

## URBANISTICA

Inizia l'iter per valutare la richiesta di parere sul piano guida dell'area di quasi 30mila metri quadrati a sud dell'ex Sloi. Si chiede di alzare l'indice di l'edificabilità



# TRENTO NORD

## Torri fino a 78 metri

### Progetto sull'area Sequenza negozi, piazza e 200 alloggi

CHIARA ZOMER

«Ho pensato di ispirarmi al paesaggio e ho pensato in particolare al Campanil Basso» l'architetto **Roberto Bortolotti** parte da qui. E di sicuro le sue torri si stagliano in cielo un po' come le guglie dentate: 52 metri la piccolina, 66 metri la mediana e 78 metri d'altezza quella più grande. Una scelta «per salvare spazio a terra, perché se gli edifici si sviluppano in verticale, si usa meno suolo, si può realiz-

Bortolotti: «Edifici in altezza, così si libera spazio a terra. È quello che crea aree di socialità»

zare più verde, più spazio per la socialità». Ieri la Sequenza Spa (Gruppo Podini Md) e i suoi tecnici hanno illustrato in commissione urbanistica e commissione ambiente quella che tecnicamente è una richiesta di parere preventivo sull'area immediatamente a sud dell'ex Sloi.

L'area. Si sta parlando della zona C comparto B: sono 27.469 metri quadrati a sud dell'area ex Sloi, che dal 2019 non è più vincolata al futuro dei due siti inquinati dell'ex Sloi a nord e

dell'ex Carbochimica ad est. Sulla possibilità di costruire, tuttavia, ha impattato l'arrivo del cantiere per la circoscrizione ferroviaria: quel terreno verrà usato come deposito temporaneo, ma non solo. All'altezza di quell'area verranno realizzate la stazione, nonché la passerella voluta dall'amministrazione per collegare est ed ovest della ferrovia. E questo ha impattato sui progetti di edificabilità in modo pesante: Rfi impone di avere viabilità d'accesso e uno slargo - che diventa una piazza - in corrispondenza della stazione. Questo ha aumentato la superficie da cedere per servizi pubblici: non più il 20% (come da Prg) ma il 38%.

Il progetto. Per chiarezza: si tratta di un parere preventivo su un piano guida, che ha ad oggetto aree a pianificazione attuativa. In soldoni, significa che non tutta l'area prevista come unitaria dal Prg è degli stessi proprietari (5mila metri quadrati sono delle società Imt, Tim e Mit), e non c'è tra loro accordo (uno è contrario). A questo punto del procedimento, di solito il progetto è molto meno definito di quello presentato ieri ai commissari: rendering e spiegazioni entrano anche nel dettaglio delle facciate. Lo si è fatto, ha spiegato l'architetto Bortolotti, perché «la città deve sapere di cosa si discute». Anche perché il progetto aprirà dibattito.

«L'obiettivo è quello di riattivare una parte di città ferma dall'incidente della Sloi - ricorda l'architetto Bortolotti - è un'area che sarà spazio accentratore di funzioni, rilanciando via Maccani e Campotrentino, ora senza forma e senza servizi». Il progetto, spiega, si sviluppa in altezza perché «è lo spazio a terra che crea qualità. Gli edifici creano spazi: il nostro obiettivo è stato quello di creare spazi, non solo edifici privati». E per rinforzare il concetto, mostra un prospetto con la cubatura di 100 mila metri cubi organizzata su altezze «tradizionali»: «Guardate, si prende tutto lo spazio». Per questo si è andati in altezza. Tanto, in altezza.

L'area prevede 3 edifici alti come quelli che si trovano di fronte: uno all'angolo tra via Maccani e via Foibe, dovrà ospitare al piano terra spazi commerciali e ai piani superiori alloggi. Sull'asse di via vittime delle Foibe un altro edificio commerciale, dove sarà realizzato un supermercato Md, e ancora verso est un terzo volume, sempre destinato a com-

merciale. I tetti di questi tre edifici sono previsti inclinati, per accompagnare lo sguardo verso le torri, in altezza. Due quelle esclusivamente residenziali: 20 piani di 66 metri una, 16 piani di 52 metri d'altezza l'altra, per un totale di 170-200 appartamenti. Il Prg prevede sull'area almeno il 45% di residenziale, il progetto dedica ad abitazioni il 55% del costruito.

