

4) Concessione 2012 in corso di definizione (non ancora rilasciata) C.C. Arco – Via Capitelli

Piano Terra 1 UA da 71 mq. + 1 UA da 76 mq. + 1 Ua da 45 mq.

Primo P 1 UA da 55 mq. + 1 UA da 42 mq. + 1 UA da 55 mq.

Secondo P 1 UA da 70 mq. + 1 UA da 70 mq.

5) Piano di recupero n. 8 (Compendio Argentina) in fase di completamento. Zona centrale di Arco. Gli appartamenti di ridotte dimensioni non ci sono più. La dimensione minima si attesta attorno ai 60 mq. e vengono proposte in maggioranza dimensioni ampie degli appartamenti tanto che si può affermare che la dimensione media si attesti attorno ai mq. 80 di superficie utile.

La volumetria media degli alloggi è calcolabile in:

MC 280 l'alloggio medio per la **RESIDENZA ORDINARIA**

MC 180 l'alloggio medio per il **RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE**

VOLUMETRIE PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2012 -2022

In funzione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi sia per la residenza ordinaria (Mc. 280) e per il tempo libero e le vacanze (Mc. 180) è possibile determinare le volumetrie massime ammesse per il decennio 2012 – 2022 per il comune di Arco.

35

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA

1.240 Alloggi X 280 Mc/cad = **347.200 MC**

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

400 Alloggi x 180 Mc/cad = **72.000 MC.**

TITOLO III VOLUMETRIE ESISTENTI E DIMENSIONAMENTO DEL PRG

VOLUMETRIE DISPONIBILI NELL'ATTUALE PRG

In questa parte della relazione vengono valutate le attuali potenzialità edificatorie ammesse dal PRG vigente. Per farlo verrà valutata sia l'edificabilità certa che l'edificabilità potenziale dove per:

- 1) *l'edificabilità certa*, si intende la potenzialità volumetrica ammessa nelle aree edificabili ancora libere;
- 2) *l'edificabilità potenziale*, intesa come la generica possibilità di ampliamento degli edifici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici nelle aree interstiziali libere secondo le modalità previste dalle norme di attuazione del PRG.

A seguito delle norme introdotte con la L.P. 4 marzo 2008, n. 1 volte a favorire la riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici esistenti, nell'edificabilità potenziale si sono anche considerati gli effetti di tali norme in quanto prevedono degli aumenti volumetrici utilizzati in forma di incentivo.

L'edificabilità potenziale

La possibilità di ricavare dei lotti interstiziali all'interno del tessuto costruito, nel caso specifico del comune di Arco, risulta particolarmente difficile in quanto legata a fattori quali la frantumazione della proprietà, la difficoltà di individuare all'interno dei singoli lotti le aree di pertinenza degli edifici esistenti, l'intensità dell'edificazione nelle aree sature e di completamento. L'indeterminatezza di tali variabili impediscono un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili.

Nel tessuto urbano non ci sono aree di completamento significative così come risulta difficile, se non impossibile, individuare all'interno del tessuto urbano consolidato la disponibilità di "lotti minimi autonomi" che consentirebbero la realizzazione di un nuovo edificio autonomo e non solo l'ampliamento dell'esistente. Tali lotti qualora presenti, inoltre, in molti casi andrebbero ad interessare giardini di qualità e spesso anche di notevole valore storico e/o paesaggistico tanto che risulterebbe impropria anche la definizione stessa di "aree libere di completamento".

Per quanto riguarda il ruolo che i centri storici presenti nel comune di Arco potrebbero avere nel farsi carico di una quota ulteriore di alloggi, si è fatto riferimento sia ai dati relativi agli interventi recenti sia agli studi a supporto del PRG che al precedente dimensionamento 2006 – 2012. Da tali studi è emerso quanto segue:

il centro storico di Arco (molto esteso) è stato oggetto di un recupero e riutilizzo a fini residenziali pressoché totale a decorrere dagli anni ottanta – novanta. Attività economiche e/o artigianali sono limitate ai piani terra mentre ed il terziario ha significative presenze.

gli altri centri storici del comune di Arco sono di dimensioni molto più limitate ed è in atto il loro completo recupero a fini residenziali. Per questi si assiste al riutilizzo abitativo dei residenti in modo sistematico; la presenza di destinazioni d'uso agricole e/o artigianali è molto limitata visto che gli originali volumi agricoli sono stati riutilizzati a fini residenziali già a far data dagli anni settanta.

Si può pertanto affermare che dal recupero dei centri storici del Comune di Arco risulta corretto non aspettarsi un significativo contributo per la realizzazione di nuovi alloggi.

