



COMUNE DI STORO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG

VARIANTE 2026

**RIDUZIONE AREE EDIFICABILI AI SENSI
ART. 45, COMMA 4, L.P. 15/2015;**

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Marzo 2026 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO

Dimensionamento Residenziale.....	2
Il Piano Urbanistico Provinciale e il dimensionamento residenziale.....	2
La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006.....	2
La L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e l'introduzione del Carico Insediativo Massimo.....	3
Il ruolo dei Piani Territoriali delle Comunità e la fase transitoria.....	3
Disagio abitativo.....	3
L'evoluzione del concetto.....	3
La trasformazione della struttura familiare.....	4
Il peso economico dell'abitare: la "fascia grigia".....	4
Le aree attrattive e la perdita di valore del territorio d'origine.....	4
Sintesi.....	5
Applicazione al Piano Regolatore Generale del Comune di Storo.....	6
Statistica.....	7
Andamento della popolazione residente.....	7
Censimenti ISTAT.....	7
Annali ISPAT.....	8
Variazione percentuale della popolazione.....	9
Movimento naturale della popolazione.....	10
Flusso migratorio.....	11
Struttura per età e prospettive di ripresa demografica.....	12
Popolazione in età scolastica e correlazione con il ciclo economico.....	13
Proiezione demografica e scelte di pianificazione.....	13
Proiezione demografica.....	14
Analisi del trend storico.....	14
Scenario programmatico 2026–2036.....	15
I dati della Delibera 1281 del 2006.....	16
Popolazione.....	16
Abitazioni.....	17
Consumo di suolo.....	18
Comparazioni con i dati attuali.....	18
Calcolo del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio.....	21
Capacità insediativa del PRG di Storo.....	23
La Piramide della Disponibilità Edificatoria.....	23
La coerenza della variante 2026.....	24
Conclusione.....	25

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il Piano Urbanistico Provinciale e il dimensionamento residenziale

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

L'articolo 30 stabilisce che la determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei PRG «è effettuata tenuto conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità». La norma individua, al comma 2, i principi guida che devono orientare tale determinazione, e che si articolano in quattro obiettivi strategici fondamentali:

- **il riequilibrio territoriale**, tenuto conto della capacità di carico antropico in relazione alla tutela e valorizzazione delle invariati;
- **il contenimento del consumo di territorio**, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- **la soddisfazione delle esigenze di prima abitazione**;
- **la sostenibilità dello sviluppo**, con particolare riferimento al settore turistico.

Il PUP non fissa quantità volumetriche predeterminate, ma definisce un **percorso metodologico valutativo** che spetta ai singoli Comuni sviluppare secondo le specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali del proprio contesto, valorizzando i dati disponibili e adottando soluzioni appropriate.

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

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

Il documento elaborato dalla PAT definisce uno **schema di calcolo articolato per componenti successive**, che consente di disaggregare il fabbisogno abitativo nelle sue diverse cause e di motivare analiticamente le scelte di pianificazione. In sintesi, il metodo prevede la quantificazione degli alloggi necessari per i seguenti fattori: la crescita demografica (variazione della popolazione e del numero di famiglie); il disagio abitativo (sovrappollamento, coabitazione, alloggi inadatti); la presenza di residenti temporanei; la mobilità residenziale, limitatamente ai comuni che ne soddisfano i requisiti; l'erosione del patrimonio esistente per passaggio ad altri usi (residenza secondaria, uffici, attività terziarie); l'eventuale contingente di alloggi per il tempo libero e le vacanze, ove applicabile.

La Delibera n. 1281/2006 sottolinea espressamente che il fabbisogno abitativo è connesso a **fattori di carattere fisiologico**, dipendenti dall'andamento demografico e dalla vetustà del patrimonio edilizio, e a **fattori legati a scelte politiche e pianificatorie**. Per ciascuno di essi fornisce dati di base e indirizzi di calcolo, rimandando al Comune la responsabilità della quantificazione definitiva sulla base di dati aggiornati e approfonditi.

Delibera GP n. 1281 del 23.06.2006 — Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei PRG: «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 L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e l'introduzione del Carico Insediativo Massimo

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

La prima riguarda la definizione legislativa di **dimensionamento residenziale** (Art. 3, lettera l), inteso come «*quantità volumetriche insediabili sul territorio comunale, a fini residenziali, determinate sulla base del fabbisogno abitativo e delle condizioni ambientali, territoriali e sociali*»; la verifica considera il ruolo territoriale del comune, le dinamiche demografiche e insediative recenti, la disponibilità di edifici esistenti e di aree già destinate all'insediamento, l'incidenza degli alloggi per il tempo libero e vacanze e lo stato delle opere di urbanizzazione.

La seconda novità, di carattere strutturale, è l'introduzione del concetto di **Carico Insediativo Massimo (CIM)**. L'Art. 3, lettera m), lo definisce come il «*complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti*». Il CIM costituisce parametro di riferimento obbligatorio per il dimensionamento residenziale dei PRG.

L'Art. 18 della medesima legge, dedicato alle **limitazioni al consumo di suolo**, qualifica il suolo come bene comune e risorsa non rinnovabile, e consente l'individuazione di nuove aree per insediamenti residenziali solo qualora il soddisfacimento del fabbisogno abitativo sia coerente con il CIM definito per quel territorio e non vi siano soluzioni alternative. Questo principio di sussidiarietà territoriale rende il CIM un vincolo di sostenibilità insediativa rispetto al quale il dimensionamento residenziale deve essere dimostrativamente coerente.

LP 4 agosto 2015, n. 15 — Art. 3, lettera m): Carico Insediativo Massimo: «complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti; costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG.»

Il ruolo dei Piani Territoriali delle Comunità e la fase transitoria

Il quadro normativo provinciale prevede che gli indirizzi per il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata siano stabiliti dai **Piani Territoriali delle Comunità (PTC)**, in coerenza con la politica della casa di cui all'Art. 30, comma 1 delle NdA del PUP. I PTC sono chiamati a definire, a scala comprensoriale, criteri e parametri precisi che i PRG comunali dovranno recepire.

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

Disagio abitativo

L'evoluzione del concetto

La Delibera GP n. 1281/2006 affrontava il disagio abitativo nella sua accezione tradizionale, concentrandosi principalmente sulle caratteristiche fisiche dell'alloggio: sovrappollamento, inadeguatezza tipologica, localizzazione rispetto a servizi e lavoro. Era, in sostanza, una valutazione di deficit edilizio misurabile.

Questa lettura si è rivelata progressivamente insufficiente.

Attingendo al Rapporto CRESME Lombardia 2011, il disagio abitativo deve essere inteso oggi 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"*. Questa definizione segna il passaggio da un approccio edilizio-quantitativo a una lettura sociologica ed economica del problema.

La trasformazione della struttura familiare

Uno dei motori principali del disagio abitativo contemporaneo è la profonda trasformazione della morfologia familiare. La realtà trentina, come quella nazionale, registra ormai da decenni una famiglia radicalmente diversa rispetto al modello tradizionale che aveva guidato la produzione edilizia del secondo Novecento.

Il tessuto demografico trentino si presenta oggi come una popolazione più anziana e composta da *"modelli e forme di aggregazione familiare sempre meno 'tradizionali': famiglie mononucleari, libere unioni, coppie ricostituite dopo rotture di precedenti unioni, matrimoni misti"*. A questo si affianca la crescita dei nuclei monoparentali, degli anziani soli e dei giovani che ritardano sempre di più la formazione di una famiglia autonoma.

Tra il 2023 e il 2024 il Trentino ha registrato un saldo migratorio positivo di circa 3.500 nuovi abitanti, mentre la diminuzione del numero medio di componenti familiari, l'aumento dei nuclei monoparentali, l'incremento della popolazione anziana e dei single, e l'arrivo di nuclei immigrati hanno frammentato e diversificato la domanda abitativa, che sempre più resta insoddisfatta.

Questa frammentazione produce una domanda abitativa quantitativamente superiore rispetto alla crescita della popolazione, e qualitativamente più variegata: servono tagli più piccoli, alloggi adattabili, soluzioni abitative flessibili che il mercato ordinario non è attrezzato a fornire.

Il peso economico dell'abitare: la "fascia grigia"

Il secondo asse del disagio contemporaneo è quello economico. Le categorie colpite non sono più soltanto le fasce di povertà assoluta — già coperte, almeno in parte, dall'edilizia pubblica — ma una vasta "fascia grigia" che non accede né al mercato libero né all'edilizia sociale. Come evidenziato nel dimensionamento di Arco, si tratta di *"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 che permetterebbe loro l'accesso all'edilizia pubblica"*.

Le aree attrattive e la perdita di valore del territorio d'origine

Un aspetto particolarmente rilevante per i comuni del Trentino, e per Storo in particolare, situato in area periferica ed isolata rispetto a Trento, è quello della polarizzazione territoriale. Le aree con buona accessibilità, servizi qualificati e opportunità lavorative esercitano una forza gravitazionale che aumenta i prezzi e comprime l'accessibilità per i residenti storici e per chi vi si trasferisce per lavoro.

Studi sovragionali evidenziano tra i fattori del disagio abitativo l'aumento dei prezzi degli affitti e il calo dell'offerta di alloggi a lungo termine, la crescita degli studenti fuori sede (+33% dal 2015 al 2024), e l'insufficienza di strategie di housing sociale. Per migliorare la situazione si propone quindi un approccio strategico che includa co-housing, aiuti al reddito e una migliore pianificazione tra governo, Regioni Province e Comuni

L'espansione incontrollata degli affitti brevi nelle aree ad alta densità turistica, come l'**Alto Garda**, agisce come un magnete che distorce il mercato abitativo ben oltre i propri confini geografici. Si genera così un duplice effetto negativo che colpisce direttamente le valli periferiche, come la **Valle del Chiese**

L'illusione dell'Attrattività: Nonostante l'alto costo della vita e la scarsità di alloggi nelle zone "core", i giovani delle periferie non percepiscono i propri territori come un'alternativa vantaggiosa. Al contrario, la carenza di servizi e di dinamismo socio-economico locale li spinge a desiderare i centri saturati, preferendo la precarietà abitativa in un'area "viva" alla stabilità in una zona percepita come marginale.

La Regolamentazione come Strumento di Riequilibrio: Limitare l'eccesso di locazioni turistiche non è solo una misura di tutela per le città d'arte, ma una necessità strategica per la montagna e le valli.

Incentivare il lungo termine e potenziare le possibilità per stabilizzare le famiglie giovani nelle aree di origine può garantire una stabilizzazione dei prezzi e, di riflesso, restituire dignità e competitività ai territori limitrofi, frenando l'emorragia di capitale umano verso i poli turistici.

Sintesi

In sintesi ed in termini operativi, una lettura aggiornata del disagio abitativo ha precise implicazioni per il dimensionamento dei comuni trentini come Storo.