Verso nord, la torre più alta: 24 piani, 78 metri. È previsto come commerciale misto, ma l'idea è farci un hotel di alta gamma. Tutti i piani terra saranno a vetrata, perché ci sia un collegamento visivo tra le aree verdi o comunque gli spazi pubblici. Tutt'attorno, rivendica l'architetto, spazio pubblico o pubblico-privato: «Su 27mila metri quadrati, c'è su costruito 5mila metri quadrati, il resto è spazio libero, per la socialità». Dalle aree verdi verso via Maccani, alla piazza tra le torri residenziali, con giochi d'acqua, fino alla piazza pubblica, verso est, che accompagna verso la futura stazione. I parcheggi tutti interrati: un unico piano, perché non si scaverà in profondità per non toccare la falda.

Tempi e investimenti. I tempi saranno lunghi, questo è certo. Intanto l'area sarà usata da Rfi e Consorzio Tridentum, per il deposito terre: un'occupazione di 31 mesi da oggi. Se ne parlerà solo poi, con la consapevolezza che parte del progetto sarà realizzato solo dopo l'interramento dei binari. Verosimilmente, e ci fosse un accordo e un via libera, il primo lotto si potrà vedere nel 2030. Quanto ai soldi, Alfredo De Rivo ammonisce: «È prematuro parlare di cifre, dipende da troppe cose». Ma si vocifererà di 100 milioni di euro. E si guarda all'housing sociale: «La proprietà potrebbe essere interessata» ammette Bortolotti. Mentre sulla struttura alberghiera si fa capire che già ci sarebbero dei soggetti interessati.

La questione ambientale. Il professor Cadrobbi, geologo, assicura: «Abbiamo fatto l'analisi di rischio. Il terreno non è inquinato, la falda che viene dalla Sloi sì, anche se il piombo teatratele decade. Sarà fatto un capping». Risultato: la falda non si può toccare, quindi non si può scendere oltre i 2 massimo 2,5 metri. Che si fa con i garage sotterranei? La proprietà chiede un adeguamento del terreno, che è 1,5 metri sotto il piano di via Foibe: ci si alza, per realizzare i parcheggi sotterranei restando sopra il livello della falda.





Nella foto sopra e sotto, i rendering del progetto presentato dalla Sequenza, per edificare l'area a sud dell'ex Sloi, e a ovest della Carbochimica: oltre 27 mila metri quadrati di terreno che il Prg prevede di edificare in parte a residenziale (almeno il 45%) e in parte a servizi. Tra le funzioni immaginate sull'area, un albergo di alta fascia e un supermercato MD. Gli appartamenti previsti in questa proposta (il 55% dell'edificato) potrebbero essere da 170 a 200. I parcheggi sarebbero solo interrati



REAZIONI

Ieri il progetto è stato illustrato alle due commissioni Ambiente e Urbanistica. Perplexità evidenti da parte del centrodestra. Urbani: «Siamo una città alpina». Demattè: «Là serve un quartiere vivibile»

# Altezze e più edificabilità: cauta la giunta comunale

L'assessora Baggia: «Bene investimenti in quell'area»

Davanti al progetto dei privati, come si pone l'amministrazione comunale? Con un'attenzione vigile, viene da dire. C'è interesse positivo, per privati pronti ad investire su un'area che si vorrebbe far uscire dall'oblio. Ma si vedono le criticità. L'altezza su tutto, ovviamente, in un Trentino da sempre tradizionalista, anche se l'assessora Baggia chiarisce che «non ci sono preclusioni». E poi la questione urbanistica, legata all'indice di edificabilità. Di sicuro a palazzo Thun manterranno le distanze, scottati da quanto accaduto con il bypass ferroviario.

I toni dell'assessora all'Urbanistica Monica Baggia sono non a caso prudenti: «Siamo in un'area fortemente problematica della nostra città - ha chiarito alla commissione - ferma da tantissimo tempo. Certo, uno dei punti forti della consiliatura è il fatto che, a seguito dell'intervento del bypass, c'è occasione per mettere mano a quella parte di città. E mi riferisco non solo al disinquinamento delle aree, ma anche alla pianificazione di contorno. Quindi è evidente che il fatto che ci sia iniziativa privata in un'area per certi versi considerata un tabù per noi è un segno positivo, di ottimismo, e va nella direzione in cui vogliamo andare noi, andare verso la riqualificazione della nostra città». Ma l'intervento, ammette, «è piuttosto imponente e ha bisogno di approfondimenti».

Quanto all'altezza, quei 78 metri che svettano in valle, Baggia osserva che «Non c'è un limite, nel piano regolatore si domanda al piano attuativo la definizione dell'altezza. La giunta condivide il tema del costruire in altezza, riteniamo che nel fondovalle si possa pensare a questa soluzione, per consentire l'uso di spazio collettivo verde e permeabile ed evitare il consumo di suolo. Naturalmente dovrà però essere verificato l'impatto paesaggistico».

