

PAESAGGIO

Il boom edilizio ha registrato un aumento di superficie urbanizzata molto più rilevante dell'incremento della popolazione. Nel Territorio Val d'Adige, 111 ettari sacrificati

L'analisi del Rapporto 2020 dell'Osservatorio: tra le cause principali, in periferia, anche «un modello insediativo industriale-artigianale diffuso ed estensivo»

# Suolo: gli effetti delle seconde case

## Fiemme, Primiero e Paganella: impennata di m<sup>3</sup> rispetto agli abitanti

DOMENICO SARTORI

d.sartori@ladige.it

È la visione dall'alto che più colpisce, sono le tavole progressivamente sempre più punteggiate di punti rossi (edifici) che fotografano il consumo di suolo negli anni in Trentino a spiegare come la legge provinciale 15 del 2015 (la cosiddetta "Legge Daldoss") sia arrivata forse troppo tardi. Anche da questo punto di vista la "Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino (edizione 2020)", vale a dire il prezioso rapporto dell'Osservatorio del paesaggio, che l'Adige ha sintetizzato nell'edizione del 7 febbraio, racconta un pezzo di storia provinciale e l'altra faccia dello sviluppo economico che ha segnato il passaggio da una struttura sostanzialmente contadina ad una produttiva e industriale-turistica. Interessante è pure la dinamica per comprensorio, oggi comunità di valle. La "grande trasformazione" (come l'avrebbe chiamata Karl Polanyi) è avvenuta dagli anni Sessanta al primo decennio degli anni Duemila. Nel 1960, il Trentino aveva 414.307 abitanti ed una superficie edificata di 5.481,7 ettari, quindi una superficie edificata per abitante di 132,3 m<sup>2</sup>/ab. Poi, sono arrivati gli anni della grande abbuffata urbanistica, del cemento sviluppatista, delle seconde case e dei capannoni a riempire i fondovalle. Così, nel 1987, con gli abitanti aumentati a 445.381, gli ettari sacrificati all'edilizia erano già 12.103,9, con una superficie edificata per abitante salita a 271,8 m<sup>2</sup>/ab. Per arrivare quindi, nel 2004, con 497.546 abitanti, a 15.942,8 ettari edificati e ad un rapporto di 320 m<sup>2</sup> per abitante. Da qui si originano gli interventi normativi provinciali, dal Pup del 2008, alla "legge Gilmozzi" sulle seconde case, alla "Daldoss" sullo stop al consumo di suolo, nel tentativo di fermare una tendenza non solo paesaggisticamente suicida. Nel 2019, quando il Trentino è arrivato ad avere una po-

### IL CONSUMO DI TERRITORIO NELLE COMUNITA' DI VALLE (2006-2019)

Incremento percentuale del suolo consumato nel periodo 2006-2019 per comunità di valle

Paganella	5,3
Altipiani Cimbri	5,2
Valle del Laghi	5,0
Alto Garda e Ledro	4,6
Valsugana e Tesino	4,3
Val di Sole	4,2
Val d'Adige	4
Giudicarie	3,8
Val di Fassa	3,8
Val di Non	3,8
Valore medio provinciale	3,7
Vallagarina	3,5
Alta Valsugana	3,2
Primiero	3,1
Rotaliana	2,7
Val di Fiemme	2,6
Val di Cembra	2,5

Variazione del suolo consumato in ettari nel periodo 2006-2019 per comunità di valle.

Val d'Adige	111
Vallagarina	109
Val di Non	86
Giudicarie	82
Alto Garda e Ledro	76
Valsugana e Tesino	75
Alta Valsugana	68
Val di Sole	38
Rotaliana	31
Valle del Laghi	27
Altipiani Cimbri	23
Val di Fiemme	23
Val di Fassa	22
Primiero	20
Val di Cembra	17
Paganella	15

Fonte: Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20

L'EGO - HUB

polazione di 545.425 abitanti, la superficie edificata (senza tenere conto di strade, ferrovie, discariche e altri elementi infrastrutturali) ha raggiunto i 16.637 ettari (altri 700 ettari sacrificati). Il dato che l'assessore all'urbanistica e all'ambiente, Mario Tonina, considera positivo è che però la superficie edificata per abitante è calata a 307 m<sup>2</sup>/ab, segnando «una inversione di tendenza». In meno di mezzo secolo, il boom edilizio è stato del 190% ed «il suolo urbanizzato» segnala il Rapporto 2020 dell'Osservatorio del paesaggio «è aumento in mondo molto più rilevante

dell'incremento del numero degli abitanti». Il Rapporto fa esplicito riferimento «alla progressiva espansione e alla diversa natura degli insediamenti produttivi e della rete infrastrutturale, alla variata composizione dei nuclei famigliari e, ancora, alla diffusa tendenza del nostro modello di sviluppo turistico a rivolgersi al mercato della "seconda casa"». La conferma viene, più in dettaglio, dall'analisi del «suolo urbanizzato e fortemente antropizzato (FA)». Il dato assume valori di rilievo nelle aree maggiormente urbanizzate nel periodo chiave, dal 1973 al 2011, come Pergine

Valsugana (+61,3% di popolazione e più 84,9% di suolo urbanizzato FA), la Rotaliana (+37,6% di popolazione, +69,6% di territorio urbanizzato). Anche nell'Alto Garda, tra Riva ed Arco, l'aumento del suolo edificato è stato impetuoso. A Trento, dove in tutta evidenza ha pesato l'incremento delle attività terziarie e produttive, a fronte di una popolazione cresciuta del 20,5% il territorio urbanizzato e fortemente antropizzato è aumentato del 70,7%. A proposito di industria turistica, il fenomeno, evidenzia l'Osservatorio, presenta valori estremi nelle tre aree più periferiche. In valle di Fiemme, dal 1973

al 2011, +13,2% di popolazione e +97,2% di territorio urbanizzato; in Primiero (1977-2011), popolazione in calo (-0,9%) e +69,9% di edificato; in Paganella (1971-2011), +12,29% di popolazione e, dal 1973 al 2012, +121,65% di edificato. Come detto: le cause principali sono le "seconde case" e, secondo l'Osservatorio del paesaggio, «un modello insediativo industriale-artigianale diffuso ed estensivo». Nel periodo 2006-2019 (vedi grafici), in percentuale, il maggior incremento di suolo consumato c'è stato nella Comunità della Paganella (+5,3%); in termini assoluti, nel Territorio Val d'Adige con 111 ettari.

RIQUALIFICAZIONI

L'allarme del presidente degli architetti, Marco Giovanazzi

# Superbonus: «Comuni paralizzati»

C'era anche l'architetto Marco Giovanazzi, nei giorni scorsi, alla presentazione del Rapporto 2020 al Forum dell'Osservatorio del paesaggio, come presidente dell'Ordine professionale. «La situazione del consumo di suolo è ancora preoccupante» dice «nonostante tutti gli sforzi fatti con la "Legge Daldoss" che ha puntato alla riduzione e all'azzeramento del consumo, privilegiando il riuso, secondo il principio: piuttosto che usare una nuova area verde, meglio demolire e recuperare un edificio incongruo, magari per nuove funzioni». Tutto bello, sulla carta... «Sì, in realtà poi il tutto si è scontrato con il male più grave: la burocrazia». Vale a dire? «Un conto è intervenire su un'area libera, partendo da zero, un altro intervenire su un edificio esistente, anche per demolirlo. Se ci sono delle irregolarità, dei piccoli abusi, c'è l'obbligo di metterlo a norma...». E qui entra in ballo la burocrazia? «Sì, anche se è un grande paradosso: solo se lo metto in regola, poi posso abbattere un edificio. Ma le procedure di regolarizzazione sono complesse, lunghe. Anche se nella maggior parte dei casi si tratta di una finestra in più, di un abbaino più grande, non di un piano in più. Per legge, sempre abuso è».

### Il nodo degli abusi



La Provincia intervenga subito, recependo la "tolleranza costruttiva"

Marco Giovanazzi

Architetto, quali altre difficoltà ci sono per il riuso e la riqualificazione degli edifici, cioè per mettere in pratica lo stop al consumo di suolo? «Spesso si tratta di rigenerare parti di città. Si pensi a Trento, a quanti edifici sono inutilizzati. Ed è difficile rispettare le distanze, i dieci metri imposti dalla legge nazionale, o la norma provinciale che permette di soprarelevare sul sedime esistente. La rigenerazione urbana non è semplice. In Trentino, poi, c'è un approccio che non aiuta». Cosa si intende? «Basta andare a Bolzano, per vedere come in Alto Adige si siano favoriti gli interventi degli imprenditori privati, per rigenerare parti di città, come con l'areale di Benko...». Bastano questi aspetti normativo-burocratici a

spiegare che, dal 2015, l'anno della "Legge Daldoss", si è continuato a consumare suolo? «È difficile dare una risposta precisa, anche perché costruire il nuovo ha oneri di urbanizzazione più alti. Le dinamiche edilizie ed immobiliari non sono immediate, ed il 2015 non è così distante. Ha ragione l'assessore Tonina a dire che i tempi dell'urbanistica sono lunghi. Probabilmente si è continuato a consumare suolo sulla base di progetti partiti prima del 2015». L'Osservatorio prefigura uno scenario preoccupante, analizzando le previsioni di consumo di suolo dei Prg in vigore nei comuni trentini. «Uno scenario inatteso, visti gli anni di crisi. Confido che gli strumenti legislativi arrivino a pieno regime, così come gli incentivi al riuso». Come sta procedendo il Superbonus del 110% per le riqualificazioni energetiche? «C'è forte preoccupazione. L'attività sta paralizzando i Comuni. Gli uffici tecnici sono disperati, non riescono a starci dietro. Deve essere regolarizzato tutto, anche i più piccoli abusi». E qui il problema? «Sì. Va detto che lo Stato, in agosto, è intervenuto con decreto, introducendo un concetto più favorevole alla regolarizzazione: il concetto di "tolleranza costruttiva". Costruire una casa non è come costruire un orologio Rolex: se i 5 metri diventano



Un intervento di riqualificazione energetica. A fianco, l'Oltrefersina anno nel 1963 (senza ospedale) nella foto che scattò Aldo Lunelli da un aereo dell'Aero Club di Trento

5,05, un po' di tolleranza ci deve essere. Invece, per i Comuni è un abuso». Lo Stato "tollererà". E la Provincia di Trento? «La Provincia non si è ancora adeguata al decreto. Con il collega Barbareschi, presidente dell'Ordine degli ingegneri, sollecitiamo da mesi una risposta. Ancora niente. Ma arrivare in estate è già tardi. Anche un mese di ritardo comporta il rischio che il 110% non decolli. Non si può confondere il



problema della conformità dello stato attuale e considerare l'autorizzazione chiesta come un condono edilizio. Un conto è una baita abusiva in val San Nicolò: va abbattuta, punto. Un altro è la finestrella aperta in un condominio a Gardolo, senza condono». Cosa è necessario fare? «Che la Provincia intervenga subito, in fretta, recependo questa "tolleranza costruttiva". In modo che sia poi possibile procedere

velocemente, pagare una sanzione, presentare una Scia e sanare una volta per tutte». Ci sono altri nodi da sciogliere per sbloccare le riqualificazioni edilizie con il 110%? «Gli uffici comunali sono in emergenza. Se fosse possibile, vanno fatte assunzioni temporanee di tecnici, di giovani professionisti che possono fare esperienza e nello stesso tempo dare una mano ai Comuni. Gli uffici, ripeto, sono disperati». Do. S.