Il fabbisogno non può più essere calcolato soltanto sulla base della crescita delle famiglie ma occorre tenere conto di ulteriori fattori:

- domanda strutturalmente insoddisfatta generata da nuclei che già risiedono sul territorio ma abitano in condizioni inadeguate (sovraffollamento, coabitazione forzata, locazioni precarie):
 - famiglie che sono state espulse dal territorio per ragioni economiche e vorrebbero rientrarvi;
 - "fascia intermedia" che non è servita né dal libero mercato né dall'edilizia pubblica;
 - giovani famiglie che anelano alla possibilità di disporre adeguati spazi necessari alle moderne ed attuali esigenze ma che non trovano risposta adeguata nell'offerta di mercato;

Risulta quindi necessario ed essenziale potere offrire alle nuove generazioni opportunità diversificate che devono prevedere sia la possibilità di recupero delle aree degradate ed abbandonate, sia la possibilità di sviluppare nuove possibilità insediative che mirino a soddisfare esigenze particolari e garantire una elevata qualità di vita, che non deve e non può risiedere unicamente nel recupero dei volumi storici semiabbandonati.

Applicazione al Piano Regolatore Generale del Comune di Storo

La presente relazione di dimensionamento residenziale è redatta in conformità all'intero quadro normativo sopra descritto. I riferimenti normativi che governano il presente elaborato sono pertanto: l'Art. 30 delle Norme di Attuazione del PUP; la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 con i relativi allegati metodologici; la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, con particolare riferimento alle definizioni di cui all'Art. 3 e alle limitazioni al consumo di suolo di cui all'Art. 18.

Il dimensionamento è riferito al decennio di validità dello strumento urbanistico e si articola nelle componenti analitiche previste dalla metodologia provinciale: stima della crescita demografica e del fabbisogno connesso, analisi del disagio abitativo, valutazione dell'erosione del patrimonio esistente per passaggio a usi residenziali secondari, verifica della capacità edificatoria residua e determinazione del nuovo fabbisogno volumetrico. La coerenza con il Carico Insediativo Massimo è verificata in relazione alla quota di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile, secondo i parametri indicati dalla Delibera GP n. 1281/2006.

Le previsioni del PRG derivanti dal dimensionamento residenziale costituiscono il limite massimo delle possibilità edificatorie a fini residenziali per il periodo di riferimento; le varianti allo strumento urbanistico adottate nel medesimo periodo dovranno essere coerenti con tali quantificazioni, fatte salve eventuali revisioni motivate del dimensionamento stesso.

Il presente studio ha un carattere ricognitivo, si focalizza sulla Variante 2026 dedicata alla riduzione della capacità insediativa. Tale variante, pur rispettando i di "**consumo di suolo**" e limiti del "**carico insediativo**", deve in ogni caso risultare coerente con il "**dimensionamento residenziale**".

Occorre quindi dimostrare che lo stralcio delle aree, e la conseguente riduzione della "**capacità insediative del PRG**", non deve determinare scompensi fra la domanda e l'offerta per l'edilizia abitativa e non devono influire negativamente sul "**disagio abitativo**", inteso come fenomeno multidimensionale che descrive la difficoltà di ampie fasce di popolazione nel reperire e mantenere un'abitazione dignitosa a condizioni sostenibili.

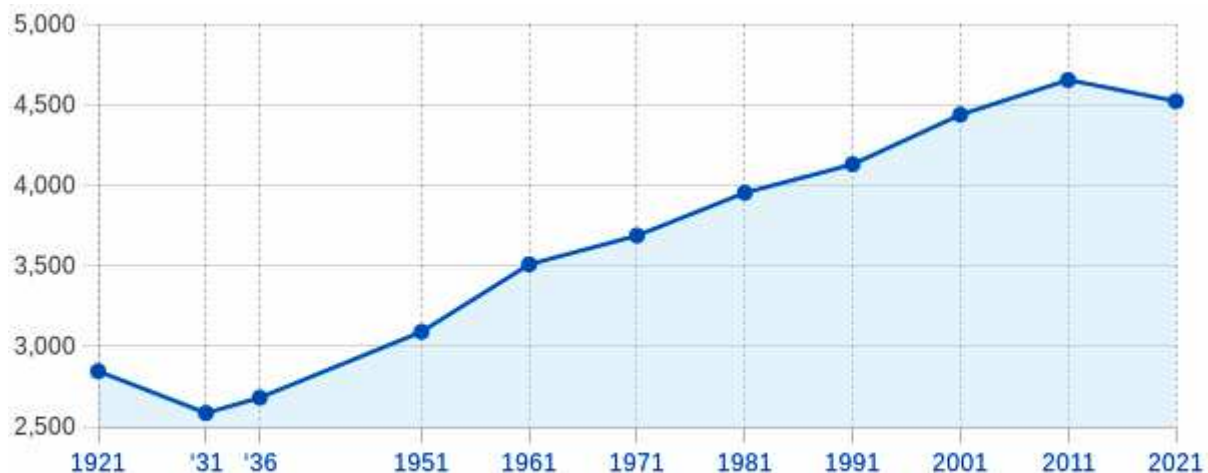
Statistica

Andamento della popolazione residente

Censimenti ISTAT

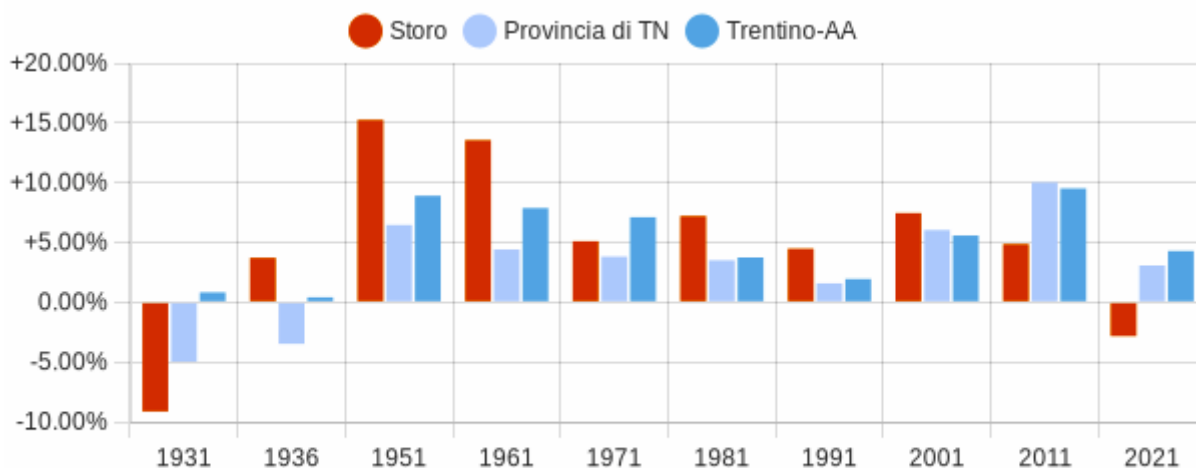
Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di **Storo** dal 1921 al 2021. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei nuovi confini.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI STORO (TN) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

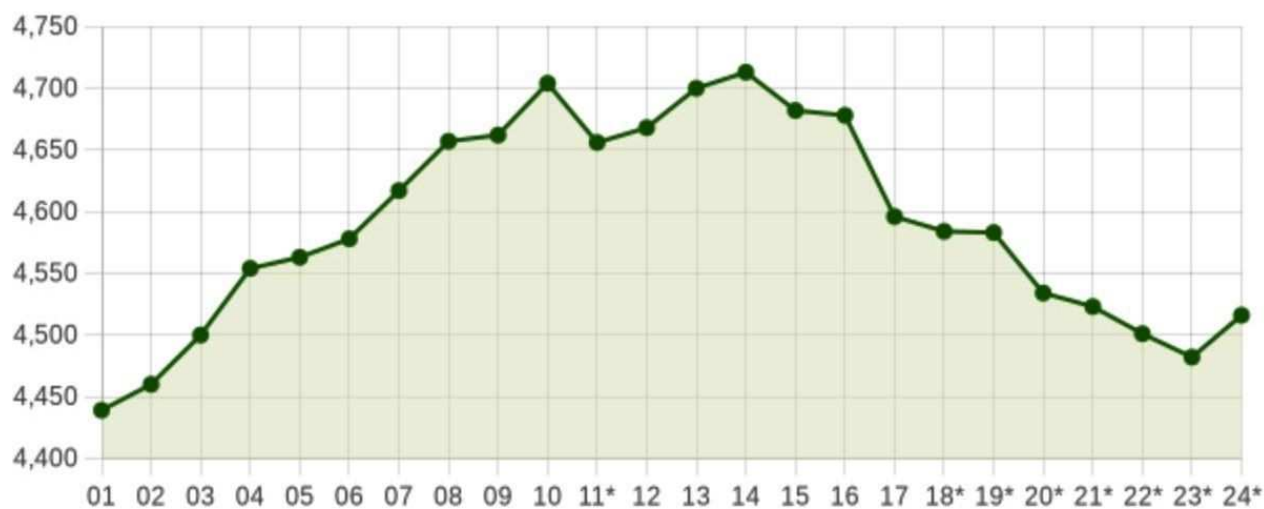
COMUNE DI STORO (TN) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'andamento della popolazione è stato di costante incremento fino al periodo post crisi economica 2008 e Covid-19.

Annali ISPAT

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Storo** dal 2001 al 2024. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno:

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	4439	-	-	-	-
2002	4460	21	0,47%	-	-
2003	4500	40	0,89%	1733	2,57
2004	4554	54	1,19%	1768	2,55
2005	4563	9	0,20%	1778	2,54
2006	4578	15	0,33%	1789	2,54
2007	4617	39	0,84%	1818	2,52
2008	4657	40	0,86%	1827	2,53
2009	4662	5	0,11%	1835	2,53
2010	4704	42	0,89%	1854	2,53
2011	4656	-48	-1,03%	1875	2,47
2012	4668	12	0,26%	1860	2,50
2013	4700	32	0,68%	1853	2,52
2014	4713	13	0,28%	1854	2,52
2015	4682	-31	-0,66%	1847	2,52
2016	4678	-4	-0,09%	1857	2,50
2017	4596	-82	-1,78%	1850	2,47
2018	4584	-12	-0,26%	1860	2,45
2019	4583	-1	-0,02%	1871	2,44
2020	4534	-49	-1,08%	1877	2,41
2021	4523	-11	-0,24%	1887	2,39
2022	4501	-22	-0,49%	1898	2,36
2023	4482	-19	-0,42%	1910	2,34
2024	4516	34	0,75%	1947	2,31
2025	4493	-22	-0,48%		



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI STORO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Variatione percentuale della popolazione



