



## Le sei torri Sequenza in stile Dolomiti «Duecento alloggi per social housing»

Due edifici alberghieri: il più alto 78 metri. In più Md, stazione a ponte e piazza

di **Tommaso Di Giannantonio**

**S**ei torri, sei guglie dolomitiche. «Ci siamo lasciati ispirare dalle montagne, in particolare dal Campanile Basso». Così l'architetto e urbanista trentino Roberto Bortolotti, affiancato dai professionisti dello studio «Spread out» di Milano, ha presentato il progetto della famiglia Podini in area Sequenza, vicino al sito inquinato ex Sloi, a Trento nord. Ieri il render del nuovo quartiere è approdato nella Commissione consiliare per l'urbanistica del Comune di Trento. «Il 55% della superficie sarà ad uso residenziale — ha aggiunto Bortolotti durante la seduta — Siamo pronti a rilanciare un eventuale piano di social housing della Provincia». L'idea è quella di realizzare fino a 200 appartamenti (minimo 170) per la cosiddetta fascia grigia della popolazione, cioè per quelle famiglie non abbastanza povere per un alloggio popolare e non abbastanza benestanti per il libero mercato. Due delle sei palazzine, invece, saranno alberghiere e ad uso uffici, di cui la più alta di 78 metri, quasi il doppio delle torri di Madonna Bianca. Si pensa già ai materiali: «Pietra e metallo». Inoltre ci saranno due strutture commerciali, la più grande ospiterà il supermercato Md, discount di proprietà dello stesso gruppo Podini. È prevista, infine, una stazione di transito con una piazza.

### La città verticale

Partiamo dalle palazzine. La proposta

**Previsi tre blocchi, ciascuno dei quali formato da due palazzine. La famiglia Podini chiede di edificare 100mila metri cubi, 40mila in più rispetto al limite**

prevede la realizzazione di «sei torri, raggruppate due a due, di diversa altezza e differenti destinazioni d'uso: residenziale, nello specifico housing sociale, polifunzionale e alberghiero», così ha esordito l'assessora all'urbanistica Monica Baggia nell'introdurre la richiesta di parere preventivo al piano guida depositata dalla società Sequenza, holding immobiliare di Podini da cui prende il nome l'area da 23mila metri quadrati. Quello di ieri è stato il primo atto di un lungo percorso, di una lunga trattativa fra il Comune e la proprietà. Non è previsto il passaggio in Aula. Parliamo, dunque, di tre blocchi, ciascuno dei quali composto da due torri, una più alta e una più bassa, attaccate l'una all'altra. Due blocchi saranno residenziali, l'altro ricettivo e direzionale. Vediamo l'estensione delle tre guglie maggiori. La torre più alta, quella alberghiera, si alzerà verso il cielo fino a 24 piani, arrivando a toccare quota 78 metri, quasi il doppio delle torri di Madonna Bianca,



Architetto Roberto Bortolotti © Foto di M. Loss

alte circa 42 metri (14 piani). La seconda torre raggiunge 66 metri (20 piani), invece la terza 52 metri (16 piani). Una rivoluzione nel tessuto urbano della città. «Dobbiamo avere un cambio di prospettiva. Dobbiamo sfatare il mito del limite di altezza di 16 metri e mezzo del Prg del 1991 di Vittorini, dobbiamo infrangere questo tetto di cristallo. Vittorini lo aveva previsto per richiamare la Roma di Sisto V, ma dare un'altezza fissa per il fondo valle è assurdo», ha spiegato Bortolotti, in presenza anche di Alfredo De Rivo di Sequenza spa.

