

Primo piano

Nuovi alloggi

L'iniziativa porta la firma dell'architetto Bortolotti. Martedì prossimo sarà discussa in Comune per la (necessaria) variante urbanistica.

di **Donatello Baldo**
e **Tommaso Di Giannantonio**

Sei torri residenziali fino a 25 piani vicino al sito inquinato della fabbrica ex Sloi, a Trento nord. Sei torri che ambiscono a diventare le palazzine più grandi della città, più alte anche delle torri di Madonna Bianca. Una rivoluzione copernicana nel tessuto urbano del capoluogo. Stiamo parlando dell'iniziativa immobiliare della famiglia Podini nella cosiddetta area Sequenza. Martedì prossimo il progetto approderà in Comune, in particolare sarà discusso in una seduta congiunta delle commissioni per l'urbanistica e per l'ambiente. Si tratta del primo atto di un lungo percorso. Per il via libera, infatti, servirà l'approvazione di un'apposita variante al Piano regolatore generale (Prg) da parte dell'intero Consiglio comunale.

L'operazione

L'operazione supera i 100 milioni di euro. L'investimento porta il timbro della famiglia Podini, patron dei



Vicino all'ex Sloi 6 torri da 25 piani e 1

Trento nord, ecco il progetto immobiliare di Podini in area Sequenza: le palazzine

discount Md e dell'azienda informatica Dedagroup. Mentre il disegno delle torri porta la firma dell'architetto e urbanista Roberto Bortolotti, che in città ha già progettato il quartiere ex Lenzi.

L'area

L'area in questione - dove ricade il progetto delle sei torri - è situata tra i terreni dell'ex Sloi, contaminati da piombo tetraetile, e via Vittime delle Foibe, fuori dal Sito di interesse nazionale (Sin). Cioè fuori dalle aree classificate come inquinate. L'area si estende per 2,8 ettari. E porta il nome della holding immobiliare del gruppo Podini, Sequenza spa appunto. Una società che gestisce un patrimonio immobiliare, a costo storico, dal valore di circa 170 milioni di euro.

Il progetto

Il progetto prevede uno sviluppo edilizio verticale, parecchio in verticale. Alcune delle sei torri avranno addirittura 25 piani, avranno un'altezza superiore ai 70 metri. Giusto per avere un'idea di cosa stiamo parlando, le torri di Madonna Bianca contano 14 piani (11 in meno) per un'altezza di circa 42 metri (30 in meno). E ogni torre è composta da 52 appartamenti di diverse dimensioni. Allora, anni Settanta, la costruzione delle palazzine a Trento sud suscitò un grande dibattito. E oggi come allora, le torri dell'area Sequenza sono destinate a sollevare una discussione altrettanto accesa.

L'iter

Il primo atto è previsto appunto per

martedì. All'ordine del giorno della commissione urbanistica - convocata in seduta congiunta con quella per l'ambiente - c'è «l'illustrazione del progetto allegato alla domanda di parere preventivo in materia urbanistica preliminare a un piano guida in variante al Prg in zona C6-B in via Vittime delle Foibe a Trento nord». Ossia la domanda di parere preventivo per l'iniziativa immobiliare nell'area Sequenza. Parere obbligatorio ma non vincolante, quello della commissione.

Piano guida

Si parla di «piano guida» perché l'area, in realtà, comprende anche una porzione di 5mila metri quadrati di proprietà di Albertini, Dalle Nogare e

Tosolini. Il piano guida permette di scorporare il sito in due lotti, il lotto 1, quello appartenente esclusivamente a Podini, e il lotto 2, di cui sono titolari gli altri soggetti. Eventualmente le torri saranno edificate in deroga al Prg, che prevede un'altezza massima molto più bassa. Nel caso in cui il progetto ricevesse il via libera da parte del consiglio comunale, le torri saranno costruite dopo la realizzazione della circoscrizione ferroviaria, quindi almeno dopo il 2026. In passato, proprio su questo giornale, il sindaco di Trento Franco Ianeselli aveva aperto all'ipotesi di uno sviluppo verticale della città, sia per rispondere al crescente fabbisogno di case sia per rispettare il divieto di consumo di suolo.