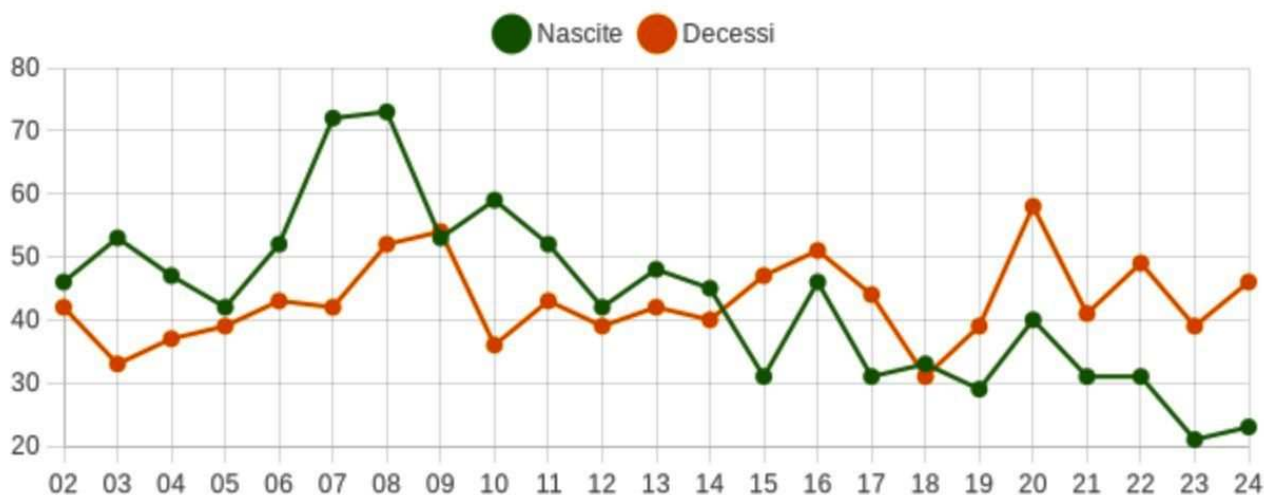
Variatione percentuale della popolazione

Da notare che il calo del 2011 è dovuto alla rettifica dei registri in corrispondenza dell'ultimo censimento generale della popolazione. Dal 2018 le rettifiche vengono effettuate ogni anno sulla base del censimento permanente della popolazione.

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2001			
2002	46	42	4
2003	53	33	20
2004	47	37	10
2005	42	39	3
2006	52	43	9
2007	72	42	30
2008	73	52	21
2009	53	54	-1
2010	59	36	23
2011	52	43	9
2012	42	39	3
2013	48	42	6
2014	45	40	5
2015	31	47	-16
2016	46	51	-5
2017	31	44	-13
2018	33	31	2
2019	29	39	-10
2020	40	58	-18
2021	31	41	-10
2022	31	49	-18
2023	21	39	-18
2024	23	46	-23
2025	21	56	-35



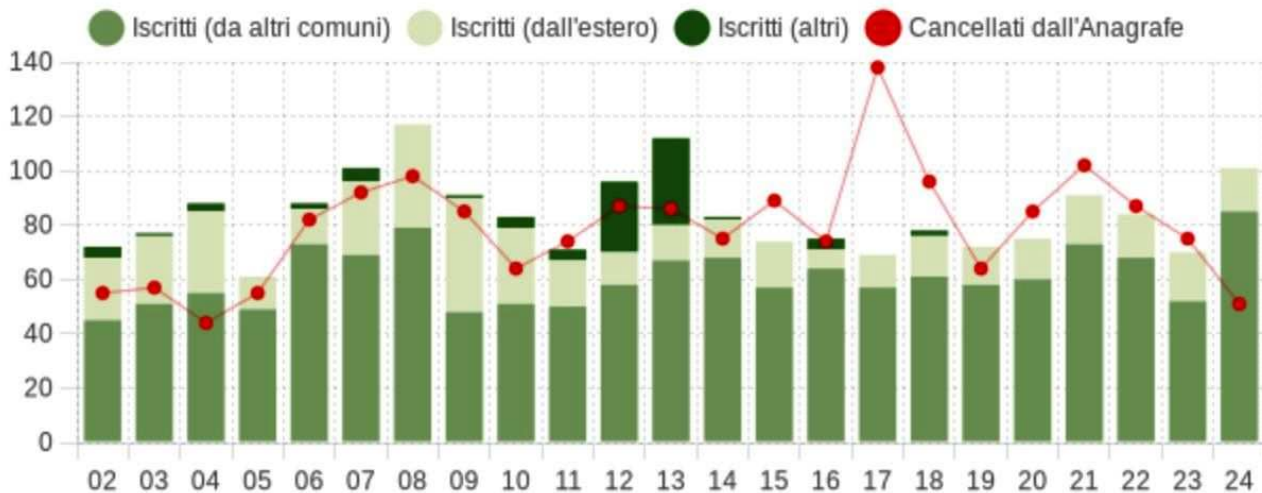
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI STORO (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Flusso migratorio

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Storo negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

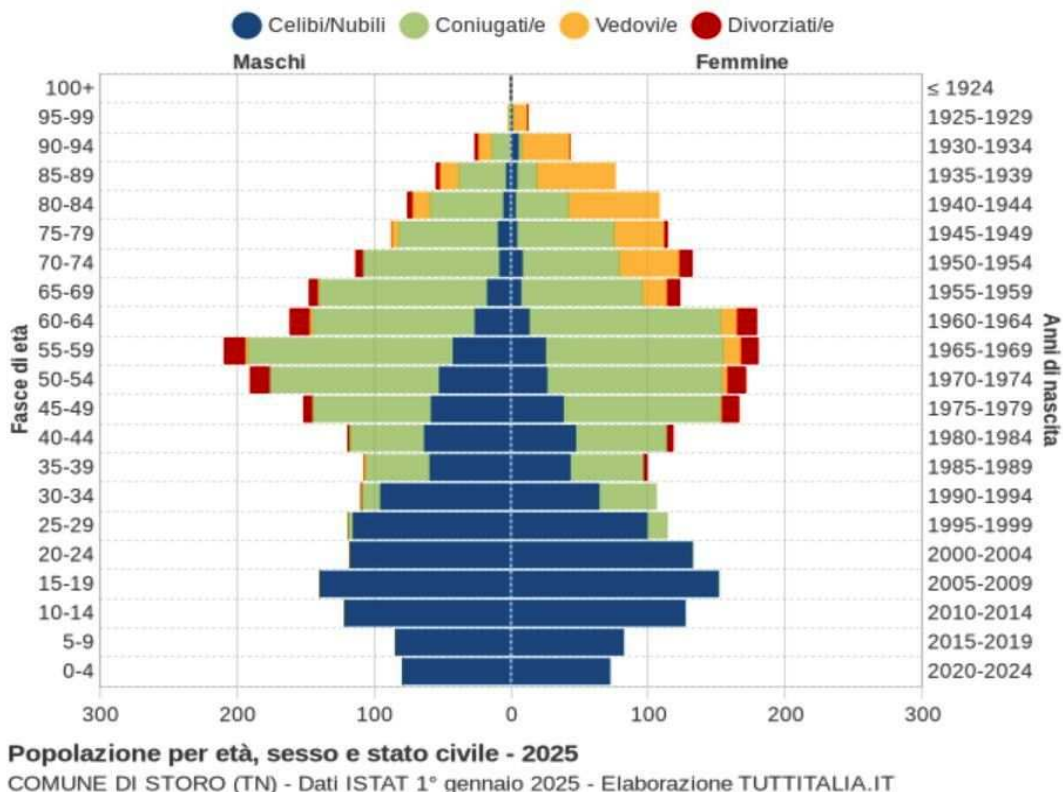


Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI STORO (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo interno	saldo estero	saldo totale
	da altri comuni	dall'estero	altro	verso altri comuni	per l'estero	altri			
2001									
2002	45	23	4	50	3	2	-5	20	17
2003	51	25	1	53	3	1	-2	22	20
2004	55	30	3	43	1	0	12	29	44
2005	49	12	0	49	5	1	0	7	6
2006	73	13	2	71	3	8	2	10	6
2007	69	27	5	78	13	1	-9	14	9
2008	79	38	0	88	7	3	-9	31	19
2009	48	42	1	71	7	7	-23	35	6
2010	51	28	4	58	3	3	-7	25	19
2011	50	17	4	65	3	6	-15	14	-3
2012	58	12	26	68	19	0	-10	-7	9
2013	67	13	32	64	7	15	3	6	26
2014	68	14	1	63	8	4	5	6	8
2015	57	17	0	63	12	14	-6	5	-15
2016	64	7	4	61	12	1	3	-5	1
2017	57	12	0	103	16	19	-46	-4	-69
2018	61	15	2	92	2	2	-31	13	-18
2019	58	14	0	51	9	4	7	5	8
2020	60	15	0	74	7	4	-14	8	-10
2021	73	18	0	87	13	2	-14	5	-11
2022	68	16	0	78	9	0	-10	7	-3
2023	52	18	0	64	11	0	-12	7	-5
2024	85	16	0	43	8	0	42	8	50
2025	86	11	2	75	9	3	11	2	12

Struttura per età e prospettive di ripresa demografica



La lettura della piramide per età e stato civile al 1° gennaio 2025 (dati ISTAT, elaborazione Tuttitalia.it) consente di individuare un elemento strutturale di rilievo ai fini della proiezione demografica adottata: le coorti di età comprese tra i 15 e i 25 anni mostrano una consistenza numerica superiore rispetto alle classi immediatamente precedenti, segnalando la presenza di una base giovanile che, nel corso del decennio 2026–2036, transiterà progressivamente verso la fascia di età riproduttiva e di primo insediamento abitativo autonomo.

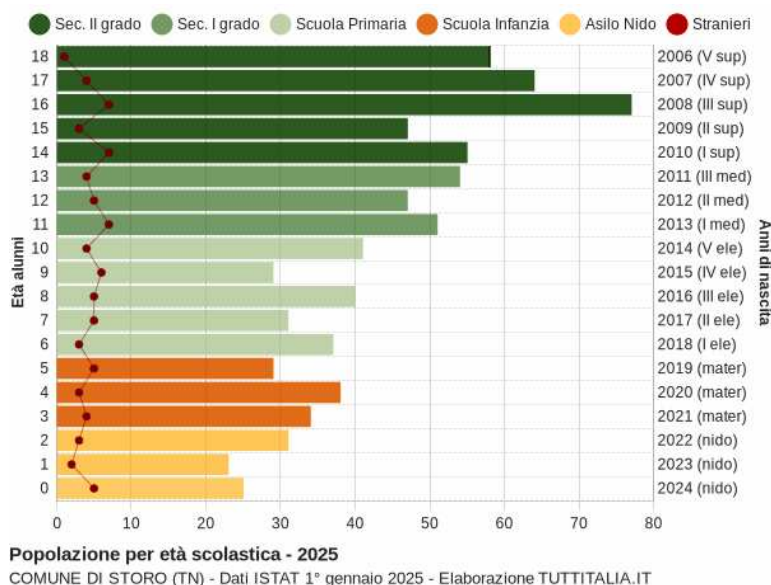
Tale dato strutturale costituisce un fattore endogeno di potenziale inversione del trend demografico negativo, a condizione che il territorio sia in grado di offrire condizioni insediative, occupazionali e di servizio adeguate a trattenere questa componente demografica. In assenza di un'offerta territoriale competitiva, il rischio di dispersione di queste coorti verso centri urbani maggiori è elevato e rappresenterebbe una perdita strutturale difficilmente recuperabile nel medio periodo.