Nell'analisi condotta con il supporto dell'Ufficio Tecnico Comunale si sono valutati anche i possibili ampliamenti volumetrici di cui all'art. 15 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 (i cui termini sono stati prorogati al 31.12.2012). Ad oggi sono state presentate solamente due domande ex art. 15 per volumetrie modeste. Le difficoltà di attuazione e la scadenza prossima permettono di stabilire che non si avranno aumenti significativi di volumetrie derivanti dalla riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici esistenti. Anche la riqualificazione energetica di cui alla L.P. 4 marzo 2008, n. 1 non si ritiene sia in grado di incidere in modo significativo sul dimensionamento residenziale oggetto della relazione in quanto gli interventi significativi dovrebbero necessariamente interessare l'intero edificio in un contesto caratterizzato da una notevole frantumazione della proprietà.

L'edificabilità certa

Dall'analisi della cartografia è stato possibile individuare le seguenti aree/lotti effettivamente edificabili e già previsti nel Prg vigente:

Aggiornamento dati Febbraio 2012 – Ufficio Urbanistica Comune di Arco		
Grandi volumi esistenti	mc.	34.400
P.R. Argentina	mc.	14.000
ex mobilificio Andreasi	mc.	8.000
Santorum L.	mc.	12.400
Grandi lotti liberi	mc.	78.500
Azzolini (P.A. 9 S. Giorgio)	mc.	39.000
Azzolini (sud S. Giorgio i.f. 2,5 mc./mq.)	mc.	30.000
ex falegnameria Andreasi	mc.	7.000
area "Lucchetta" via S. Caterina	mc.	2.500

37

VOLUMETRIE TOTALI ESPRESSO DAL PRG VIGENTE

112.900 MC DI RESIDENZA ORDINARIA

DINAMICA NELLA COSTRUZIONE DI ALLOGGI E ALLOGGI NON UTILIZZATI

Per l'analisi dell'attività edilizia complessiva nel Comune di Arco e la quantificazione del patrimonio edilizio "non utilizzato" si hanno a disposizione numerosi dati. I due fenomeni, infatti, sono spesso indagati con profili diversi e, di conseguenza, anche i dati vengono aggregati in modo diverso in funzione delle finalità della ricerca.

Ai fini del dimensionamento residenziale del PRG diventa importante estrapolare dal dato complessivo della abitazioni non occupate la quota dell'effettivo non utilizzo. I dati, pertanto, devono essere opportunamente interpretati sia per poterli confrontare tra loro ed in chiave storica, sia per determinare, nel modo più oggettivo possibile, l'attuale consistenza del patrimonio abitativo esistente e non utilizzato. Per farlo nella relazione si sono utilizzate le seguenti fonti:

- 1) gli allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che riportano i dati di base per il dimensionamento residenziale;
- 2) gli studi contenuti nella relazione del PRG in vigore;
- 3) i dati ISTAT relativi ai censimenti decennali;
- 4) i numerosi dati forniti dal servizio statistica della PAT;
- 5) i dati forniti dal Comune di Arco;
- 6) i dati riferiti al costruito recente e all'invenduto.

38

Ai fini del dimensionamento residenziale, come detto, si deve individuare, all'interno del numero complessivo delle abitazioni non occupate, qual è la quota del patrimonio edilizio esistente effettivamente "non utilizzata" e cioè quella quota **effettivamente sottratta a qualsiasi utilizzazione** in quanto tali abitazioni sono possedute da privati o società in qualità di investimento immobiliare o per altre ragioni strutturali (quali la ritardata immissione sul mercato delle nuove costruzioni dovute alle dinamiche proprie del mercato immobiliare) o contingenti (quali l'attuale crisi del settore immobiliare).

La quota di abitazioni non utilizzate (in quanto sottratte a qualsiasi utilizzazione) deve essere evidenziata nel dimensionamento complessivo del PRG.

Al pari delle nuove volumetrie ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore, infatti, anche il patrimonio edilizio non utilizzato deve essere attentamente valutato al fine di determinare la quantità di alloggi che effettivamente dovranno essere previsti come aggiuntivi non tanto nel presente dimensionamento ma nelle previsioni urbanistiche per il decennio 2012 – 2022 che dovranno essere contenute nelle future varianti urbanistiche.

Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 è corredata da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale, la situazione di occupazione del territorio. Le tabelle riportano, per l'intero territorio provinciale, i dati di base per il dimensionamento residenziale. I dati, desunti dai censimenti Istat del 1991 e del 2001, forniscono un'informazione facilmente confrontabile con altri comuni della Provincia di Trento.

