

## URBANISTICA



## Stop al commercio, Comune e Provincia ipotizzano funzioni pubbliche

No alla riproposizione sulle aree di Trento Nord di funzioni di carattere commerciale, già anche troppo presenti lungo le vie Maccani e Brennero, che delimitano la zona a est e a ovest. A dirlo è il protocollo d'intesa sottoscritto venerdì scorso da Fugatti e lanesselli in occasione dell'incontro a palazzo Geremia tra giunta provinciale e comunale. Un capitolo dell'intesa è de-

dicato proprio ai terreni di Trento Nord, tema affrontato non solo in relazione al passaggio in mezzo alle aree della circonvallazione ferroviaria ma anche nella prospettiva di una soluzione complessiva. «La replica di ulteriori strutture commerciali non è né opportuna né utile» dice il documento. Che ribadisce l'opzione prospettata nel confronto delle ultime settimane

di una riclassificazione urbanistica dei terreni per poterli espropriare individuandone le possibili funzioni. Con questo fine il protocollo prevede l'insediamento entro dicembre di un gruppo tecnico per l'avvio del recupero dell'ex Sloi e di un gruppo di lavoro incaricato di approfondire dal punto di vista giuridico e amministrativo l'ipotesi esproprio.

Il progetto con cui i privati rispondono all'ipotesi di esproprio dei terreni

# Serre, albergo, servizi e centro congressi

## La doppia faccia di Trento Nord nella proposta dei proprietari

FRANCO GOTTARDI

Da una parte una collina verde a protezione di un sistema di serre produttive, sessantamila metri cubi di colture per una produzione agricola durante tutto l'arco dell'anno; dall'altra un palazzo di undici piani con albergo e studentato e un centro congressi; in mezzo una piazza proprio sopra ai binari della ferrovia del Brennero. È il progetto con cui i privati, proprietari delle aree inquinate di Trento Nord, vogliono rilanciare in risposta alle ipotesi di esproprio per pubblica utilità dei terreni ex Sloi ed ex Carbochimica prospettate da Comune e Provincia per quei terreni, interessati dal passaggio di due nuovi binari in trincea, e dall'utilizzo per il taglio dei materiali di scavo



Il progetto Gea & Ponto. A sinistra il grande palazzo Approdo, dove si ipotizzano un albergo, uno studentato, ristorante e servizi. Qui sopra il viale d'accesso alla stazione Nordus da via Brennero. Sotto l'ingresso alle serre da via Maccani

Verso via Brennero l'Approdo, un palazzo di 11 piani con residenze, ristoranti e studentato e il Palazzo delle Culture

della galleria nell'ambito del grande progetto di circonvallazione ferroviaria.

Dopo decenni di sostanziale stallo, con grandi volumi concessi sulla carta dal piano regolatore bloccati dall'impossibilità tecnica e dai costi esorbitanti della bonifica dei terreni, i proprietari di Trento Nord muovono le loro pedine. Nel maggio scorso avevano abbozzato una idea di utilizzo delle aree pubblicando su un sito dedicato una sorta di masterplan, firmato dall'architetta ticinese Giovanna Albertini. Solo un disegno in 3D senza spiegazioni di sorta, quanto bastava però per giustificare la presentazione di un'osservazione nell'ambito della procedura di valutazione di impatto ambientale della circonvallazione ferroviaria per lamentare i possibili danni ai proprietari derivanti dal grande progetto, laddove prevede lo scavo e l'esproprio di una lingua di terreno per fare spazio a due nuovi binari e l'uso temporaneo per la durata del cantiere di tutti i terreni, utilizzati come piattaforma per il taglio e il successivo trasferimento del materiale di scavo dei dieci chilometri di galleria sotto la Marzola.

A presentare quella osservazione era stato Michele Albertini, amministratore della Tim srl, proprietaria di quote

importanti di Trento Nord. Gli altri costruttori che hanno storicamente in carico i terreni da bonificare, il bolzanino Tosolini e il trentino Dalle Nogare, fino ad oggi se ne sono stati in disparte e sembravano rassegnati a rinunciare al business immobiliare su quelle aree, cancellato dalle difficoltà tecniche per ripulire il sottosuolo dagli idrocarburi sul lato ex Carbochimica e soprattutto dal piombo tetraetile di cui è piena l'ex Sloi. Da domani però potrebbero tornare in gioco; proprio domani, martedì 26 luglio, è infatti in programma una riunione del Consorzio di bonifica costituito dai proprietari da cui assicura Albertini - usciranno novità importanti.

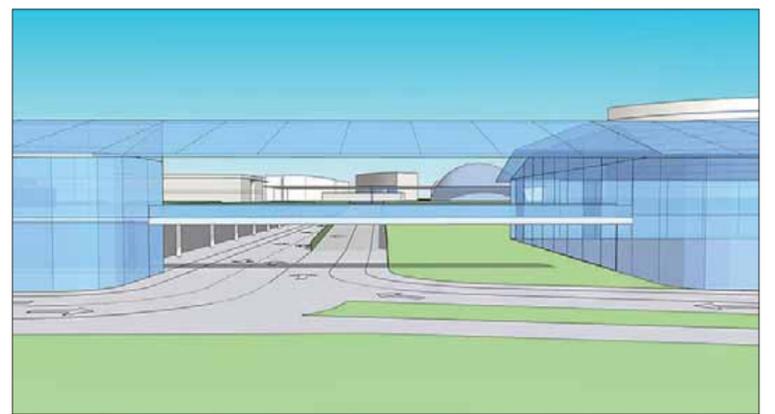
Novità in qualche modo anticipate dallo sviluppo del masterplan pubblicato sul sito trentonord.it che da maggio ad oggi ha preso una forma più compiuta e fa intravedere meglio quale sia la proposta dei privati per Trento Nord. Una proposta divisa in due parti, ognuna con caratteristiche ben definite, richiamate nel masterplan da due figure della mitologia greca. Il progetto si chiama Gea & Ponto. Gea come la dea greca simbolo dell'importanza della terra nelle civiltà agricole e Ponto, divinità primordiale del mare.