La concretizzazione di tale potenziale è pertanto strettamente correlata alla convergenza di due ordini di azione:

- **a livello sovralocale**, politiche di sostegno alla famiglia con carattere strutturale e non episodico, inclusi interventi fiscali significativi a favore dei nuclei con figli e misure nazionali e provinciali di contrasto alla denatalità;
- **a livello locale**, il miglioramento qualitativo e quantitativo delle dotazioni infrastrutturali, dell'offerta abitativa e dei servizi alla persona, con particolare riguardo alle esigenze dei nuclei familiari giovani.

Le scelte di sviluppo urbanistico oggetto della presente variante si inseriscono esplicitamente in questo secondo livello di azione, configurandosi come strumento di politica territoriale attiva finalizzato a rendere Storo un contesto attrattivo per l'insediamento e il radicamento delle generazioni in transizione verso l'età adulta.

Popolazione in età scolastica e correlazione con il ciclo economico



Il grafico sulla popolazione per età scolastica al 1° gennaio 2025 offre una lettura di maggiore precisione rispetto alla sola piramide demografica, consentendo di datare con sufficiente attendibilità la fine del ciclo espansivo della popolazione di Storo. Le coorti nate fino al 2007-2008 mostrano consistenze numericamente significativamente superiori rispetto a quelle successive, con un'inflexione strutturale che si manifesta con chiarezza a partire dalle nascite del biennio 2008-2010. Tale discontinuità è coerente con l'innescò della crisi economica e finanziaria internazionale del 2008, i cui effetti sul piano demografico locale si sono tradotti in una contrazione del saldo naturale e, soprattutto, in una brusca inversione dei flussi migratori in entrata che avevano alimentato la crescita del decennio precedente.

Il dato acquista ulteriore rilevanza se contestualizzato nel quadro macroeconomico. La crisi del 2008 ha avuto natura e durata asimmetrica tra i diversi sistemi economici: molte economie avanzate hanno recuperato e superato i livelli di PIL pre-crisi nel corso del decennio successivo, mentre l'Italia ha registrato una ripresa strutturalmente più debole e incompleta, con il sistema produttivo nazionale, e in misura significativa anche quello trentino, che non ha ancora pienamente colmato il divario rispetto ai livelli del 2007-2008. Questa persistenza degli effetti recessivi sul contesto locale spiega la prolungata durata della fase demografica negativa rispetto a quanto osservabile in altri contesti europei comparabili, e rafforza l'interpretazione dei fattori di calo come **contingenti e strutturalmente non permanenti**, piuttosto che come espressione di una tendenza demografica autonoma e irreversibile.

Proiezione demografica e scelte di pianificazione

Le limitate dimensioni demografiche dei comuni trentini non consentono, in via generale, di elaborare proiezioni statisticamente robuste e dotate di carattere ufficiale. Il sito istituzionale ISPAT pubblica proiezioni della popolazione residente esclusivamente per i comuni che superano i 5.000 abitanti al 1° gennaio 2026, soglia minima al di sotto della quale l'indeterminatezza dei modelli previsionali (tanto sul versante del movimento naturale quanto su quello dei flussi migratori) rimane troppo elevata per consentire stime attendibili nel lungo periodo.

Per i comuni al di sotto di questa soglia, tra cui il Comune di Storo, la proiezione demografica non può dunque fondarsi su scenari statisticamente certificati, ma deve necessariamente fare ricorso a valutazioni qualitative basate sull'analisi delle serie storiche locali, delle tendenze strutturali del comprensorio di appartenenza e delle politiche attive di presidio del territorio che l'Amministrazione intende perseguire.

Questa limitazione non costituisce, tuttavia, un ostacolo alla pianificazione urbanistica. La scelta di campo dell'Amministrazione comunale non è quella di condizionare le previsioni di piano a un incremento demografico atteso, che nei comuni di vallata periferica risulterebbe in ogni caso

incerto e difficilmente proiettabile su orizzonti decennali., bensì quella di orientare lo strumento urbanistico verso un modello di sviluppo qualitativamente diverso da quello che ha storicamente caratterizzato i processi di concentrazione urbana.

L'obiettivo strategico del piano non è la crescita della popolazione intesa come fine in sé, ma il **mantenimento della residenzialità permanente** sul territorio comunale, con particolare attenzione agli ambiti periurbani e alle frazioni minori. In questa prospettiva, la previsione di nuova volumetria residenziale non risponde a una logica di espansione quantitativa, bensì a una logica di presidio e rigenerazione: offrire ai nuclei familiari che intendono radicarsi nel comune, o che vi farebbero ritorno in presenza di condizioni abitative adeguate, alternative concrete che il patrimonio edilizio esistente, nella sua conformazione tipologica e nel suo stato manutentivo attuale, non è in grado di fornire autonomamente.

Tale impostazione si ricollega direttamente agli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Provinciale, che individua nel contrasto allo spopolamento delle aree montane e nel presidio del territorio rurale e forestale due delle componenti fondamentali della sostenibilità insediativa provinciale.

La limitazione del degrado e dell'abbandono delle aree agricole marginali e dei versanti montani non è perseguibile mediante la sola politica di vincolo e tutela, ma richiede la presenza continuativa di popolazione residente: una comunità vitale è la prima e più efficace forma di manutenzione del territorio.

In questa chiave, il disagio abitativo che affligge prioritariamente le aree urbane e i centri ad elevata concentrazione turistica, dove la pressione della domanda comprime l'accessibilità per la residenza ordinaria, trova nelle comunità periferiche una possibile risposta diffusa.

La qualità della vita offerta dai paesaggi di valle e di montagna, lontana dai flussi turistici di massa e ancora caratterizzata da una scala insediativa a misura d'uomo, rappresenta un'attrattività reale per quei nuclei familiari che cercano condizioni abitative non disponibili nei contesti urbani saturi. Perché questa potenziale domanda si traduca in residenzialità effettiva è però necessario che l'offerta abitativa sia adeguata: alloggi di qualità, tipologicamente idonei alla domanda contemporanea, serviti da infrastrutture e servizi di prossimità sufficienti a garantire standard di vita accettabili.

Il dimensionamento residenziale proposto nel presente elaborato si muove coerentemente all'interno di questa visione: non si pone come strumento di crescita demografica forzata, ma come condizione abilitante per il mantenimento e il consolidamento di una comunità residente che costituisce, essa stessa, il principale presidio del territorio.

Proiezione demografica

Per il Comune di Storo la proiezione demografica viene costruita secondo un approccio programmatico-comparativo, che tiene conto sia del trend storico locale sia delle dinamiche demografiche registrate in realtà territoriali analoghe del contesto trentino. Storo, pur non rivestendo il ruolo di capoluogo della Comunità di Valle, costituisce uno dei principali centri periferici dell'arco alpino trentino per grado di industrializzazione e concentrazione di servizi alla persona, caratteristiche che ne determinano una traiettoria demografica strutturalmente diversa da quella dei comuni rurali marginali.

Analisi del trend storico

Nel corso del primo quindicennio del secolo, il Comune ha registrato una fase di crescita demografica sostenuta e continuativa: tra il 2001 e il 2014 la popolazione residente è aumentata di circa 274 unità, passando da 4.439 a 4.714 abitanti, con un tasso medio annuo di incremento pari a circa +0,50%.

Il successivo periodo di contrazione demografica, protrattosi fino alla data di redazione del presente documento, non può essere interpretato come espressione di una tendenza strutturale consolidata, bensì come effetto della sovrapposizione di quattro fattori congiunturali coevi e non ripetibili:

- 1.) la crisi economica post-2008 e i suoi effetti prolungati sul tessuto produttivo locale;

- 2.) la stasi del comparto manifatturiero, con conseguente riduzione dei flussi migratori in entrata tradizionalmente attratti dall'offerta occupazionale locale;
- 3.) la sfavorevole struttura per età della popolazione, con contrazione della fascia in età riproduttiva;
- 4.) gli effetti demografici diretti e indiretti della pandemia da Covid-19 e del periodo post-pandemico.

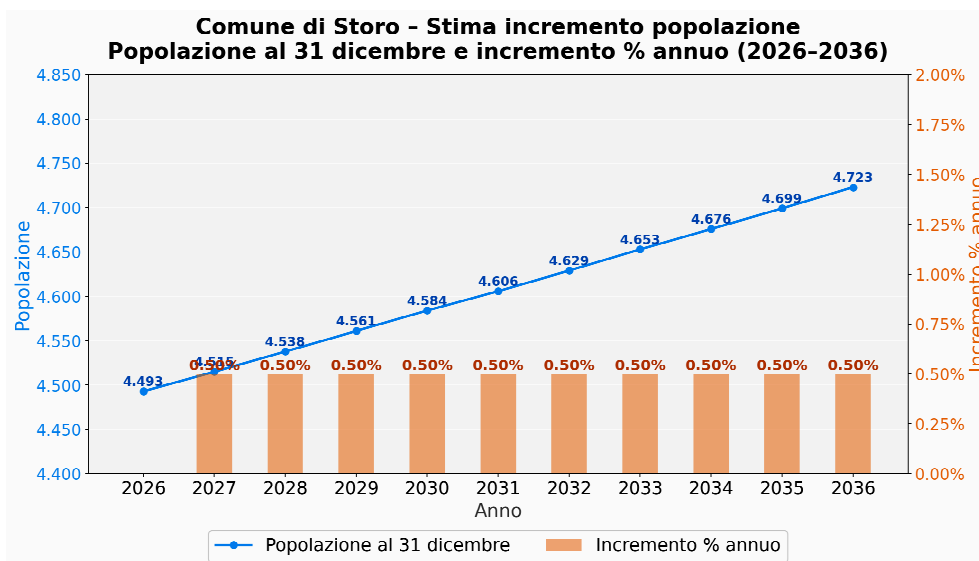
La natura contingente e straordinaria di tali fattori — la cui concomitanza ha prodotto un effetto depressivo eccezionale e difficilmente replicabile — giustifica la scelta metodologica di non assumere il trend negativo recente come riferimento prognostico per il decennio successivo.

Scenario programmatico 2026–2036

Per il periodo 2026–2036, la proiezione adottata si fonda su uno scenario programmatico che incorpora le valutazioni socio-economiche locali e le prospettive di sviluppo che l'Amministrazione comunale intende perseguire attraverso le scelte di pianificazione urbanistica oggetto della presente variante. In tal senso, la proiezione non si limita a descrivere passivamente il trend atteso in assenza di intervento, ma costituisce lo scenario demografico obiettivo coerente con le politiche di sviluppo insediativo e di rafforzamento dell'attrattività residenziale del territorio.

L'indice annuo medio di crescita assunto è pari allo **0,50%**, valore mediato tra il tasso registrato nel periodo di espansione 2011–2014 (+0,60%) e una stima prudenziale che sconti la minor intensità dei fattori di spinta rispetto a quella fase. Tale indice, applicato alla popolazione di riferimento, determina un incremento demografico atteso di **230 unità nel decennio**, come evidenziato nella tabella e nel grafico allegati.