Comprensorio Alto Garda e Ledro

Comuni	Totale abitazioni censimento 1991	Totale abitazioni censimento 2001	Incremento abitazioni 1991-2001	Incremento famiglie 1991-2001	% abitazioni non occupate 1991	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali
Arco	5893	7138	1245	1264	18,5	15,4	155	73,0	3,2
Bezzecca	573	656	83	32	65,8	64,6	5	68,9	8,7
Concei	488	581	93	44	48,0	47,7	3	92,8	24,6
Drena	208	207	-1	10	20,7	15,5	0	115,0	13,0
Dro	1334	1535	201	220	15,3	10,2	28	75,2	3,0
Molina di Ledro	1101	1128	27	79	52,1	45,7	2	100,8	11,6
Nago-Torbole	1353	1522	169	143	37,1	33,2	28	78,2	9,4
Pieve di Ledro	912	1042	130	41	77,3	75,3	7	77,2	27,4
Riva del Garda	6568	7386	818	1033	19,3	13,3	99	75,3	5,8
Tenno	1122	1183	61	70	39,9	37,4	14	74,7	24,8
Tiarno di Sopra	554	695	141	73	45,1	46,0	0	87,5	23,9
Tiarno di Sotto	451	570	119	50	42,4	46,5	0	96,1	12,3
Alto Garda e Ledro	20.557	23.643	3.086	3.059	40,1	37,6	341		8,5

39

Per il comune di Arco le abitazioni non occupate sono circa il 16% del totale mentre le seconde case incidono per il 3,2% sul patrimonio edilizio complessivo.

Studi contenuti nella relazione del PRG in vigore

La relazione tecnico illustrativa del PRG del 2001 riposta una analisi dettagliata dei dati statistici del censimento del 1991 ed una interessante rielaborazione degli stessi in funzione di analisi dirette sul territorio. La relazione evidenzia, in sintesi, quanto segue:

nonostante il forte incremento delle abitazioni non occupate avvenuto a partire dal 1951 nel contesto comunale di Arco, la consistenza percentuale (di tale patrimonio) risulta essere nel 1991 mediamente inferiore a quella comprensoriale (C9) e provinciale.

1) rispetto ai comuni limitrofi dove, per quanto riguarda le abitazioni non occupate si registrano valori percentuali maggiori, fino al 1991 nel Comune di Arco l'incidenza percentuale delle abitazioni non occupate è relativamente bassa. Fino al 1991 il Comune di Arco rappresenta una vera e propria eccezione nel panorama comprensoriale.

(per gli anni successivi al 1991) condizioni del tutto simili a quelle registrate ad Arco, per quanto concerne la consistenza del patrimonio delle abitazioni non occupate, si

registrano nelle altre località turistiche esaminate quali Nago Torbole, Riva del Garda o Levico; per gli stessi periodi storici di riferimento la consistenza delle abitazioni non occupate a in località prive di una dinamica terziaria turistica appare decisamente inferiore.

2) la causa della diversità del Comune di Arco viene individuata nella minore incidenza del settore turistico nell'economia arcense;

I dati storici dimostrano come a partire dal decennio 1961-'71 (decennio di riferimento) la percentuale complessiva delle nuove abitazioni costruite nel decennio sono per oltre il 72% destinate alla residenza primaria. Tale tendenza si modifica nel decennio successivo 1971-1981 dove ad Arco oltre il 66% del nuovo costruito viene destinato residenza primaria (ed il 34% conseguentemente viene destinato alla residenza non primaria e al patrimonio non occupato). Infine nel decennio (1981-'91) la residenza non primaria ed il patrimonio non occupato ad Arco è risultato superiore al 32% del totale costruito.

3) si evidenzia come, a partire dagli anni '70, una quota consistente del nuovo costruito è destinato alla residenza non primaria. Parte del patrimonio non occupato si trova proprio nell'edificato più recente.

Con un decennio di ritardo ad Arco si registrano le medesime dinamiche che avevano interessato le realtà confinanti con vocazione turistica quali Riva del Garda e Nago Torbole.

4) si constata come il Comune di Arco non sia più una eccezione nel contesto dei comuni turisti contermini.

Nelle analisi contenute nella relazione del PRG del 2001 *la residenza non primaria ed il patrimonio non occupato* hanno avuto un'unica trattazione e non sono stati indagati i motivi storici della non occupazione di questi edifici anche era presente la consapevolezza che “una parte” di queste abitazioni fossero in ogni caso utilizzate a fini turistici.

Ai fini del dimensionamento residenziale è necessario però individuare la quota del patrimonio edilizio esistente effettivamente “non utilizzata” e cioè quella quota, come detto, effettivamente sottratta a qualsiasi utilizzazione

I dati ISTAT relativi ai censimenti decennali

Dai dati del censimento del 1991 e del censimento del 2001 è possibile ricavare le informazioni più dettagliate in merito alla consistenza del patrimonio edilizio non occupato ed in merito alle motivazioni del suo “non utilizzo”.

