

È la conseguenza dello svincolo concesso dalla giunta Fugatti nel 2022 dopo il no del 2016

AMBIENTE

La decisione politica supportata dall'analisi tecnica del Servizio industria. Il riuso "dimenticato"

Due capannoni a Spini Edificazione più vicina

A breve, Mak Costruzioni presenterà il piano attuativo: addio ai vigneti

DOMENICO SARTORI

d.sartori@ladige.it

Un tratto di pista ciclopedonale. Un parcheggio a servizio della zona industriale. Degli orti comunitari. Sono la "compensazione", a favore del Comune e della Circoscrizione di Gardolo, che accompagna la

Nella "trattativa" con il Comune le compensazioni: il 10% dell'area per servizi pubblici

costruzione dei due nuovi capannoni a Spini nei due lotti separati da via Beccaria. La questione è quella del consumo di suolo. Tutti d'accordo, nel fermarlo. Poi, però, entrano in campo gli interessi e le pretese legittime di chi vuole investire, e addio "sacri" principi fissati in legge. In questo caso, gli interessi sono plurimi: l'immobiliare proprietaria

di gran parte delle aree, **Arcauno** srl che fa capo alla **Erre Nove** srl di **Renzo Rangoni**, interessata a vendere; quelli di **Mak Costruzioni** srl, interessata a realizzare i capannoni; e quelli delle due aziende committenti, che si insiederanno a Spini: la **Karl Mayer Rotal** srl di Mezzolombardo (produzione di macchine tessili) e la **Hörmann Italia** (portoni) di Assago, con stabilimento oggi a Lavis. La prima utilizzerà un capannone sul lato ovest di via Beccaria, direzione Trattoria Biancospino, su un lotto di **21.500 m²**; la seconda il capannone che sarà tirato su sul lato opposto, verso est (lotto di **31.190 m²**). L'istruttoria in Comune, Servizio urbanistica, è a buon punto. Si attende solo che, a breve, Mak Costruzioni, depositi il piano attuativo. E non sarà necessario un passaggio in consiglio comunale, spiega l'ingegner **Silvio Fedrizzi**, dirigente del Servizio: basterà un via libera in giunta.

Come da Prg, un **10%** delle aree lottizzate sarà ceduto al Comune. È una condizione posta dalle norme di attuazione del Prg per le aree **D2A** ("zona produttiva del settore secondario di nuovo impianto di li-

vello provinciale"). Formalmente, nessun progetto è ancora stato depositato. Ma l'istruttoria è servita a mettere in atto un approccio "terapeutico" di riduzione del danno: null'altro, stante la situazione, ha in potere di fare l'Amministrazione comunale.

La norma di attuazione del Prg fissa i limiti per le aree **D2A**: rapporto di copertura del **50%**, indice di utilizzazione (**m² su m²**) dello **0,58**, altezza massima dei capannoni **14 metri** e, appunto, aree pubbliche per il **10%** della superficie totale. Come si sia potuti arrivare al "sacrificio" di oltre **5 ettari** di suolo, in gran parte coltivati a vigneto, è noto. Ma vale la pena ricordarlo. L'area in questione era una **D3** (zona produttiva di riserva), non agricola. Nel 2015, c'è la prima richiesta di poter costruire capannoni. Ma la giunta Rossi (2016) dice no, tirando in ballo la nuova legge urbanistica (la 15 del 2015 per il governo del territorio), «che ha tra gli obiettivi principali la riduzione del consumo di suolo». Ragione per cui lo "svincolo" richiesto da area di riserva (**D3**) a zona produttiva edificabile (**D2A**) non viene concesso. L'area di



L'area di Spini sacrificata per nuovi capannoni. A fianco, Gianna Frizzera

riserva, complessivamente, ha un'estensione di **81.720 m²**, perché comprende anche il lotto della **Tecnoedil Ponteggi**, verso sud. Cambia la giunta e cambia la musica. Rinnovata la richiesta, con delibera del 13 maggio 2022, il presidente **Fugatti** e l'assessore all'urbanistica **Mario Tonina**, tolgono lo svincolo. Affare fatto.

A supportare la decisione politica, c'è l'analisi tecnica della disponibilità delle aree produttive fatta, su richiesta del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, al Servizio industria ricerca e minerario. È un'analisi certosina sulla disponibilità di aree produttive a nord di Trento, da Gardolo a Roveré della Luna, passando per zone industriali di Lavis,

Mezzolombardo e Mezzocorona. Una ricerca puntuale, firmata il 22 febbraio 2022, dall'ingegner **Andrea Comper**. Indica superfici, proprietari, i limiti di ogni lotto produttivo: dimensioni insufficienti e conformazione, difficoltà di accesso, passaggio di elettrodotto, fasce di rispetto. Il risultato è che non ce n'è una che faccia al caso, che risponda ai requisiti (due lotti di grandi dimensioni) chiesti da Mak Costruzioni per conto di Karl Mayer Rotal e di Hörmann Italia.

Per altro, le conclusioni del Servizio industria riconoscono che non c'è alcun problema per il lotto A (tra via Beccaria e via al Pont dei Vodi), mentre ci sono dei problemi, per la presenza di una consorzialità, per

il lotto B verso est, della Hörmann Italia. Il passaggio chiave sta però nell'approccio: la scelta, nell'analisi tecnica a supporto del via libera politico, di concentrarsi solo sulla disponibilità di aree produttive. Nessuna analisi sui capannoni dismessi. Nella sostanza, è stata scelta la strada più facile e rapida, perché puntare sull'esistente pone una enormità di problemi, a partire dai soggetti proprietari che non è detto siano disponibili a cederli. La conseguenza è che i principi del contenimento di suolo, a Spini come sulla spianata fertile di San Vincenzo, impermeabilizzata per farci la Music Arena, restano su carta. E i concetti di riuso e rigenerazione, fissati in legge, contano zero.