STIMA INCREMENTO POPOLAZIONE					
Comune di Storo					
Anno	Popolazione al 31 dicembre	Incremento unitario	Incremento % annuo	Incremento decennale	Incremento % decennio
2026	4.493				
2027	4.515	22	0,50%		
2028	4.538	23	0,50%		
2029	4.561	23	0,50%		
2030	4.584	23	0,50%		
2031	4.606	23	0,50%		
2032	4.629	23	0,50%		
2033	4.653	23	0,50%		
2034	4.676	23	0,50%		
2035	4.699	23	0,50%		
2036	4.723	23	0,50%	230	5,11%



I dati della Delibera 1281 del 2006

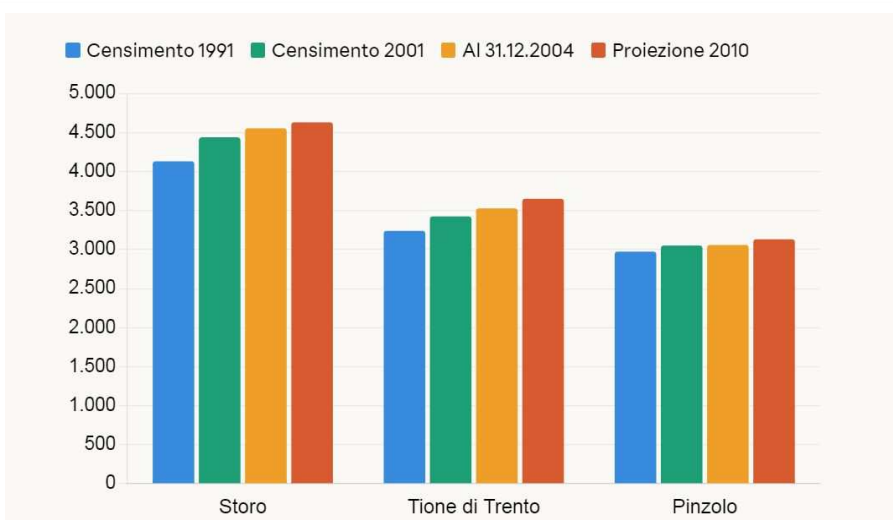
Popolazione

La deliberazione di Giunta Provinciale ha approvato i criteri per il dimensionamento residenziale e fissato alcuni parametri relativi al consumo di suolo e alle proiezioni demografiche che pur superate per alcuni aspetti contengono pur sempre elementi meritevoli di analisi.

In particolare per il comune di Storo e con i principali comuni delle Giudicarie, le tabelle riportano i seguenti dati:

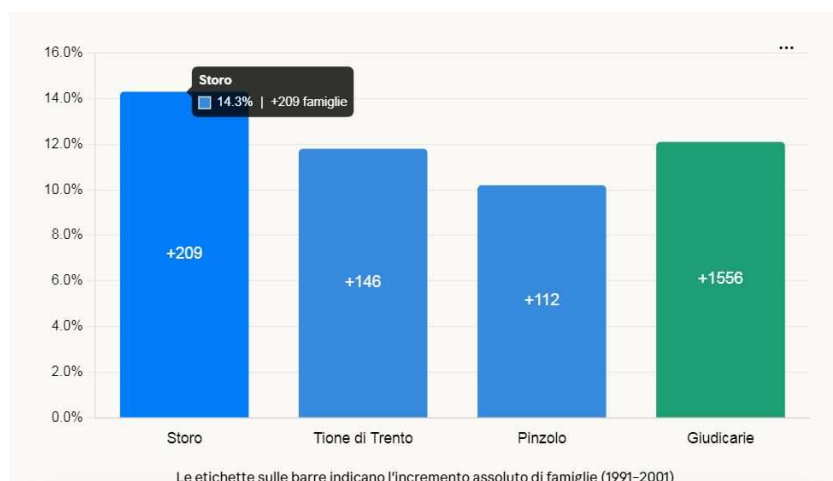
tabella Popolazione

Comprendorio delle Giudicarie									
Comuni	Popolazione residente censimento 1991	Popolazione residente censimento 2001	Popolazione residente al 31.12.2004	Dinamica demografica	Proiezione popolazione al 2010	Tipologia di previsione	Famiglie censimento 1991	Famiglie censimento 2001	Incremento famiglie 1991-2001
Pinzolo	2974	3052	3059	A	3132	S	1096	1208	112
Storo	4131	4439	4554	B	4630	M	1462	1671	209
Tione di Trento	3240	3425	3528	B	3651	S	1241	1387	146
Giudicarie	33.719	35.442	36.282	B	37.468		12.825	14.381	1.556



[Confronto con i dati dei principali territori della Comunità delle Giudicarie]

Comprendorio delle Giudicarie		
Comuni	Incremento famiglie 1991-2001	Incremento % famiglie 1991-2001
Pinzolo	112	10,2%
Storo	209	14,3%
Tione di Trento	146	11,8%
Giudicarie	1.556	12,1%



Abitazioni

I dati contenuti nella deliberazione riportano in sintesi:

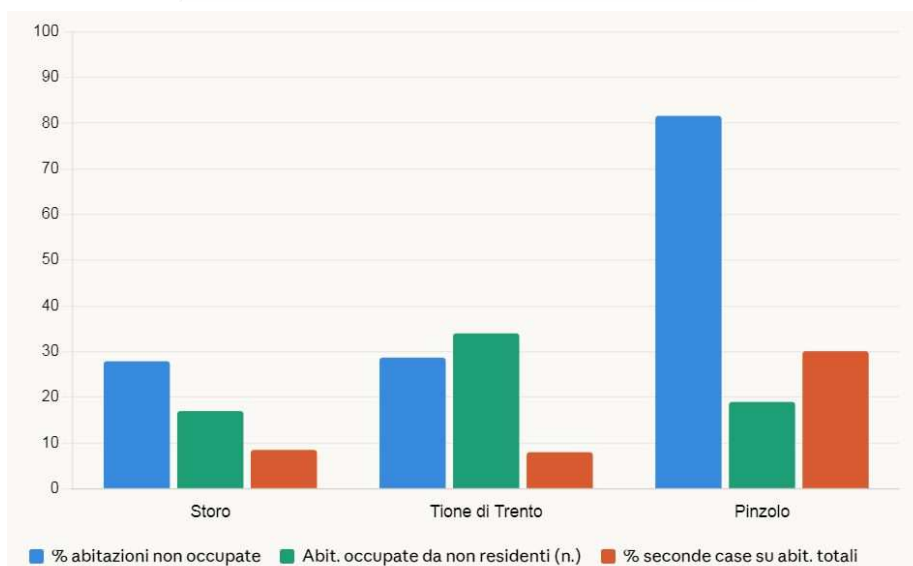
tabella Abitazioni

1 di 1

allegato alla deliberazione n. 1281 dd. 23.6.2006

Comprensorio delle Giudicarie											
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	Dotazione depurazione	Note depurazione
Pinzolo	6141	6685	544	112	81,4	81,6	19	76,8	30,1	A*	La frazione Madonna di Campiglio è servita da impianto biologico ai limiti della potenzialità.
Storo	2147	2328	181	209	31,5	27,9	17	114,9	8,5	A*	La frazione Riccomassimo è servita da trattamento primario.
Tione di Trento	1847	1988	141	146	32,4	28,7	34	93,8	8,0	A*	La località Le Sole è servita da singoli trattamenti primari.
Giudicarie	29.042	33.088	4.046	1.556	48,3	49,1	231		25,9		

Comprensorio delle Giudicarie					
Comuni	Totale abitazioni censimento 2001	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali
Pinzolo	6685	81,6	19	76,8	30,1
Storo	2328	27,9	17	114,9	8,5
Tione di Trento	1988	28,7	34	93,8	8,0
Giudicarie	33.088	49,1	231		25,9

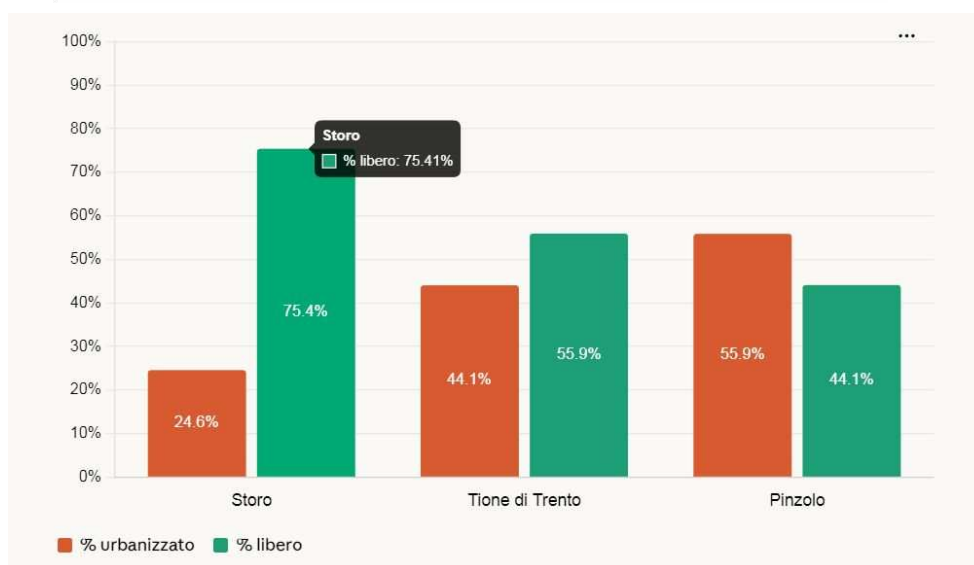


Storo risulta essere uno dei comuni a più bassa percentuale sia per le abitazioni non occupate che abitazioni occupate da non residenti.

Consumo di suolo

Anche in relazione al consumo di suolo il territorio di Storo si caratterizza per disporre di un'ampia superficie di fondovalle che nonostante ospiti uno dei principali poli artigianali del Trentino, si caratterizza ancora per un uso prevalente agricolo.

Comprensorio delle Giudicarie	% URBANIZZATO	% LIBERO
STORO	24,59	75,41
PINZOLO	55,88	44,12
TIONE DI TRENTO	44,06	55,94

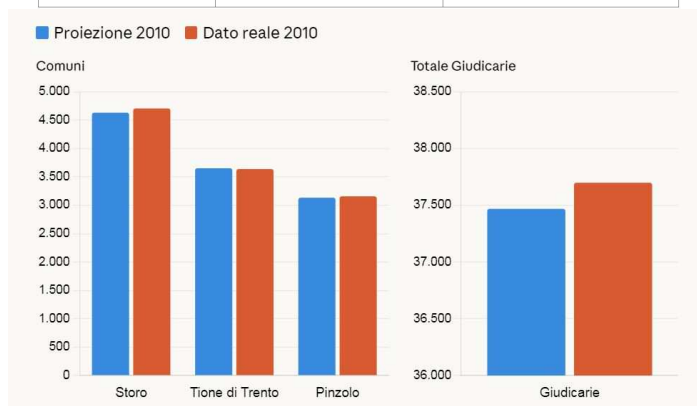


Comparazioni con i dati attuali

Rispetto ai dati riportati nelle tabelle del 2006 occorre fare le seguenti osservazioni.

Popolazione: le previsioni di popolazione alla data del 2006 nelle tabelle previsionali era di 4.630, inferiore al dato reale che è stato di 4.704 residenti.

Comuni	Proiezione popolazione al 2010	Dato reale rilevato nel 2010
Storo	4.630	4.704
Tione di Trento	3.651	3.637
Pinzolo	3.132	3.157
Giudicarie	37.468	37.698



Abitazioni: in tema di abitazioni, la comparazione dei dati appare più difficile poiché negli anni sono state modificate le modalità di rilevazione delle seconde case, ora identificate come abitazioni a disposizione.

In particolare per il comune di Storo per il 2024 il dato ISPAT riporta:

Alloggi turistici: 8 Alloggi a disposizione: 178

In questo caso il dato relativo agli alloggi a disposizione risulta difficilmente comparabile con il dato contenuto nelle tabelle del 2006 allegate alla delibera che non sono state più oggetto di aggiornamento.

Per il Comune di Storo gli alloggi non utilizzati a fini residenziali stabili risultano così tabellati (dati ISPAT):

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	abitazioni 2001	Abitazioni non occupate 2001 in %	Abitazioni non occupate 2001 assoluto	Seconde case su abitazioni totali 2001 in %	Seconde case su abitazioni totali 2001 assoluto	abitazioni occupate (B-D)	residenti 2001	Media res/abit	Alloggi: turistici + a disposizio ne 2024
Arco	7138	15,4%	1.099	3,2%	228	6.039	14511	2,40	1.283
Storo	2328	27,9%	650	8,5%	198	1.678	4439	2,64	286
Pinzolo	6685	81,6%	5.455	30,1%	2.012	1.230	3052	2,48	3.621
Tione	1988	28,7%	571	8,0%	159	1.417	3425	2,42	385

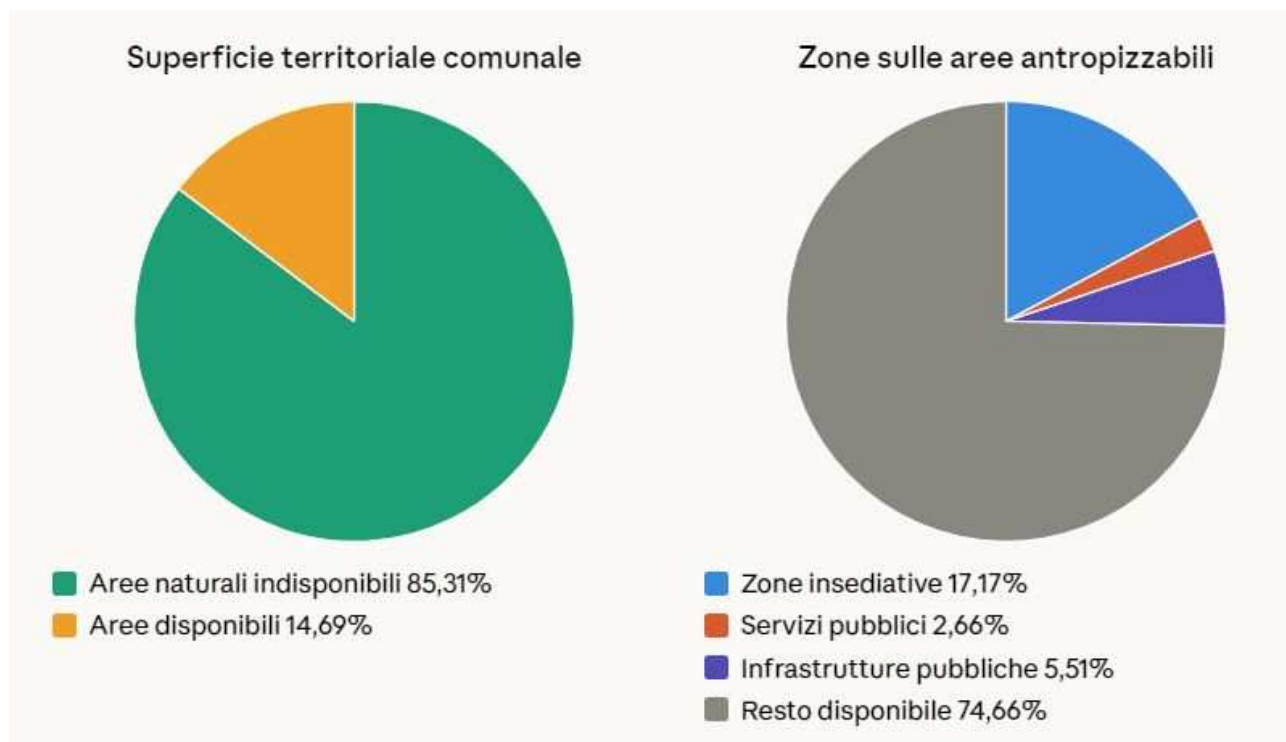
Per il comune di Storo l'incidenza degli alloggi a disposizione comprende anche gli alloggi residenziali ricavati all'interno degli edifici di montagna (Faserno, Piola, ecc.).

In totale gli alloggi effettivamente disponibili ad uso residenziale in fondovalle sono in numero assolutamente marginale al di sotto dei 30 alloggi che a rotazione non possono costituire un quantitativo sufficiente a garantire il soddisfacimento di esigenze abitative stabili.

Consumo di suolo: il dato del 2006 riporta un utilizzo di suolo a fini insediativi pari al 24,59 % appena al di sotto della soglia ritenuta ottimale per garantire un corretto rapporto fra suolo utilizzato a fini insediativi ed infrastrutturali e suolo agricolo coltivabile.

I dati sono confermati da un'analisi dettagliata effettuata con GIS sul PRG in vigore:

CONSUMO DI SUOLO			
	mq	ha	%
SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE	62.815.397	6281,54	Sul totale
AREE NATURALI INDISPONIBILI	53.589.888	5358,99	85,31%
AREE DISPONIBILI	9.225.509	922,55	14,69%
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE	62.815.397	6281,54	100,00%
	mq	ha	%
Sulle aree antropizzabili			
ZONE INSEDIATIVE	1.583.870	158,39	17,17%
SERIZI PUBBLICI	245.579	24,56	2,66%
INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	508.638	50,86	5,51%
TOTALE ZONE ANTROPIZZATE	2.338.087	233,81	25,34%
	mq	ha	%
Sulle aree antropizzabili			
TOTALE ZONE ANTROPIZZATE	2.338.087	233,81	25,34%
ZONE AGRICOLE	6.887.422	688,74	74,66%
	9.225.509	922,55	100,00%



Calcolo del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio

Sulla base di valori riportati nelle sezioni precedenti e delle considerazioni relative alla necessità di prevedere per il futuro possibilità concrete di sviluppo si propone il seguente quadro riepilogativo per il corretto dimensionamento del PRG precisando che la variante prevedendo una parziale riduzione della capacità edificatoria, risulta coerente con le attese.

Incremento popolazione residente:

Popolazione al 2026 4.493 residenti

Popolazione al 2036 4.723 residenti

Incremento netto 230 residenti

Superficie media per ogni singolo alloggio.

La dimensione media di ogni singolo alloggio risulta essere pari a 120 mq di Sun, alla quale va aggiunta una quota pari al 50% per servizi annessi pertinenti portando il totale a 180 mq per ogni singolo alloggio.

Incremento famiglie

Incremento residenti 230

Nr. residenti medio per ogni nucleo familiare 2,40

Abitazioni 230/2,4 96

Superficie utile netta media 180 mq

A - Superficie totale 17.280 mq per edilizia residenziale

Erosione edilizia

Dimensionamento necessario per sopperire a dinamiche sociali interne al comune, ossia famiglie che necessitano di una nuova prima abitazione a seguito del decadimento, inagibilità o indisponibilità che si vengono a generare all'interno del tessuto urbano esistente (storico e non storico).

Sulla base della conoscenza e dell'esperienza del passato si possono prevedere per il futuro una media di due alloggi per ogni anno.

Volume necessario per dinamica sociale

Abitazioni 20

Superficie utile netta media 180 mq

B - Superficie totale 3.600 mq per edilizia residenziale

Attrattività lavorativa

Valutando l'interesse per questo tipo di residenzialità che può generarsi da parte di lavoratori provenienti da territori esterni al comune, ed anche esterni dalla provincia.

Sulla base della conoscenza e dell'esperienza del passato si possono prevedere per il futuro una media di due alloggi per ogni anno.

Abitazioni	10
Superficie utile netta media	180 mq

C - Superficie totale	1.800 mq per edilizia residenziale
------------------------------	---

Superficie totale (a+b+c)	22.680 mq per edilizia residenziale
Numero alloggi totali	126

Turismo residenziale

Percentuale incrementabile per edilizia destinata al turista

Il comune di Storo non rientra fra i comuni annoverati come turistici e non è soggetto ai vincoli previsti per l'edilizia ordinaria di cui all'art. 57 della L.P. 1/2008, in quanto l'incidenza degli alloggi turistici risulta essere inferiori ai livelli di attenzione.

Al fine di garantire un miglioramento dell'offerta turistica pare coerente e corretto prevedere anche per i territori periferici la possibilità di assegnare una quota parte della capacità edificatori a fini turistici pari al 20% delle necessità stimate per soddisfare le esigenze di abitazioni residenziali.

La superficie media per le unità destinate ad usi turistici viene stimata per un valore pari a 120 mq.

Abitazioni	25
Superficie utile netta media	120 mq

D - Superficie totale	3.000 mq per edilizia turistica
------------------------------	--

G - Superficie totale (a+b+c+d)	25.680 mq
--	------------------

Capacità insediativa del PRG di Storo

Il PRG di Storo contiene capacità insediative abbastanza diffuse ed interessa proporzionalmente di diversi centri aggregati del proprio territorio, distinguendo Storo da Darzo, Lodrone e marginalmente anche Riccomassimo.

Dalle tabelle allegate il dato analitico riferibile alle aree edificabili di tipo B (completamento residenziale) ammontano a complessive 196.139 mq di superficie potenzialmente edificabile che esprime una capacità insediativa di 88.031 mq di Sun.

Il dimensionamento urbanistico basato sulla mera somma algebrica delle aree edificabili è fallace. Per ottenere una pianificazione efficace per il Comune di Storo, è necessario applicare dei **coefficienti di abbattimento sociale e temporale**.

La Piramide della Disponibilità Edificatoria

Livello di Capacità	Metratura (mq)	% sul Totale	Definizione Tecnica
Capacità Analitica	68.250	100%	Potenziale Teorico: La somma di tutte le aree colorate in azzurro sul grafico e riportate in violetto (da 1 a 104) nella tabella e nella tavola D.1 allegate.
Capacità Reale	33.674	49,3%	Filtro di Attuabilità: Al netto di vincoli tecnici, frammentazione fondiaria e pertinenze storiche intoccabili.
Disponibilità Decennale	15.000	22,0%	Filtro Sociale (Il Tesoretto): La quota che effettivamente potrà approdare sul mercato o verrà edificata dai residenti.

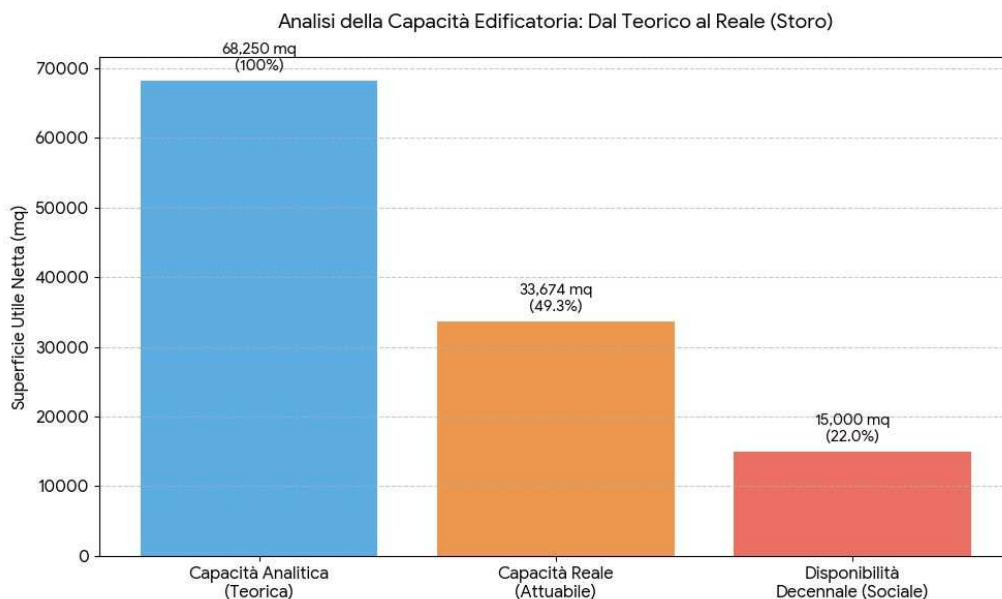
Il post-2008 ha cambiato la psicologia del proprietario. L'area edificabile non è un investimento da monetizzare, ma un bene rifugio, non solo inteso come valore monetario, ma molto più come possibilità insediativa per il futuro della propria famiglia, o per la propria famiglia che verrà in futuro.

Questo significa che il 78% della capacità analitica è urbanisticamente irrilevante ai fini del soddisfacimento del bisogno abitativo immediato.

Se la disponibilità reale è solo di 15.000 mq in dieci anni, e il fabbisogno delle giovani famiglie (la "fascia intermedia" e le "nuove esigenze" di cui parlavamo) è superiore, il Comune deve in ogni caso poter prevedere altre possibilità edificatorie necessarie a soddisfare le esigenze abitative.

A questa necessità viene sicuramente a favore la considerevole capacità insediativa dell'edificato esistente, per il quale nessuno può azzardare previsioni reali e concrete di utilizzo stante l'elevatissimo costo degli interventi, la frammentazione delle proprietà, la carenza di spazi pertinenziali, la ridotta qualità di vita riscontrabile negli angusti spazi del centro storico ove vie strette e carenza di soleggiamento riducono la propensione da parte delle nuove generazioni ad intraprendere questa strada.

In ogni caso appare corretto assegnare al recupero dell'insediamento storico ed alla densificazione e riqualificazione dell'edificato non storico esistente (realizzato prevalentemente negli anni 1950-1990) la quota di mercato che non potrà trovare attuazione all'interno delle aree edificabili esistenti.



La coerenza della variante 2026

Con la presente variante che prevede la riduzione di alcune minimali zone già interessate da capacità edificatoria inespressa, il quadro complessivo del sistema insediativo e della capacità edificatoria del PRG in vigore non vengono alterati.

La variante prevede infatti la riduzione di ca. 5.350 mq di aree destinate all'insediamento delle quali 4.729 in zone di completamento, con conseguente riduzione della capacità edificatoria di ca. 2.128 mq di Su, pari al 3% del totale.

Capacità analitica PRG in vigore 70.378
Riduzione analitica con la variante 2.128 - 3%
Capacità analitica PRG di variante 68.250

I dati evidenziano come la riduzione sia estremamente contenuta, configurandosi come un'operazione di riordino piuttosto che di contrazione dello sviluppo:

La riduzione di **2.128 mq di Superficie Utile (Su)** rappresenta una fluttuazione statistica minima che non altera l'equilibrio del sistema insediativo

L'Amministrazione recependo, in parte, la volontà dei privati di riclassificare aree che non intendono edificare, non agisce né di imperio né in subordine.

Tutte le richieste presentate ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015 sono state opportunamente e oggettivamente valutate e mediate sulla base dei criteri riportati nella relazione illustrativa.

L'approccio garantisce:

- Equità Fiscale: Libera i cittadini dal carico fiscale su aree "dormienti" che non genereranno reddito o abitazioni nel breve periodo
- Sostenibilità reale: Riconosce che la pianificazione non deve essere una "gabbia" rigida, ma uno strumento capace di adattarsi alle mutate condizioni economiche delle famiglie

Nonostante la riduzione, la residua capacità di **68.250 mq** resta ampiamente sovrabbondante rispetto alla "disponibilità decennale reale" (stimata in precedenza a 15.000 mq). Viene quindi sacrificata solo una parte della SUN eccedente, che ricade nella quota che non poteva essere immessa nel mercato, immobiliare, mantenendo intatto il bacino necessario per le politiche di housing e per il ricambio generazionale.

Conclusione

La Variante 2026 si configura come un atto di assestamento del Piano in vigore, volto a riallineare le previsioni urbanistiche con le reali intenzioni d'uso dei suoli da parte della popolazione.

La riduzione del 3% della capacità totale non pregiudica in alcun modo l'autonomia del Comune nel soddisfare il fabbisogno abitativo residuo, ma anzi ne rafforza l'attendibilità tecnica di fronte agli organi di controllo provinciali

DIMENSIONAMENTO

POTENZIALITA' EDIFICATORIA PRG IN VIGORE



Numerazone lotti
(vedi elenco alleato alla relazione sul dimensionamento)

	COMUNE DI STORO PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2026		<h1 style="font-size: 2em;">D.1</h1>
	MARZO 2026 <small>Adozione preliminare</small>	SISTEMA INSEDIATIVO	



Estratto tavola D.1 - Dimensionamento PRG in vigore

[NdR: Testo e grafici parzialmente elaborati con ausili di IA]

	Comune Catastale	p.f. o p.ed.	numero particella primaria	Indice Uf m ² /m ²	m ² lotto	Capacità edificatoria m ²	Sun esistente	Sun residua	Tipo	% di attuabilità	SUN Utile massima
1	Storo	p.f.	5025	0,45	2.871	1.292	0	1.292	1 3 4 7	0%	0
2	Storo	p.ed.	.556	0,45	558	251	0	251	5	50%	126
3	Storo	p.ed.	.952	0,45	959	432	432	0	S	0%	0
4	Storo	p.f.	1730/4	0,45	1.308	589	360	229	5	50%	114
5	Storo	p.f.	5205/5	0,45	3.380	1.521	0	1.521	7	80%	1.217
6	Storo	p.ed.	1334	0,45	323	145	0	145	2 3	0%	0
7	Storo	p.f.	1212/1	0,45	4.652	2.093	1.800	293	L 1 5	0%	0
8	Storo	p.ed.	.935/1	0,45	554	249	0	249	5	50%	125
9	Storo	p.f.	1671/2	0,45	4.611	2.075	240	1.835	7	50%	917
10	Storo	p.f.	1633	0,45	2.357	1.061	0	1.061	4 7	30%	318
11	Storo	p.f.	1640/1	0,45	2.551	1.148	0	1.148	8	100%	1.148
12	Storo	p.f.	1683	0,45	952	428	0	428	1 7	40%	171
13	Storo	p.f.	5936	0,45	4.758	2.141	0	2.141	7	50%	1.071
14	Storo	p.f.	1156/2	0,45	941	423	0	423	1 5 7	20%	85
15	Storo	p.f.	1166/8	0,45	1.696	763	0	763	2 6	50%	382
16	Storo	p.ed.	.1829	0,45	1.181	531	531	0	S	0%	0
17	Storo	p.f.	1194/2	0,45	852	383	0	383	8	100%	383
18	Storo	p.f.	1718	0,45	6.914	3.111	0	3.111	7	80%	2.489
19	Storo	p.f.	1710	0,45	1.097	494	0	494	2 5	20%	99
20	Storo	p.f.	1705/1	0,45	5.413	2.436	1.500	936	7	80%	749
21	Storo	p.f.	1705/5	0,45	1.042	469	0	469	1 2 5	0%	0
22	Storo	p.f.	1732/1	0,45	824	371	140	231	1 2 5	0%	0
23	Storo	p.ed.	.1734	0,45	867	390	390	0	S	0%	0
24	Storo	p.f.	1736/1	0,45	686	309	0	309	1	0%	0
25	Storo	p.f.	817/1	0,45	2.392	1.076	490	586	4	50%	293
26	Storo	p.f.	769/3	0,45	3.206	1.443	0	1.443	2 4 6	20%	289
27	Storo	p.f.	758/2	0,45	2.634	1.185	0	1.185	6 7	70%	830
28	Storo	p.f.	687/2	0,45	6.941	3.123	0	3.123	6 7	70%	2.186
29	Storo	p.f.	2479	0,45	3.685	1.658	0	1.658	7	70%	1.161
30	Storo	p.f.	2485	0,45	517	233	0	233	1 5	0%	0
31	Storo	p.f.	666/1	0,45	2.282	1.027	0	1.027	7	70%	719
32	Storo	p.f.	478/1	0,45	3.083	1.387	700	687	6 7	50%	344
33	Storo	p.f.	765/6	0,45	530	239	0	239	4 5	0%	0
34	Storo	p.f.	764/1	0,45	858	386	0	386	4 6	0%	0
35	Storo	p.ed.	.663/1	0,45	703	316	0	316	4 5	0%	0
36	Storo	p.f.	879/3	0,45	988	445	0	445	1 2 7	0%	0
37	Storo	p.f.	842/1	0,45	601	270	0	270	1 2 7	0%	0
38	Storo	p.f.	462/5	0,45	1.941	873	0	873	2 6 7	30%	262
39	Storo	p.ed.	.960/1	0,45	136	0	0	0	5	0%	0
40	Storo	p.f.	440/1	0,45	880	396	0	396	1 3	40%	158
41	Storo	p.f.	428/3	0,45	1.569	706	0	706	2 7	0%	0
42	Storo	p.f.	422/4	0,45	1.035	466	0	466	7	50%	233
43	Darzo	p.f.	865	0,45	1.304	587	0	587	4	50%	293
44	Darzo	p.f.	869	0,45	847	381	0	381	4	30%	114
45	Darzo	p.f.	872	0,45	1.951	878	0	878	1 4 6	30%	263
46	Darzo	p.f.	877	0,45	1.088	490	0	490	7	80%	392
47	Darzo	p.f.	890	0,45	2.231	1.004	300	704	7 4	50%	352
48	Darzo	p.f.	910	0,45	4.134	1.860	0	1.860	2 6 7	50%	930
49	Darzo	p.f.	921/1	0,45	899	405	0	405	8	100%	405
50	Darzo	p.f.	943/4	0,45	6.154	2.769	0	2.769	1 7	80%	2.215
51	Darzo	p.f.	965/3	0,45	993	447	0	447	1 4 6	0%	0
52	Darzo	p.f.	961/4	0,45	240	108	0	108	2 5 7	0%	0
53	Darzo	p.ed.	.371	0,45	229	0	0	0	2 5 7	0%	0
54	Darzo	p.f.	1031	0,45	684	308	308	0	2 5 7	0%	0
55	Darzo	p.f.	1059/2	0,45	923	415	0	415	4 6	80%	332
56	Darzo	p.f.	1046/1	0,45	3.190	1.436	500	936	2 6 7	30%	281
57	Darzo	p.f.	1094/2	0,45	462	208	0	208	4 6	0%	0
58	Darzo	p.f.	1100/1	0,45	942	424	0	424	4	60%	254
59	Darzo	p.ed.	.372	0,45	1.740	783	0	783	1 2	0%	0
60	Darzo	p.f.	81/3	0,45	2.649	1.192	0	1.192	1 2 6 7	0%	0
61	Darzo	p.ed.	.477	0,45	2.044	920	500	420	5 6	0%	0
62	Darzo	p.f.	90/1	0,45	297	134	0	134	5	0%	0
63	Darzo	p.f.	309	0,45	1.112	500	0	500	4	50%	250
64	Darzo	p.f.	305/1	0,45	1.096	493	0	493	7	50%	247
65	Darzo	p.f.	.491	0,45	1.640	738	600	138	4 5	0%	0
66	Darzo	p.ed.	.480	0,45	979	441	441	0	S	0%	0