Edifici

Le torri di Madonna Bianca, che sono composte da 52 appartamenti, dislocati in 14 piani, per un'altezza di circa 42 metri. Potenzialmente le palazzine previste dal progetto firmato dalla famiglia Podini, patron dei discount Md, saranno più alte delle torri di Madonna Bianca



Bypass, soldi bloccati negli uffici romani

Frese in arrivo a giugno

In ritardo

Slittano i tempi delle risorse e dei cantieri. La bonifica delle rogge è ormai oltre la Lidl

All'imbocco sud della circoscrizione ferroviaria, a Mattarello, proseguono i lavori di allestimento del cantiere che darà inizio all'opera. Ma le due talpe giganti che scaveranno la collina di Trento, due macchinari provenienti dalla Cina, sono in viaggio - ritardate anche dal conflitto in Medio Oriente e nel mar Rosso - e non saranno a Trento prima di giugno. Lo scavo vero e proprio non partirà prima

dell'autunno. Sotto il profilo tecnico, le verifiche di ottemperanza sono state concluse ma ora, dopo l'uscita dell'opera dal Pnrr, c'è il problema del finanziamento - oltre 900 milioni di euro - che viene dato per certo ma non si sa a che punto sia nei meandri della burocrazia romana. Rete Ferroviaria Italiana (Rfi), titolare dell'opera, con il ministero delle Infrastrutture sta modulando le

risorse dentro il contratto di programma nazionale che diano copertura progressiva le opere, come garantito anche dal viceministro **Edoardo Rixi** nella sua visita a Trento. Di fronte ai ritardi del decreto di rifinanziamento, però, Rfi ha provato a sollecitare il ministero chiedendo di far partire comunque i lavori. Nel frattempo sia il gruppo Ferrovie dello Stato che il Consorzio Tridentum, titolare dei lavori, guidato dal colosso Webuild con, tra gli altri, la trentina Collini, si sono procurati finanziamenti da Cassa Depositi e Prestiti e dalle banche per anticipare le spese (*Il T* del 20 aprile). In ogni caso i tempi del bypass stanno slittando. In Comune sono preoccupati: a livello nazionale sono in ritardo anche i progetti finanziati dal Pnrr, rischiano ancora di più quelli fuori dai fondi europei. E all'imbocco nord? Lì c'è il problema delle bonifiche sui

terreni inquinati, che devono essere fatte prima di avviare i lavori. Nell'area dell'ex Scalo Filzi, dai rilevamenti è emersa l'esigenza di bonifiche puntuali di idrocarburi pesanti rimasti lì da vecchie attività. Quando però ci si avvicina al cavalcavia dei Caduti di Nassiriya e, a maggior ragione, nel Sito di interesse nazionale ex Sloi ed ex Carbochimica, la bonifica diventa più importante perché parliamo di inquinanti provenienti dalle vecchie fabbriche dismesse. Lo confermano i lavori di bonifica delle rogge, che sono ormai arrivati dietro la Lidl e stanno seguendo il corso del Lavisotto che si inabissa e passa dall'altra parte scorrendo sotto la ferrovia. «Stiamo procedendo e come da previsioni completeremo l'asportazione del materiale inquinato - spiega il dirigente provinciale responsabile **Mauro Groff** - È confermato l'arrivo



A rilento



Edilizia

100 milioni

e più alte del capoluogo



Oggi in città media di 3,5 piani

La fame di alloggi travalica il fabbisogno degli studenti universitari. Riguarda tutta la popolazione, anche le famiglie. E nel capoluogo il sindaco Franco Ianeselli ha tracciato la rotta: «Laddove è possibile dobbiamo stimolare le costruzioni in verticale per limitare il consumo di suolo», ha detto in un'intervista a il T Quotidiano. Una strada, a dire il vero, già intrapresa in «autogestione». Il trend emerge dall'annuario statistico del Comune di Trento. Nel 2022 la media dei piani fuori terra nel Comune di Trento è a 3,5, qualcosa in meno del picco di oltre 4 piani del 2019, poi frenato dallo stop negli anni della pandemia. Ma si tratta di un dato nettamente superiore, il 30% in più, ai 2,7 piani del 2015, che sono anche il dato medio dell'intera provincia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



fuosi dal sito di interesse nazionale delle macchie catramose, ma le abbiamo contenute con le misure prese. Sono in corso le ricerche per verificare l'origine del materiale». Sopra i lavori sul Lavisotto c'è l'area subito a sud del cavalcavia dove idrocarburi policiclici di origine ex Carbochimica sono stati trovati. Intanto, tra i comitati critici sul bypass, il comitato **Roncafort Attiva** sollecita la Circoscrizione di Gardolo a convocare un'assemblea pubblica «per informare i cittadini delle numerose criticità di questo progetto - scrive in una nota - in particolare il rischio di contaminazione dei residenti, dai veleni presenti nei terreni certamente inquinati dalle fabbriche ex Sloi e Carbochimica». La Circoscrizione ha dato la sua disponibilità.

F. Ter.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I lavori della circonvallazione ferroviaria sono in ritardo sulla tabella di marcia