

Il documento Ecco tutti i paletti imposti ai progettisti di Podini: «Il supermercato non è coerente con la scelta di costruire in altezza. E serve uno studio sulla viabilità: carico eccessivo su una sola strada»

di **Tommaso Di Giannantonio**
 e **Simone Casciano**

Avranno un bel da fare l'architetto Roberto Bortolotti e i professionisti dello studio Spread out di Milano. Nel suo parere preventivo il Comune di Trento ha dettato una serie di paletti stringenti che di fatto stroncano il progetto delle torri Sequenza. A partire dalla stessa altezza delle palazzine, ritenuta troppo elevata. «Anche il riferimento al Campanil Basso, pur suggestivo dal punto di vista iconico, appare un

● A destra il render del progetto Podini nell'area Sequenza a Trento nord

● L'iniziativa prevede 6 nuove torri: quattro residenziali e due per uffici e alberghi. In più due superfici commerciali

● Il Comune ha fissato una serie di paletti nel suo parere: adesso la proprietà dovrà rimodulare il progetto



«Sequenza, le torri sono troppo alte»

Il parere del Comune stronca il progetto: «Il Campanil Basso stona con la valle»

richiamo non congruente nel mezzo della valle dell'Adige», si legge nel parere del Servizio urbanistica del Comune.

Il progetto

Le guglie dolomitiche hanno ispirato Bortolotti e i «suoi» professionisti di Milano, incaricati dal gruppo Podini (patron del discount Md) di progettare il nuovo quartiere residenziale a Trento nord. La richiesta di parere preventivo era stata presentata già nella scorsa primavera dalla società Sequenza, la holding immobiliare di Podini da cui prende il nome l'area da 23mila metri quadrati, adiacente al sito inquinato dell'ex Sloi. Il progetto prevede la realizzazione di 6 palazzine con un'altezza minima di 52 metri e una massima di 78, quasi il doppio delle torri di Madonna Bianca. Due edifici sono stati pensati per ospitare servizi alberghieri e uffici. I restanti quattro sono destinati alla residenzialità: l'idea è quella di realizzare 200 alloggi di housing sociale. In più sono previste due strutture commerciali, una delle quali - la più grande - per un nuovo supermercato Md.

Vincoli sulle altezze

Il parere preventivo del Comune, è bene specificare, non stoppa

definitivamente il progetto. Sono solo indicazioni preliminari che raccolgono le osservazioni degli organi tecnici e politici competenti. Tuttavia, seppur preventivo, il parere detta una serie di vincoli destinati a incidere pesantemente sull'idea originaria. I progettisti sono già al lavoro: «Stiamo adeguando il disegno originale alle indicazioni arrivate dal Comune», ha spiegato Bortolotti su *il T* di ieri.

Ma quali sono queste indicazioni? Il Comune apre alla costruzione in altezza perché limita il consumo di suolo e lascia spazio a luoghi di socialità, ma «nel caso specifico - recita il parere - le argomentazioni addotte non sono sufficienti a giustificare l'intervento nei termini proposti e in ogni caso non certo in questi termini dimensionali». Secondo il Comune l'intervento non appare giustificato per diversi motivi. Uno dei quali è «la previsione di una grande superficie commerciale». Semplificando: non ha troppo senso costruire in altezza se poi lo spazio liberato è riservato a un supermercato («non sembra coerente»). Oltretutto non convince «la scelta di affacciare sulla piazza un grande spazio commerciale, a discapito di altre funzioni che possano stimolare una maggiore socialità».



Trento nord Nell'area verde sarà realizzato il nuovo quartiere. Dietro il sito contaminato dell'ex Sloi

Un altro vincolo è dettato dalla presenza di due linee di elettrodotti ad alta tensione, che «condizionano notevolmente non solo la posizione dei singoli edifici, ma anche e soprattutto la loro altezza». Inoltre il Comune invita ad approfondire sia l'impatto paesaggistico delle torri sia le distanze dagli edifici limitrofi.

«No all'aumento edificatorio»

C'è poi un'altra questione, piuttosto importante. I proprietari hanno chiesto di costruire in deroga all'indice di utilizzazione territoriale previsto dal Prg (Piano regolatore

generale), o meglio di aumentare l'indice da 0,6 a 0,95. Tradotto: si chiede la possibilità di edificare 100mila metri cubi, anziché i 60mila ammessi. Senza questa deroga, sparirebbe una torre e mezza in termini di volumi. La richiesta era stata motivata così: «Inizialmente dovevamo cedere al pubblico il 20% della superficie, ma con la stazione cederemo il 38% a Rete ferroviaria italiana e Comune». Il nuovo bypass ferroviario, infatti, comporterà lo spostamento della stazione della Trento-Malè (Trento nord-Zona commerciale) 300 metri più a sud,

proprio in corrispondenza dell'area Sequenza. Ma queste superfici saranno di proprietà di Rfi e non del Comune, quindi non possono rappresentare la contropartita per «una eventuale compensazione in termini quantitativi», spiega l'amministrazione. Non solo. La richiesta di realizzare 200 alloggi «non è corredata da uno studio dell'andamento della crescita della popolazione che dimostri l'opportunità di concentrare in quest'area invece che altrove la risposta a un bisogno abitativo».

«Viabilità critica»

Un altro nodo critico riguarda il traffico. Al momento è prevista una sola via di accesso al nuovo quartiere, quella di Vittime delle Foibe, che «non ha le necessarie caratteristiche» per reggere il traffico. Già oggi, inoltre, la vicina rotonda è congestionata. Il Comune chiede un «approfondito studio del traffico». Infine, in tema ambiente, si invita a «prestare particolare attenzione per la potenziale alterazione qualitativa della falda acquifera». Ecco, alla luce di queste indicazioni, l'obiettivo dei proprietari è quello di presentare il progetto definitivo entro la prossima primavera.