Per la determinazione della quota di abitazioni “non occupate e non utilizzate” e quindi prive di qualsiasi utilizzo si è fatto riferimento a più fonti. In primis si sono analizzati i dati relativi ai censimenti del 1991 e del 2001 che evidenziano immediatamente una notevole differenza tra il comprensorio Alto Garda ed il Comune di Arco:

Abitazioni non Occupate Comprensorio Alto Garda

Anno	Specie alloggio	Abitazioni	% non occupazione
1981	Abitazione occupata	12165	
1981	Abitazione non occupata	4849	39,9%
1981	Altro tipo di alloggio	61	
1991	Abitazione occupata	14448	
1991	Abitazione non occupata	6109	42,3%
1991	Altro tipo di alloggio	30	
2001	Abitazione occupata	17495	
2001	Abitazione non occupata	6148	35,1%
2001	Altro tipo di alloggio	15	

41

Abitazioni non Occupate Comune di Arco

Anno	Specie alloggio	Abitazioni	% non occupazione
1981	Abitazione occupata	3842	
1981	Abitazione non occupata	766	19,9%
1981	Altro tipo di alloggio	9	
1991	Abitazione occupata	4708	
1991	Abitazione non occupata	1185	25,2%
1991	Altro tipo di alloggio	8	
2001	Abitazione occupata	5886	
2001	Abitazione non occupata	1252	21,3%
2001	Altro tipo di alloggio	1	

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni di seguito riportati sono disponibili fino al 1991. Dalle istruzioni per il rilevamento del censimento 1991 è possibile desumere le corrette definizioni relative ai motivi del non utilizzo:

Nel caso che si tratti di abitazione non occupata il rilevatore deve provvedere ad assumere informazioni al fine di accertare se l'abitazione:

- è utilizzata per vacanza, in quanto chi ne dispone la occupa soltanto in uno o più periodi dell'anno (abitazioni ubicate generalmente in località turistiche);
- è utilizzata per lavoro e/o studio, cioè se trattasi di abitazione secondaria che viene occupata saltuariamente da chi ne dispone, per motivi di lavoro e/o studio
- è utilizzata per altri motivi in quanto è già venduta o affittata ma non ancora occupata oppure non più occupata da chi ne dispone per trasferimento a seguito di emigrazione definitiva;
- è non utilizzata, in quanto non se ne fa alcun uso.

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni riferiti al Comprensorio Alto Garda e al Comune di Arco sono i seguenti:

Motivi della non occupazione Comprensorio Alto Garda

Motivo	Abitazioni	% non utilizzo
Abitazione non occupata per vacanza	3793	62,1%
Abitazione non occupata per lavoro e/o studio	223	
Abitazione non occupata per altri motivi	688	
Abitazione non occupata e NON UTILIZZATA	1405	23%
Totale	6109	

Motivi della non occupazione Comune di Arco

Motivo	Abitazioni	% non utilizzo
Abitazione non occupata per vacanza	510	43,0%
Abitazione non occupata per lavoro e/o studio	95	
Abitazione non occupata per altri motivi	87	
Abitazione non occupata e NON UTILIZZATA	493	41,0%
Totale	1185	

42

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni riferiti sia al Comprensorio Alto Garda (che comprende i comuni a più alta incidenza del turismo quali Riva del Garda e Torbole) sia al Comune di Arco, evidenziano come una quota consistente di abitazioni risulti “non occupata” in quanto chi ne dispone la occupa soltanto in uno o più periodi dell’anno. Il censimento, pertanto, non distingue tra chi utilizza l’immobile direttamente (come seconda casa) e chi utilizza l’immobile come fonte di reddito affittandola per brevi periodi a fini turistici. In ogni caso ci permette di stabilire che una quota, anche consistente di abitazioni, ha un utilizzo turistico, mentre una quota di circa il 41% è effettivamente non utilizzata, in quanto non se ne fa alcun uso.

Rispetto ai dati riferiti al Comprensorio i dati riferiti al Comune di Arco evidenziano la maggior incidenza percentuale della quota di abitazioni “non occupate e non utilizzate” . Tale quota risulta

molto più alta per il Comune di Arco rispetto all'ambito comprensoriale dove la motivazione principale del non occupazione è l'utilizzo turistico.

Dai dati acquisiti si evince che una quota consistente del non occupato ha le seguenti caratteristiche:

- 1) **è collocata nel costruito più recente.** Questo dato si ripete nel tempo (ed è quindi riferito ad immobili diversi) ed evidenzia la ritardata immissione sul mercato delle nuove costruzioni dovute alle dinamiche proprie del mercato immobiliare ("gap" temporale tra domanda di abitazioni, costruzione degli alloggi ed effettivo utilizzo) acuite dall'attuale contingenza economica.;
- 2) rispetto al contesto territoriale di riferimento, **è minore l'incidenza delle abitazioni utilizzate per turismo;**

Le caratteristiche del patrimonio edilizio indicano chiaramente che una quota consistente di tale patrimonio che non è attualmente utilizzato in quanto è sul mercato immobiliare in attesa di nuovi acquirenti. Si tratta quindi di una quota di "invenduto" comunque presente sul mercato e pronto per essere utilizzato.

Dai dati dei censimenti del 1991 e del 2001 è possibile stabilire che l'incidenza degli alloggi effettivamente "non occupati e non utilizzati" sia contenuta in un 12 – 15%.