Gea è definita la parte del progetto che sta tra via Maccani e la ferrovia, carat-

terizzata da una collina erbosa a protezione di un fronte verde di serre: sessantamila metri cubi di colture controllate, attive tutto l'anno. Caratterizzate dalla tipica struttura in metallo e vetro le serre avranno nella parte sud uno spazio aperto al pubblico con attività per le produzioni locali e dehor di degustazione. Sempre sulla ex Sloi è previsto un parcheggio interrato per 500 posti auto. Verso la ferrovia si estende un piazzale sopraelevato predisposto per mercati tematici e bancarelle coperto da "vele solari", 23.000 metri quadri ricoperti di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia. Una cupola spostata verso i binari è pensata come punto di aggregazione, sosta e ristorazione di giorno con possibilità di diventare luogo di musica e movida, lontano dalle abitazioni, la sera.

Gea e Ponto, ovvero il lato est dell'insediamento, tra i binari e via Brennero, sono collegati da una grande piazza a mosaico, mezzo ettaro proprio sopra la ferrovia, luogo di socialità e aggregazione.

Dalla via Brennero una grande rotatoria immette in un viale centrale che inquadra la fermata del Nordus, la futura metropolitana cittadina, e l'ingresso di un parcheggio da 700 posti. Nella parte nord sorge il Palazzo delle Culture, settemila metri quadri di sale con-



vegni, sale multimediali, sale espositive, sale didattiche, per festival, fiere, rassegne cinematografiche. Ma il nuovo fulcro di Trento Nord è previsto all'Approdo, il palazzo di 11 piani destinato a ristorazione, fitness e spa, servizi alberghieri diversificati, studentato, co-housing, residenze brevi. Anche su questo lato al centro è prevista una grande cupola a ricoprire 1.500 metri quadri per esposizioni, circondata all'esterno da airole, verde e giochi d'acqua.

Idee e suggestioni con cui si presume che i proprietari di Trento Nord vogliono andare a trattativa con l'ente pubblico, per dare una prospettiva ed allontanare l'ipotesi di un esproprio che, visti i costi di bonifica, potrebbe anche essere senza corrispettivo. Manca però in tutto questo un qualsiasi accenno alle necessarie bonifiche dei terreni, che per legge spettano ai proprietari e che per modalità e costi rappresentano ancora un grande punto di domanda.

## BONIFICA

Ripresi i lavori di pulizia di quelle demaniali ma il costo rischia di esplodere

# Ancora problemi con le rogge

La buona notizia è che, dopo una sospensione di diversi mesi, sono ripresi i lavori del primo lotto di bonifica delle rogge demaniali di Trento Nord; quella cattiva è che il sistema individuato per ovviare al problema della falda troppo alta, che impedisce di lavorare in sicurezza e con efficacia, funziona solo a metà.

L'intervento di bonifica del tratto di proprietà pubblica della Primaria di Campotrentino e del rio Lavisotto era iniziato l'anno scorso ma era ben presto stato interrotto perché i monitoraggi avevano messo in luce un livello della falda durante tutto l'anno posto più in alto di quel

che si pensava, con conseguente impossibilità di asportare la parte inquinata dei terreni depositati evitando nell'operazione il contatto con la falda e la contaminazione con materiale sporco.

Per ovviare al problema si è pensato di impermeabilizzare in profondità le rogge iniettando tra i due e i tre metri di profondità uno strato di cemento evitando così, grazie anche alle palancole laterali, che la falda risalga e si mischi col materiale sporco. L'intervento ha richiesto una variante progettuale e un aggravio dei costi di circa 700mila euro rispetto al contratto, assegnato a un'associazione tem-

poranea tra l'impresa BSA Bonifiche e soluzioni ambientali, il Consorzio Lavoro Ambiente ed Ecoopera per una cifra di oltre 6,5 milioni. La variante ha ricevuto in marzo il via libera del ministero ma solo di recente si è riusciti a ripartire coi lavori. Sembra però che il sistema individuato funzioni solo a metà: il cemento iniettato va infatti a mischiarsi con il terreno e ne viene in qualche modo contaminato. Questo potrebbe comportare la necessità di dover in un secondo tempo asportare anche lo strato di cemento, operazione che comporterebbe un deciso aumento dei costi di trasporto e smaltimento finali.

Un problema non indifferente, che rischia di allungare ulteriormente i tempi di quello che viene considerato una sorta di progetto pilota vista la necessità di procedere poi con un altro corposo intervento nell'ambito del progetto di circonvallazione ferroviaria, con asportazione dei terreni inquinati dove passeranno i due nuovi binari in trincea, tra ex Sloi ed ex Carbochimica. Qui, secondo gli accordi tra Rfi, Comune e Provincia, si dovrebbe fare un vero e proprio intervento pilota prima di definire le modalità di "pulizia". Ma l'esperienza delle rogge dice che non sarà facile, né dal punto di vista tecnico né economico.



Il cantiere aperto nel tratto demaniale del rio Lavisotto