Poi c'è il tema della viabilità. Perché portare lì 170 - 200 appartamenti, significa portare lì persone, che si aggiungono a quelle che andranno nei negozi, o nell'hotel, c'è un tema di rete viabilistica da gestire. «C'è naturalmente la richiesta che il progetto concili scala di quartiere e scala urbana».

Inoltre ci sono le richieste di deroga al Prg. E sono gli aspetti



Nella foto sopra la riunione congiunta delle due commissioni. A sinistra l'architetto Bortolotti e l'assessora Baggia (foto COSER)

più delicati dell'operazione, Baggia lo fa capire chiaramente, ma lo stesso architetto Bortolotti li aveva pochi minuti prima indicati come i punti su cui serviranno approfondimenti. Intanto, l'edificabilità. Si chiede di far salire l'indice da 0,6 a 0,95 perché ha spiegato Bortolotti, «c'è una cessione quasi doppia rispetto a quanto previsto dal Prg alle funzioni pubbliche». Al 20% concesso al Comune, si aggiunge infatti quanto chiesto da Rfi: si arriva al 38%. «Per un privato, che sia Comune o Rfi, sempre amministrazione pubblica è» evidenzia Bortolotti. «Ma se è di Rfi non è del Comune» osserva a margine l'assessora, pur riconoscendo che «è vero che per un privato sono sempre superfici che si perdono, ma dovremo discuterne».

Si chiede inoltre l'inserimento nell'area di un'area che è di

proprietà Sequenza, ma non è compresa nel comparto e che è stata richiesta da Rfi per strutture tecniche di soccorso, in appoggio alla futura stazione.

E poi c'è ovviamente la questione ambientale, anche se la presenza del geologo Cadrobbi è da sola capace di rassicurare gli animi di quasi tutti i commissari.

Fin dalle prime battute in commissione, comunque, appare evidente la perplessità del centrodestra. Non tanto del consigliere Andrea Merler, che si è compiaciuto del fatto che qualcuno fosse pronto ad investire cifre importanti, quanto piuttosto da parte dei consiglieri Urbani e Demattè. Il primo contesta la necessità di alloggi «sapendo che in città abbiamo qualche migliaia di appartamenti sfitti», e contesta le altezze: «La nostra è una città alpina, va bene un quartiere al mas-

simo a 5 piani, ma così. Inciderà per sempre sull'orizzonte della valle». E il collega Daniele Demattè: «Lì dovremmo invertire la percezione di degrado delle persone fare un quartiere a misura di persona, con edifici a 4, 5 piani, con tanto verde, non questo».

Dal punto di vista tecnico, quello chiesto è come detto un parere preventivo. Significa, ha chiarito l'assessora, che l'iter inizia oggi ma sarà lungo: l'amministrazione risponderà alla richiesta di parere, una volta che si sarà pronunciata la commissione, con una nota che conterrà delle indicazioni. Quelle indicazioni dovranno essere recepite alla presentazione dell'eventuale piano guida, o anche di piani guida parziali (sempre possibili). Andando il piano guida in deroga al Prg, dovrà essere votato dal consiglio comunale.

IL CASO

I consiglieri autonomisti Uez e Pattini interrogano la giunta perché intervenga

# «Palazzo ex Poste, basta degrado»

Il palazzo che un tempo ospitava le poste ormai è prigioniero del degrado, tra vandalismi, incuria, e scarsa attenzione. Lo evidenziano i consiglieri comunali Alberto Pattini e Tiziano Uez (Autonomisti per Trento) che esortano l'amministrazione a mettere in atto un'azione di contrasto a questo tipo di fenomeni. «Da almeno 20 anni si porta avanti la richiesta di riqualificazione dell'area ma senza risultati definitivi. Nei primi anni 2000 il Consiglio comunale aveva votato la proposta di piano commerciale con inserita la destinazione a Centro commerciale dell'edificio - evidenziano i due consiglieri - Le Poste italiane hanno dimostrato il loro

completo disinteresse per la bellezza della città di Trento. A questo punto pensiamo che l'amministrazione comunale debba ulteriormente sollecitare le Poste a sentirsi un ente integrato nella città e non un corpo estraneo. Una problematica, questa, che va avanti da ormai diversi anni e che ha visto con il passare del tempo un aumento del degrado nella zona».

Queste le premesse in base alle quali i due consiglieri chiedono in causa la giunta laneselli, chiedendo se intenda intervenire nei confronti di Poste Italiane per chiedere impegno sulla manutenzione e se intenda almeno «ripulire la nicchia do-



ve giace il prezioso dipinto a muro di Luigi Bonazza dal titolo «Entrata di tre cardinali nel Palazzo a Prato durante il Concilio

di Trento» in quanto nel 2025 ricorre il 70° anniversario dalla morte e siamo a conoscenza di alcune celebrazioni previste».