	Residenza secondaria e Patrimonio non occupato %		
<i>Periodo</i>	<i>Analisi del PRG di Arco</i>	<i>% di non occupato</i>	<i>% non UTILIZZATO</i>
1961 - 1971	28%		
1971 - 1981	34%		
1981 - 1991	32%		
1991		25.2 (censimento)	18,5%*
2001		21.3 (censimento)	15.4%* (stima)
2011			12% - 15% (stima)
* nel 1991 vengono forniti i dati sul motivo della non occupazione non disponibili per il			

43

Dai dati dei censimenti del 1991 e del 2001 è possibile stabilire che l'incidenza degli alloggi effettivamente privi di utilizzo costituiscono una quota pari al 15% del totale.

I dati del dimensionamento 2006 - 2012

Nel dimensionamento 2006 – 2012 si era stimato che la quota del patrimonio edilizio effettivamente non utilizzato fosse pari al 15% del totale delle abitazioni non occupate in quanto la rimanente quota di abitazioni era in realtà riservata destinata al mercato delle locazioni turistiche.

I dati del servizio statistica della PAT

Altre informazioni relative al patrimonio edilizio non occupato si possono desumere dall'Annuario Statistico 2009 della PAT.

La tavola I.15 dell'annuario statistico relativa alla *Consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per ambito, tipologia e comune* fornisce i dati relativi all'intero ambito del Garda trentino.

La tavola I.15 indica sia il numero degli alloggi privati che sono destinati all'affitto turistico sia il numero delle seconde case.

Consistenza degli alloggi privati e delle seconde case

	ALLOGGI PRIVATI		SECONDE CASE	
Comune	Numero	Letti	Numero	Letti
ARCO	122	450	228	793
Drena	2	10	27	116
Dro	2	8	46	196
Nago-Torbole	200	812	164	666
Riva del Garda	130	501	501	2.021
Tenno	125	488	285	1.266
Totale	581	2.269	1.251	5.058

44

Dai dati disponibili è possibile constatare che sono complessivamente 350 gli alloggi nel Comune di Arco utilizzati a fini turistici sia in forma "diretta" (è cioè le seconde case utilizzate direttamente dal proprietario) ed indiretta e cioè a disposizione dei proprietari per l'affitto turistico.

I dati forniti dal Comune di Arco

In attesa dei nuovi dati del censimento del 2011 sono disponibili i dati forniti dall'Assessorato bilancio e patrimonio del Comune di Arco. Tali dati, estremamente attendibili, permettono di stimare la percentuale di abitazioni non occupate e non utilizzate nel comune di Arco.

Dall'elaborazione dei dati a disposizione del comune di Arco risulta che dei 9.191 immobili dichiarati abitazioni di varia categoria, 5.276 costituiscono l'abitazione principale o assimilata a tale e quindi, sulla base delle autodichiarazioni dei cittadini, si presume che queste abitazioni siano occupate. I restanti 3.915, costituiscono immobili abitativi che non costituiscono abitazione principale (seconde case, sfitti, locati, beni merce in vendita da parte dei costruttori, società immobiliari o di privati che li hanno posti in vendita senza o con l'ausilio di intermediari ecc.).

Facendo la differenza fra 9.191 immobili abitativi e il numero delle posizioni TIA uso domestico attive pari 8.328, quelli liberi, non locati o in vendita si riducono a 863. Se dagli stessi togliamo i 58

immobili dichiarati inagibili o inabitabili sui quali si presume non sia attiva la tariffa TIA, essi si riducono ancora a 805 immobili liberi a vario titolo.

Facendo la stessa differenza fra 9.133 immobili abitativi e le 8.191 utenze elettriche attive fra residenti e non residenti, si scoprono 942 abitazioni prive di utenza attiva.

Di queste, 464 fra residenti e non residenti sono cessate o sospese e si possono classificare abitazioni sfitte o non utilizzate a vario titolo.

Dati forniti dal Comune di Arco

	<i>Tipo di Abitazioni</i>	<i>Numero</i>	<i>%</i>
A	Abitazioni Totali censite ed agibili	9191	
B	Abitazioni occupate come ABITAZIONE PRINCIPALE	5276	57%
C	Abitazioni occupate in modo non continuativo o non occupate (A-B)	3915	43%
D	TIA uso domestico attive	8328	
E	Abitazioni diverse dall'abitazione principale con TIA attiva (D-B)	3052	33%
F	Abitazioni con utenze elettriche attive (residenti e non residenti)	8191	
G	Abitazioni prive di utenza elettrica attiva (A-F)	1000	11%
H	Immobili liberi a vario titolo	863	9%
I	Immobili che non hanno mai attivato una utenza elettrica	550	6%

45

Le elaborazioni dei dati forniti dal Comune di Arco portano ad evidenziare un patrimonio consistente di immobili classificati come abitazioni a vario titolo "non occupate".

Tale patrimonio immobiliare può essere **ricompreso in uno range compreso tra:**

800 / 1.000 alloggi a vario titolo "non occupati"

di queste 1000 unità abitative un numero compreso tra 500 e 600 non hanno mai attivato una utenza elettrica.

Nel comune di Arco sono quindi presenti pertanto circa 1.000 alloggi non occupati.

Alloggi non occupati = 1.000 ALLOGGI

Facendo la stessa differenza fra 9.133 immobili abitativi e le 8.191 utenze elettriche attive fra residenti e non residenti, si scoprono 942 abitazioni prive di utenza attiva.

VOLUMETRIE ESISTENTI E DISPONIBILI PER L'UTILIZZO

Dall'analisi condotta ai punti precedenti è emerso che il comune di Arco si caratterizza per la presenza sul proprio territorio di una quantità di alloggi non utilizzati o scarsamente utilizzati. Tale fenomeno è presente da tempo tanto da essere indagato, come abbiamo visto, anche dalla analisi a supporto del PRG. In base alle considerazioni svolte nei punti precedenti ed in base ai dati raccolti da più fonti, si tratta ora di definire quale potrebbe essere la volumetria riferita agli alloggi esistenti che si ritiene corretto considerare nel dimensionamento come volume **già edificato e a disposizione per l'utilizzo**. Tale dato è fondamentale in quanto la volumetria così individuata, al pari della volumetria disponibile nell'attuale PRG, deve essere considerata come una volumetria a disposizione per il soddisfacimento di quel fabbisogno decennale di residenza ordinaria che è stato definito nel presente dimensionamento residenziale.

La quantificazione delle volumetrie già edificate e da considerare come disponibili all'utilizzo per il prossimo decennio non può che avvenire attraverso l'individuazione dell'incidenza percentuale dei singoli fenomeni individuati ai punti precedenti. Si tratta pertanto di definire, nel monte complessivo dei 1.000 alloggi a vario titolo non occupati, l'incidenza percentuale dei singoli fenomeni individuati (il non utilizzo per turismo, il patrimonio posto in vendita ma non ancora allocato, gli edifici posseduti come forma di investimento ecc.). In primo luogo si deve definire l'incidenza percentuale della quota di patrimonio edilizio "non utilizzato" (secondo le modalità ampiamente indagate ai punti precedenti) e la quota che potremmo definire di "invenduto" e cioè disponibile sul mercato per la vendita ma non ancora allocato. Dalle indagini svolte si può affermare che i 1.000 alloggi non occupati il 70% (700 alloggi) deve essere considerato come patrimonio "non utilizzato" mentre il restante 30% (300 alloggi) rappresenta la quota che abbiamo definito dell'"Invenduto".

46

il 70% (700 alloggi) rappresenta il PATRIMONIO "NON UTILIZZATO"

30% (300 alloggi) rappresenta la quota di INVENDUTO

Incidenza sul dimensionamento della quota di invenduto

Per quanto riguarda la quota del 30% (300 alloggi) dell'invenduto si intende distinguere tra una quota pari al 30% (90 alloggi) che si ritiene di non considerare nel dimensionamento come volumetria esistente disponibile all'utilizzo in quanto questa quota copre in realtà "la domanda pregressa" espressa nel dimensionamento 2006-2012; questi alloggi sono ancora presenti sul mercato a causa del fisiologico gap temporale tra domanda di abitazioni, costruzione degli alloggi ed effettivo utilizzo, gap temporale che nell'attuale contingenza economica si è inoltre dilatato.

QUANTITÀ DI VOLUME GIÀ EDIFICATO ED INVENDUTO DISPONIBILE ALL'UTILIZZO

N. 210 Alloggi – Volumetria MC 58.800

Incidenza sul dimensionamento della quota del patrimonio non utilizzato

Dalle indagini svolte e dai dati raccolti è possibile suddividere la quota di patrimonio "non utilizzato" nelle sue componenti più significative al fine di determinare quale possa essere l'effettiva volumetria da considerare nel dimensionamento residenziale.

In primo luogo è possibile stabilire che una quota pari al 45% di tale patrimonio è costituito dalle seconde case e dagli alloggi privati utilizzati a fini turistici così come censiti dall'Annuario statistico della PAT.

La rimanente quota del 55% del patrimonio non utilizzato (315 alloggi) è collocabile per la quasi totalità negli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, che ha introdotto nella legislazione urbanistica provinciale la distinzione tra "residenza ordinaria" e "residenza per il tempo libero e le vacanze". Tali edifici risultano pertanto non gravati da un vincolo specifico di destinazione.

Non si ritiene corretto considerare questa quota di 315 alloggi nella sua totalità come volumetria disponibile all'utilizzo, in quanto una serie di strategie e politiche mirate, attuabili anche attraverso gli strumenti urbanistici, permetteranno il riutilizzo di parte di questo patrimonio. Le attuali limitazioni alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e le vacanze nelle nuove costruzioni, se mantenute anche in futuro, comporteranno necessariamente che i possibili alloggi per il tempo libero e le vacanze non possano che essere ottenuti attraverso il riutilizzo e/o la riqualificazione ed il recupero degli edifici esistenti. Per questo motivo si ritiene che una quota almeno pari al 50% (pari a 190 alloggi) verrà trasformato nel prossimo decennio in residenza per il tempo libero e le vacanze; per converso una quota pari a 195 alloggi (attualmente non utilizzati) verrà considerato nell'attuale dimensionamento come quota disponibile all'utilizzo.