### Quarantamila metri cubi in più

È da quindici anni che Bortolotti, su mandato della famiglia Podini, sta lavorando a questo progetto. Il disegno ha preso traiettorie diverse con il passare del tempo. Una svolta è

arrivata con la circonvallazione ferroviaria. All'altezza del futuro quartiere, infatti, sbucherà (in trincea) il tunnel della linea merci già in corso di realizzazione. «Abbiamo dovuto prevedere una stazione di passaggio in corrispondenza dell'uscita del tunnel, sia per la linea Trento-Malè che per la linea storica — ha spiegato l'architetto — Sarà quindi necessario realizzare una viabilità interna al comparto per poter raggiungere la stazione e una piazza pubblica ad uso della stazione, in più dovrà esserci una fermata importante dell'autobus in via Maccani». Sostanzialmente l'attuale stazione di transito della Trento-Malè (Trento nord-Zona commerciale) sarà spostata di circa 300 metri più a sud. Sarà una stazione a ponte, con annesso passaggio ciclopedonale che creerà un collegamento tra via Maccani e via



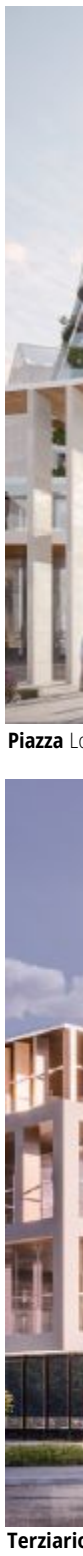
**Ci siamo ispirati al Campanile Basso. Abbiamo immaginato nuovi spazi per un rione che va rilanciato. Il progettista Bortolotti**

Brennero. «Vicino alla piazza ci sarà una rampa che porterà alla stazione», ha aggiunto Bortolotti. Tutto questo è determinante per la

richiesta della proprietà in deroga al Piano regolatore generale (Prg) in merito all'indice di utilizzazione territoriale: 0,95 anziché 0,6. In sostanza si chiede la possibilità di edificare 100mila metri cubi, anziché i 60mila ammessi. Per capirci: senza deroga, sparirebbe una torre e mezza in termini volumetrici. «Inizialmente dovevamo cedere al pubblico il 20% della superficie, ma con la stazione cederemo il 38% a Rfi e Comune. Per questo — ha detto Bortolotti — abbiamo chiesto la deroga all'indice». Per dare maggiore forza alla richiesta, i progettisti hanno sottolineato come sia stato destinato il 55% della superficie alla residenzialità, contro il 45% obbligatorio.

### Parcheggi, Md e piazza con fontana

Il terreno non risulta inquinato. «Nelle acque di falda, il piombo, in arrivo dall'ex Sloi, subisce un processo di decadimento», ha spiegato il geologo Lorenzo Cadrobbi. Motivo per cui è stato chiesto di alzare il terreno di 1,5 metri per realizzare un solo piano interrato di parcheggi «senza toccare la falda». Al centro delle torri nascerà una piazza privata con una fontana. Passiamo al 45% terziario. Su via Vittime delle Foibe si affaccerà una grande piattaforma per il discount Md, mentre su via Maccani un'altra struttura più piccola commerciale. I tempi? Si dovrà aspettare la fine dei lavori del bypass. «Contiamo di avere i primi permessi di costruire tra 2 anni e mezzo, poi — ha detto Bortolotti — ci vorranno 5 anni per la realizzazione del complesso». Si arriva così al 2031.







**In futuro**  
 Uno dei render del progetto immobiliare della famiglia Podini in area Sequenza, a Trento nord. Sono previsti 3 blocchi, ciascuno dei quali composto da due torri e due blocchi simmetrici (quattro torri) saranno residenziali, mentre l'altro blocco (due torri) ad uso ricettivo e uffici. Ci sono poi altre due strutture: quella più grande su via Vittime delle Foibe sarà destinata al supermercato Md, mentre quella più piccola su via Maccani a un altro spazio commerciale. A lato sarà realizzata una stazione a ponte in corrispondenza del futuro sbocco della nuova linea merci (bypass). Il bosco retrostante è in realtà il sito inquinato ex Sloi.

**L'assessora: «Difficile unico accesso da Vittime delle Foibe»**



**Area** La distesa di prato, estesa per 24mila metri quadrati, dove dovrebbe svilupparsi il progetto immobiliare. Dietro si vede lo scheletro dell'ex Sloi

# Baggia: «Giusto costruire in altezza, ma con paletti»

## Fratelli d'Italia si spacca: Merler a favore, Urbani no

*Verticalità, ambiente e viabilità i nodi critici*



Lo spazio pubblico limitrofo alla stazione di passaggio «Trento nord» (a ponte), stretto tra gli edifici e una barriera anti rumore