	Comune Catastale	p.f. o p.ed.	numero particella primaria	Indice Uf m ² /m ²	m ² lotto	Capacità edificatoria m ²	Sun esistente	Sun residua	Tipo	% di attuabilità	SUN Utile massima
67	Darzo	p.f.	269	0,45	1.210	545	0	545	7	50%	272
68	Darzo	p.f.	236/1	0,45	2.938	1.322	0	1.322	3 7	30%	397
69	Darzo	p.ed.	.493	0,45	2.848	1.282	800	482	1 4 6	0%	0
70	Lodrone	p.ed.	.362	0,45	3.327	1.497	1.200	297	1	0%	0
71	Lodrone	p.f.	95/2	0,45	1.438	647	0	647	4	30%	194
72	Lodrone	p.f.	72/2	0,45	1.077	485	0	485	4	40%	194
73	Lodrone	p.f.	64/5	0,45	733	330	0	330	8	100%	330
74	Lodrone	p.f.	61/3	0,45	1.039	468	0	468	4	50%	234
75	Lodrone	p.f.	61/6	0,45	855	385	0	385	4 5 7	0%	0
76	Lodrone	p.f.	59/1	0,45	1.517	683	0	683	7	80%	546
77	Lodrone	p.ed.	.641	0,45	2.885	1.298	1.298	0	L	0%	0
78	Lodrone	p.f.	57/2	0,45	780	351	0	351	3 4	0%	0
79	Lodrone	p.ed.	.594	0,45	1.818	818	400	418	8	100%	418
80	Lodrone	p.f.	55/4	0,45	867	390	0	390	3 4	0%	0
81	Lodrone	p.f.	54/4	0,45	1.190	536	0	536	8	100%	536
82	Lodrone	p.ed.	.546	0,45	716	322	322	0	S	0%	0
83	Lodrone	p.f.	167/13	0,45	3.841	1.728	1.233	495	8	100%	495
84	Lodrone	p.f.	384/12	0,45	1.002	451	0	451	2 4	0%	0
85	Lodrone	p.f.	283/6	0,45	5.840	2.628	400	2.228	7	80%	1.782
86	Lodrone	p.f.	277	0,45	813	366	0	366	8	100%	366
87	Lodrone	p.ed.	.593	0,45	1.955	880	460	420	8	100%	420
88	Lodrone	p.ed.	.466	0,45	786	354	354	0	S	0%	0
89	Lodrone	p.f.	262	0,45	6.817	3.068	0	3.068	7	80%	2.454
90	Lodrone	p.ed.	.602	0,45	914	411	411	0	S	0%	0
91	Lodrone	p.ed.	.637	0,45	3.269	1.471	1.471	0	S	0%	0
92	Lodrone	p.f.	303/4	0,45	1.505	677	330	347	8	100%	347
93	Lodrone	p.f.	293/7	0,45	2.327	1.047	0	1.047	1	50%	524
94	Lodrone	p.f.	296/1	0,45	5.000	2.250	800	1.450	1 3 4 7	30%	435
95	Lodrone	p.f.	318/2	0,45	2.012	905	0	905	1 7	50%	453
96	Lodrone	p.f.	319/1	0,45	1.461	657	0	657	7	50%	329
97	Lodrone	p.f.	330/1	0,45	1.045	470	0	470	1 4 6	0%	0
98	Lodrone	p.f.	324/4	0,45	1.066	480	0	480	1 4 6	0%	0
99	Lodrone	p.ed.	.633	0,45	1.029	463	463	0	S	0%	0
100	Lodrone	p.ed.	.458	0,45	563	253	0	253	1	0%	0
101	Lodrone	p.ed.	.626	0,45	3.815	1.717	212	1.505	6 7	50%	752
102	Lodrone	p.ed.	.591	0,45	1.568	706	400	306	1 5	0%	0
103	Lodrone	p.f.	585/1	0,45	150	0	0	0	5	0%	0
104	Lodrone	p.ed.	.215	0,45	967	435	0	435	1 7	0%	0
					196.139	88.031	19.786	68.245			33.674

LEGENDA. Correttivi di concreta fruibilità delle aree a fini edificatori

Tipo:

- 1 Giardino pertinenziale consolidato
- 2 Orti pertinenziali
- 3 Rispetto stradale
- 4 Distanze da edifici e confini
- 5 Dimensione ridotta del lotto
- 6 Forma irregolare del lotto
- 7 Parcelizzazione di proprietà del lotto
- 8 Edificabile senza limiti

L Lavori in corso

S Saturo

La SUN utile massima edificabile risultante dalla tabella è da considerarsi come una SUN dormiente che potrà "svegliarsi", ossia sopperire alle esigenze abitative primarie solo in misura limitata e stillata nel tempo. Stanete gli interventi degli ultimi anni (post 2008) che hanno visto un deciso rallentamento dell'utilizzo delle capacità edificatorie del PRG in vigore, appare ragionevole pensare che la capacità insediativa massima offerta dalle aree libere potrà essere utilizzata in forma molto limitata in misura pari a ca. il 22% complessivo nei prossimi 10 anni

Capacità totale analitica	mq	68.250		
Capacità reale di utilizzo (applicando i correttivi indicati sopra)		33.674	pari al	49,3% del totale
Disponibilità decennale massima		15.000	pari al	22,0% del totale

	Superficie totale utilizzabile	62.815.397		% Zone sulle aree Antropizzabili
	Superficie non disponibile	53.589.888		
	Superficie totale utilizzabile	9.225.509		
shp	nome			
		mq	ha	
A101	Insediamiento storico	230.686	23,07	2,50%
A102	Storico isolato	302	0,03	0,003%
B101	Zone residenziali sature	603.880	60,39	6,55%
B103	Residenziali di completamento estensive B3	197.358	19,74	2,14%
G117	Verde di rispetto e mascheramento	1.281	0,13	0,01%
H102	Servizi privati (verde privato)	29.589	2,96	0,32%
D101	Prodttiva di livello provinciale	300.059	30,01	3,25%
D102	Prodttiva di livello provinciale di progetto	3.807	0,38	0,04%
D104	Prodttiva di livello locale	149.863	14,99	1,62%
D108	Commerciale	1.796	0,18	0,02%
D110	Misto TD	5.326	0,53	0,06%
D117	Lavorazione materiali inerti	41.834	4,18	0,45%
D118	Carburanti	2.601	0,26	0,03%
D119	Deposito inerti	3.340	0,33	0,04%
D121	Commerciale	7.243	0,72	0,08%
D201	Alberghiero	4.905	0,49	0,05%
	ZONE INSEDIATIVE	1.583.870		17,17%
F101	CA sovralocali	8.061	0,81	0,09%
F102	CA sovralocali di progetto	4.288	0,43	0,05%
F103	Scolastica culturale	17.441	1,74	0,19%
F113	Servizi ospedalieri	1.662	0,17	0,02%
F118	Assistenziale / socio-sanitario	9.119	0,91	0,10%
F202	Servizi civili amministrativi di progetto	3.326	0,33	0,04%
F203	Scolastica e culturale	1.601	0,16	0,02%
F205	Religiosa	270	0,03	0,00%
F207	Attrezzature sportive all'aperto	141.631	14,16	1,54%
F208	Attrezzature sportive all'aperto di progetto	54.508	5,45	0,59%
F215	Piazzola elicottero	3.672	0,37	0,04%
	SERZICI PUBBLICI	245.579		2,66%
F305	Parcheggi	156	0,02	0,00%
F306	Parcheggi di progetto	2.524	0,25	0,03%
F801	Cimiteri	7.294	0,73	0,08%
F803	Impianti tecnologici	54.892	5,49	0,60%
F805	Depuratori	13.264	1,33	0,14%
L104	CRM	3.127	0,31	0,03%
L105	Rottamazione	9.379	0,94	0,10%
F501	Viabilità principale	183.906	18,39	1,99%
F601	Viabilità locale	170.772	17,08	1,85%
F602	Viabilità locale di potenziamento	63.324	6,33	0,69%
	INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	508.638		5,51%
E103	Agricolo del PUP	1.837.984	183,80	19,92%
E104	Aree agricole di pregio	3.952.311	395,23	42,84%
E109	Agricolo locale rilevante	479.121	47,91	5,19%
E110	Agricolo locale	318.845	31,88	3,46%
E111	Prati di monte	138.339	13,83	1,50%
F303	Verde Attrezzato (e di protezione)	160.841	16,08	1,74%
	ZONE AGRICOLE	6.887.441		74,66%
	Superficie totale utilizzabile	62.815.397		Percentuale sul Totale
E106	Bosco	40.219.982	4022,00	64,03%
E107	Pascolo	7.854.399	785,44	12,50%
E108	Elevata naturalità	4.653.756	465,38	7,41%
Z101	Laghi	28.468	2,85	0,05%
Z102	Fiumi	720.436	72,04	1,15%
	AREE NATURALI INDISPONIBILI	53.589.888		85,31%
	AREE DISPONIBILI	9.225.509		14,69%