47

QUANTITÀ DI VOLUME NON UTILIZZATO E DISPONIBILE ALL'UTILIZZO**N. 195 Alloggi – Volumetria MC 54.600*****Incidenza sul dimensionamento delle volumetrie esistenti e non utilizzate***

In base alle indagini svolte e ai risultati ottenuti è possibile stabilire in 410 alloggi (per una volumetria complessiva di Mc. 113.400) l'incidenza complessiva del patrimonio esistente sul dimensionamento residenziale del PRG.

VOLUMETRIA TOTALE DA CONSIDERARE NEL DIMENSIONAMENTO**N. 410 Alloggi – Volumetria MC 113.400**

Tabella riepilogativa

CALCOLO VOLUME INVENDUTO E VOLUME NON UTILIZZATO	n. alloggi	1.000
INVENDUTO (30%)	n. alloggi	300
	mc.	84.000
si stima che il 30% dell'invenduto copra in realtà la domanda pregressa di volume residenziale ("gap" temporale tra domanda di abitazioni, costruzione degli alloggi ed effettivo utilizzo)	n. alloggi	90
il restante 70% dell'invenduto può essere ragionevolmente conteggiato nel dimensionamento come quantità di	n. alloggi	210
VOLUME GIÀ EDIFICATO DISPONIBILE ALL'UTILIZZO		
	mc.	58.800
NON TILIZZATO (70%)	n. alloggi	700
	mc.	196.000
si stima che il 45% del "non utilizzato" venga in realtà fruito come alloggio per vacanze (seconda casa o affittato)	n. alloggi	315
si stima che il 55% "non utilizzato" può essere rimesso sul mercato mediante l'attuazione di politiche mirate quali, ad esempio, le attuali limitazioni alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e le vacanze nelle nuove costruzioni	n. alloggi	385
	mc.	107.800
si stima che circa il 50% "non utilizzato" rimesso sul mercato sarà trasformato in alloggi per il tempo libero e vacanze considerato che il PRG non consente la realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e le vacanze (vedi punto precedente)	n. alloggi	190
	mc.	53.200
il restante 50% del "non utilizzato" rimesso sul mercato può essere conteggiato nel dimensionamento come quantità di	n. alloggi	195
VOLUME GIÀ EDIFICATO DISPONIBILE ALL'UTILIZZO		
(700 alloggi totali – 315 seconde case e alloggi turistici – 190 nuovi alloggi per il tempo libero e le vacanze = 195 Alloggi)		
	mc.	54.600
VOLUME COMPLESSIVO DA CONSIDERARE NEL DIMENSIONAMENTO	MC.	113.400

TITOLO IV VOLUMETRIE DISPONIBILI PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG

Le volumetrie complessive a disposizione per le future varianti al Prg nel prossimo decennio 2012 – 2022 vengono determinate come differenza tra le volumetrie definite nel calcolo del fabbisogno della residenza ordinaria e le volumetrie già previste nel Prg o disponibili nell'attuale patrimonio edilizio in quanto non utilizzate.

Volumetrie per la residenza ordinaria

Il fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2012 – 2022 è stato determinato in 1.240 alloggi per la residenza ordinaria della volumetria di 280 Mc/cad.

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI 2012 – 2022 = 1.240 ALLOGGI

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA

1.240 Alloggi X 280 Mc/cad = **347.200 MC**

La volumetria totale ancora ammessa dal PRG vigente è stata definita in Mc. 112.900:

VOLUMETRIE TOTALI ESPRESSO DAL PRG VIGENTE

112.900 MC DI RESIDENZA ORDINARIA

49

La volumetria totale relativa al patrimonio edilizio esistente e disponibile è stata definita in mc. 113.400:

INVENDUTO DISPONIBILE ALL'UTILIZZO N. 210 Alloggi – Volumetria MC 58.800

NON UTILIZZATO E DISPONIBILE ALL'UTILIZZO N. 195 Alloggi – Volumetria MC 54.600

VOLUMETRIA TOTALE INVENDUTO E NON UTILIZZATO

N. 410 ALLOGGI – VOLUMETRIA MC 113.400

La volumetria disponibile per le future varianti al Prg risulta quindi pari a Mc. 120.900

VOLUMETRIA DISPONIBILE PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG

MC 347.200 (fabbisogno) - MC 112.900 (prevista nel Prg) – MC 113.400 (patrimonio non utilizzato)

TOTALE = MC 120.900 PER LA RESIDENZA ORDINARIA

Volumetrie per il tempo libero e le vacanze

Il numero di alloggi e la relativa quota volumetria individuata nel dimensionamento deve essere intesa come completamente a disposizione per le successive varianti al PRG in quanto attualmente nel Comune di Arco è ammessa unicamente la realizzazione di alloggi per la residenza ordinaria.

VOLUMETRIA DISPONIBILE PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG
MC 72.000 MC. PER LA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

ALLEGATO I VOLUMETRIE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

La finalità delle disposizioni provinciali in materia di edilizia abitativa è quella di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinare ad edilizia pubblica, agevolata e convenzionata. Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa, come nel caso del Comune di Arco la previsione di una specifica "riserva" di aree da destinare all'edilizia abitativa è obbligatoria.

Le esigenze di edilizia abitativa sociale sono state oggetto di un'intesa in data 23 novembre 2006 fra l'Amministrazione comunale di Arco e l'Assessorato alle Politiche sociali della PAT. Essa stabilisce tali esigenze, per il decennio 2007 – 2016, in n. 250 alloggi da destinarsi per l'edilizia pubblica e per l'edilizia a canone moderato e agevolata.

L'accordo rinviava ad ulteriori verifiche l'eventuale modifica, comunque con una compensazione possibile in misura non superiore al 20%, del rapporto n. alloggi edilizia pubblica / n. alloggi edilizia a canone moderato. L'Amministrazione comunale ritiene opportuno suddividere le esigenze dell'edilizia sociale in due quinquenni, il primo al 2011, in coerenza al periodo di validità del presente "dimensionamento", il successivo dal 2012 al 2016.

Le esigenze del settore al 2012 possono quindi essere stimate in 125 alloggi, pari al 50 % del programmato e precisamente:

- l'edilizia pubblica: 65 alloggi
- l'edilizia a canone moderato: 60 alloggi

Va preso atto che il PRG vigente ha già individuato aree per l'edilizia pubblica per n. 27 alloggi (piano attuativo a fini speciali I.T.E.A., località Vigne, 27 alloggi): le ulteriori esigenze del settore sono quindi definite in 38 alloggi l'edilizia pubblica e 60 alloggi per l'edilizia a canone moderato.

Il dimensionamento residenziale 2006 – 2012 evidenziava la necessità e l'impegno dell'Amministrazione ad individuare ulteriori aree per n. 125 alloggi nel quinquennio 2012 – 2016.

51

ALLEGATO II SINTESI DEI DATI

A	ANNI DI RIFERIMENTO	2012 - 2022	
	PERIODO CONSIDERATO	10 anni	
B	CRESCITA DEMOGRAFICA	n°abitanti	2.772
C	INCREMENTO FAMIGLIE (8.450 - 7.320)	n°famiglie	1.130
D	EROSIONE (cambio uso da residenziale ad altro)	n° alloggi	20
E	DISAGIO ABITATIVO	n°alloggi	40
F	SOCIAL HOUSING	n°alloggi	40
G	RESIDENTI TEMPORANEI	n°alloggi	10
H=C+D+E+F+G	ALLOGGI NECESSARI PER INCREMENTO POPOLAZIONE (Solo residenza ordinaria)	n°alloggi	1.240
I=H*280	VOLUME NECESSARIO PER INCREMENTO POPOLAZIONE (Solo residenza ordinaria)	mc.	347.200
J=J1+J2	EDILIZIA SOCIALE	n°alloggi	223
J1	Itea	n°alloggi	98
J2	Canone moderato	n°alloggi	125
K=J*280	VOLUME NECESSARIO PER EDILIZIA SOCIALE	mc.	62.440
L	ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	n°alloggi	400
M=L*180	VOLUME NECESSARIO PER TEMPO LIBERO E VACANZE	mc.	72.000
N=H+J+L	ALLOGGI TOTALI PER INCREMENTO POPOLAZIONE	n°alloggi	1.863
O=I+K+M	VOLUME NECESSARIO PER INCREMENTO POPOLAZIONE (Compresi alloggi per vacanza ed edilizia sociale)	mc.	481.640
P=Q+R	VOLUME DISPONIBILE ESISTENTE	mc.	226.300
Q=Q1+Q2	VOLUMETRIE GIÀ PREVISTE NEL PRG	mc.	112.900
Q1	Volume di recupero	mc.	34.400
Q2	Volume di nuova realizzazione	mc.	78.500
R=R1+R2	VOLUMI PREESISTENTI (*)	mc.	113.400
R1	Volume invenduto	mc.	58.800
R2	Volume non utilizzato	mc.	54.600
S=I-P	VOLUME DA PREVEDERE NEL PROSSIMO PRG (Solo residenza ordinaria)	mc.	120.900
T=S/280	ALLOGGI DA PREVEDERE NEL PROSSIMO PRG (Solo residenza ordinaria)	n°alloggi	432
U=O-P	VOLUME DA PREVEDERE NEL PROSSIMO PRG Residenza ordinaria, edilizia sociale e residenza per il tempo libero e le vacanze)	mc.	255.340