L'incrocio tra via Vittime delle Foibe e via Maccani. La struttura ad angolo sarà commerciale, mentre dietro ci sarà Md

**S**i accende il dibattito sulle torri Sequenza. Ieri pomeriggio, al termine della presentazione del progetto nella seduta della Commissione per l'urbanistica (convocata con quella per l'ambiente), sono affiorate le prime prese di posizione dei gruppi consiliari. Fratelli d'Italia (Fdi) si è spaccato: da un lato Giuseppe Urbani e Daniele Demattè si sono detti contrari all'iniziativa, mentre Andrea Merler guarda con favore al nuovo quartiere. L'assessora all'urbanistica Monica Baggia ha speso parole di condivisione nei confronti «dell'idea dello sviluppo in altezza, ma dovremo valutare le dimensioni dell'intervento». Tra le righe emerge la volontà della giunta di porre dei limiti alla capacità edificatoria richiesta (circa 40mila metri cubi in più rispetto a quelli ammissibili). L'assessora ha ricordato che «con la variante al Prg del 2019 il consiglio comunale ha approvato la divisione dell'intera area di Trento nord in quattro ambiti, isolando le due aree inquinate (ex Sloi e Carbochimica) e permettendo una diversa pianificazione nelle altre aree che hanno un inquinamento differente (tra cui l'area Sequenza)». Dunque «ci sono problematiche di natura ambientale – ha premesso Baggia – E quindi sarà necessaria un'analisi di rischio, anche se non impedisce l'intervento sulle aree». Detto ciò, «l'amministrazione non può che vedere positivamente l'interesse a riqualificare una parte della città su cui abbiamo messo l'attenzione fin dall'inizio del mandato – ha proseguito – Può essere l'occasione per pensare alla bonifica delle aree Sin. Prendere atto che una parte dei privati desidera contribuire alla riqualificazione non può che essere un segnale di ottimismo». «Solo» una parte dei privati, perché la famiglia Podini si è dovuta scontrare con la famiglia Albertini, proprietaria di una porzione dell'area limitrofa a quella Sequenza (oltre ai terreni ex Sloi).



**Assessora** Monica Baggia © Foto M. Loss



**Favorevole** Andrea Merler (Fdi)



**Contrario** Giuseppe Urbani (Fdi)

Tuttavia, «viste le particolarità dell'area e le dimensioni dell'intervento è necessario che ci sia un dialogo con i proponenti – ha detto l'assessora – Il nostro atteggiamento è prudente. L'amministrazione condivide l'idea di sviluppare in altezza per consentire l'utilizzo di spazio collettivo ed evitare il consumo di suolo. Ma dovremo valutare la capacità edificatoria». Podini ha chiesto di aumentare l'indice di edificabilità sulla base delle maggiori aree concesse al pubblico, ma la giunta ha subito sottolineato che un conto sono le aree destinate a Rfi e un altro quelle al Comune: non sono equivalenti. Il timore, inoltre, è che si realizzi solo il supermercato Md. In più c'è il nodo viabilità: «La proposta – si legge nella relazione di Baggia – si inserisce in un contesto già problematico dal punto di vista della mobilità. Risulta difficile immaginare che via Vittime delle Foibe possa rappresentare l'unico accesso». Apertamente critico Urbani (Fdi): «Mi pare già di essere ai titoli di coda. La mia – ha detto – è una posizione di forte perplessità. Si recuperino gli appartamenti sfitti, ne sono un migliaio in città». Il suo collega di partito Demattè, invece, ha parlato del rischio di «un'operazione Albere 2 con appartamenti di pregio proibitivi. Il piano urbanistico – ha aggiunto – non può non tenere conto della questione ambientale. Ci sono analisi di rischio del 2017 in cui sono stati registrati sforamenti del piombo. C'è una grande incognita». Al contrario Merler (sempre Fdi) ha detto di comprendere «le preoccupazioni», ma «è apprezzabile che dopo molti anni dei cittadini privati si muovano con dei progetti che respirano di futuro. Certamente – ha concluso – deve essere uno sviluppo sostenibile». Walter Lenzi (Pd), infine, ha auspicato un ragionamento d'insieme con le aree Sin.

T. D. G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA