

URBANISTICA

Confermata l'ipotesi di un nuovo edificio sull'area ex Cattoi e il mantenimento della vecchia fabbrica. Via il campo sportivo, resta solo la tribuna del Maroni



LA NUOVA FASCIALAGO

Ecco lo studio Nunes

«Così avremo il più grande parco pubblico di tutto il lago di Garda»

PAOLO LISERRE
p.liserre@ladige.it

Una trentina di pagine di «relazione», oltre il doppio quelle che compongono il masterplan con immagini e proiezioni di come immagina la fascialago del futuro. Il team dell'architetto portoghese Joao Nunes sta affrontando in questi giorni un vero e proprio tour de force per illustrare lo studio paesaggistico affidatogli dalla giunta Santi e che dovrebbe diventare la pietra miliare sulla quale nei prossimi mesi Palazzo Pretorio costruirà la nuova Variante 13.

Ma cosa dice e cosa suggerisce lo studio paesaggistico dell'archistar portoghese? «Prima di tutto - sottolinea Nunes - il concetto sviluppato in questa proposta ambisce a fare interagire tutte le aree pubbliche come in un parco. Si tratta di una visione radicalmente diversa rispetto alla realtà, che oggi vede una collezione di spazi verdi disomogenei messi in sequenza, senza una vocazione precisa». **MOBILITÀ:** lo studio riprende ovviamente la previsione del passaggio in ambito cittadino della Ciclovía del Garda lungo l'asse viale Carducci-viale Rovereto. Viale Rovereto diventerà quindi in futuro unidirezionale in uscita, con una sola corsia e l'altra dedicata a bici e pedoni.

AREA EX CATTOI: «L'ambito dell'area ex Cattoi - afferma Nunes - si presenta con un grande potenziale inesplorato. La quota di viale Rovereto è condizionata dall'attraversamento dei torrenti Albola e Varone, creando un salto di quota verso l'area che raggiunge i 3 metri. Questa condizione andrà indagata con un progetto paesaggistico specifico che ottimizza gli spazi ciclopedonali alla quota di viale Rovereto e disegna lo spazio oggi adibito a parcheggio con una rigenerazio-

Previsto anche un nuovo ponte con collegamento pedonale dai Giardini di Porta Orientale al parco della Rocca e al Museo

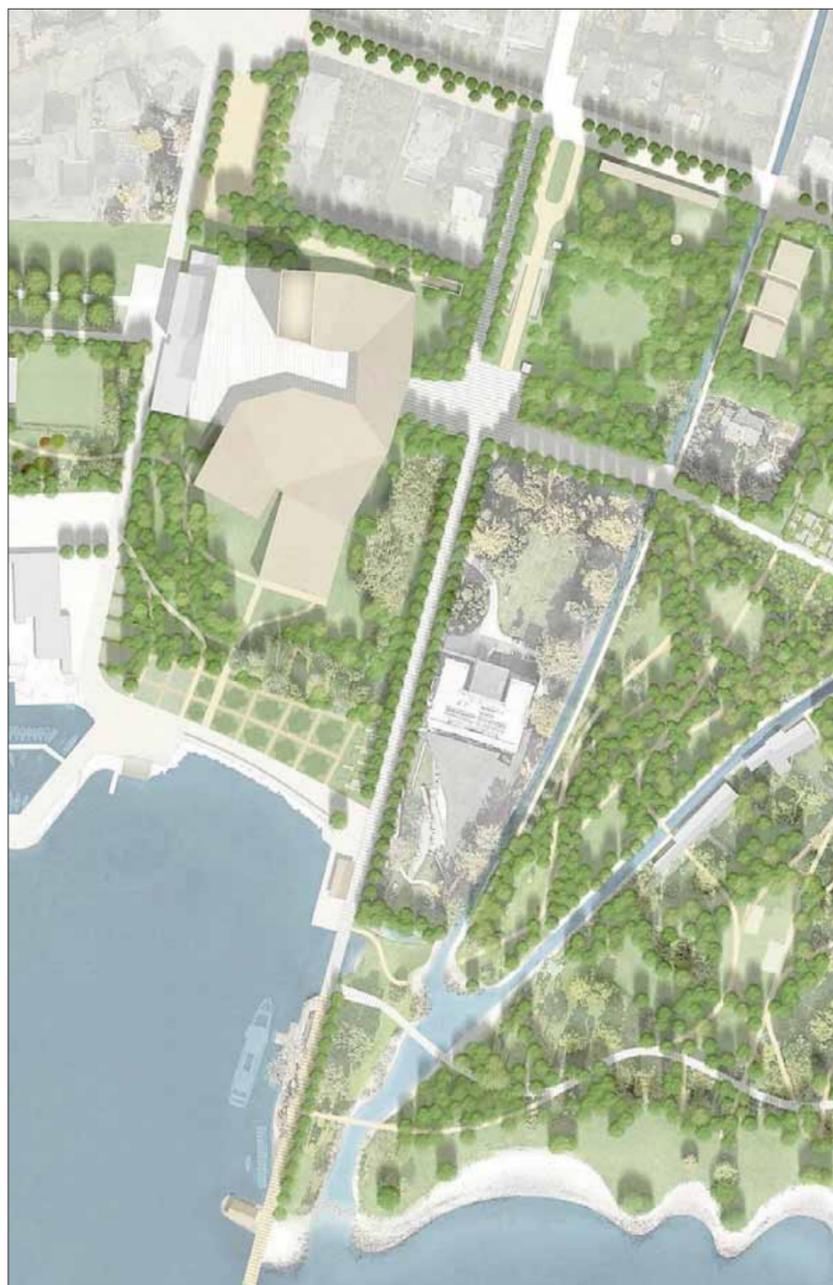
ne verde. Allo stesso tempo il progetto dovrà gestire il disegno di un'area verde di grandi dimensioni, a ridosso del viale principale della città di Riva, che deve essere articolato in una struttura verde in grado di sostenere il dialogo con la vicina ex colonia Miralago». L'ex fabbrica-falegnameria «si presta ad un riutilizzo in termini di esercizio pubblico, molto trasparente e verde, per consentire di godere della vista da un punto sopraelevato del parco fino alla spiaggia. Sul lato ovest del lotto, si propone la possibilità di avere un volume di altezza non superiore a 9 metri che chiuda visivamente lo spazio su quel fronte.

EX COLONIA MIRALAGO: «Nel confronto con gli enti preposti alla tutela, è emerso il valore testimoniale dell'edificio principale e della chiesetta, mentre gli altri volumi non presentano caratteri di pregio» prosegue Nunes. Da qui la proposta di salvaguardare la facciata dell'ex colonia mentre «la vocazione ad area collettiva si sposa bene con la possibilità di ospitare un campus legato al tema sportivo, artistico ed educativo».

CAMPO SPORTIVO: Nunes propone «una trasformazione verso una attrezzatura sportiva meno specializzata e quindi aperta alle attività delle associazioni locali e degli utenti privati. Del manufatto storico si propone il restauro della tribu-

na Maroni, riutilizzabile anche per eventi, manifestazioni e concerti all'aria aperta. La concentrazione di attrezzature e servizi per lo sport include anche la vicina area del villino Campi». «La riconfigurazione del litorale con il ripascimento e la riorganizzazione degli spazi pubblici - afferma ancora l'architetto portoghese - consente di dedicare un'area a sede delle associazioni sportive nella zona della spiaggia Sabbioni. Tale area, affacciata su via Rilke, è di facile accesso per la logistica, ed è a circa 200 metri dalla spiaggia. Sull'arenile sarà riservata una zona, una baia, per l'ormeggio delle imbarcazioni di supporto delle associazioni».

ROCCA DI RIVA: si propone di realizzare un collegamento pedonale con il giardino della Rocca che metta il museo all'interno di un percorso e non isolato come risulta oggi. La proposta prevede un collegamento a quota sopraelevata in continuità con via giardini di Porta Orientale. **GELATERIA PUNTA LIDO:** Punta Lido è uno dei punti panoramici di maggiore valore nell'intero litorale, oggi condizionato dall'edificio della gelateria che non presenta alcun pregio architettonico e comporta un collo di bottiglia nel percorso principale della litoranea. Si propone una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione del volume in un sedime diverso, operando anche sulla riconfigurazione della banchina e della terrazza esistenti, in modo da aumentare da un lato lo spazio di fruizione del locale, e dall'altro la sezione del percorso ciclo-pedonale che porta alla punta Lido. Il progetto dovrà integrarsi con il ridisegno del parterre di Giardini all'italiana ed il nuovo belvedere, formando un unicum con la rinnovata via Sudermann che acquisisce un valore di ingresso principale al sistema del parco».



Porto San Nicolò e a destra la nuova piscina al posto dell'attuale depuratore

LA PROPOSTA

Via i parcheggi da Porto San Nicolò, al loro posto «una piazza d'acqua»

Una piscina al posto del depuratore

Tra le proposte sicuramente innovative contenute nello studio dell'archistar portoghese Joao Nunes, c'è anche il recupero e la valorizzazione in ottica turistico-ambientale della zona di Porto San Nicolò e dell'area dell'attuale depuratore alle pendici del Brione. «Il porto San Nicolò è la principale area di servizio alle attività diportistiche sportive, ma oggi è anche il biglietto da visita all'ingresso del Comune di Riva attraverso la galleria del Brione. E si presenta purtroppo come un parcheggio che nasconde il lago retrostante - scrive il

professionista lusitano nella sua relazione - Questa condizione, seppur funzionalmente organica alle attività sportive, è discutibile nel funzionamento ordinario del sito. Perseguendo la logica di liberare dai veicoli le aree lungo i viali, la proposta prevede la realizzazione di una piazza d'acqua nel sedime dell'attuale parcheggio, consentendo comunque il passaggio dei mezzi di servizio ai circoli velici ed ai sommozzatori, ma costruendo una immagine molto forte di presentazione di Riva all'ingresso della città. La presenza dell'acqua sarà solamente simbolica,

pochi centimetri che servono a caratterizzare lo spazio, e che possono essere velocemente drenati per consentire le operazioni portuali durante le manifestazioni sportive. Anche quando il traffico lungo i viali sarà ridotto, questa zona presenterà un valore rilevante rispetto all'attuale, in considerazione della previsione di spostamento del depuratore retrostante». «Per l'area del depuratore di via Brione - prosegue Nunes - considerata la possibilità di una sua rilocalizzazione, si propone la realizzazione di un parcheggio interrato, con inserimento nel fianco del

Brione e modellazione paesaggistica della copertura, che diventerà uno dei punti panoramici principali del lago e di accesso al monte Brione. L'area potrebbe anche ospitare una piscina sportiva, come avviene in molte città, con un rapporto visivo diretto con l'acqua, in cui sviluppare sia attività sportive che servizi ricreativi e wellness. Le strutture di riferimento sono quelle più sportive della piscina comunale di Recco in Liguria, affacciata sul mare, l'Acquarena di Bressanone, il centro acquatico di Lione lungo le sponde del Rodano in centro città». P.L.

IL PROGETTO

Il professionista portoghese incaricato dalla giunta ha illustrato il suo lavoro in streaming dalla Rocca. Santi: «Un lavoro di altissimo livello»
L'assessore all'urbanistica: «Interlocuzione con Arco e Torbole»

Via la ciclabile dalla spiaggia E il litorale si allarga a nord

Malfer: «Il parco waterfront più bello d'Europa»

Qui a destra l'architetto portoghese Joao Nunes; a sinistra nella prima foto un rendering di viale Rovereto come dovrebbe diventare; a fianco la zona della Miralago con il mantenimento o della sola facciata dell'ex colonia e della chiesetta; in basso una foto d'insieme di tutta l'area



Un momento della presentazione di ieri in Rocca (Fotshop Professional)



Il compendio ex Cattoi, con in alto a sinistra il nuovo edificio

Una zona pregiata ma disomogenea. «Un parco oggi a pezzi e che va ricucito» per usare le parole del professionista portoghese Joao Nunes al quale l'amministrazione Santi ha affidato la stesura dello studio sulla fascia lago. In questo contesto s'inserisce un'altra proposta forte del lavoro effettuato dall'architetto lusitano assieme al suo staff: l'allargamento del litorale e quindi della zona spiaggia verso nord, collegandola direttamente al parco esistente, e lo spostamento del percorso ciclabile sui viali Carducci e Rovereto, dove peraltro passerà parte del tratto urbano della Ciclovia del Garda.

«Il riconoscimento della fascia lago come grande parco - afferma Nunes nel suo lavoro - si porta dietro delle conseguenze relativamente ai temi di mobilità ed accessibilità. Oggi infatti la configurazione viabilistica dei viali, la presenza delle attività ricettive e commerciali, ed infine la presenza di parcheggi pubblici costituiscono elementi detrattori della qualità urbana per il visitatore che si muove a piedi o in bicicletta nel parco. Altro elemento di grande impatto è il traffico di attraversamento, che il

LA PROVINCIA
Questo contributo aumenterà la qualità paesaggistica e l'attrattiva turistica. Serve una condivisione larga
Mario Tonina

piano della mobilità prevede di deviare verso entroterra. La struttura originale della fascia lago è costruita attorno alla Gardesana. La ripetizione dello schema anche per i percorsi secondari ciclabili e pedonali ha costruito una serie di barriere nel senso trasversale alla spiaggia, che sono percepite come tali dai fruitori tanto da non utilizzare le aree verdi più interne perché "più urbane" rispetto a quelle frontelago. La proposta è di intervenire sulla tipologia e sul tracciato dei percorsi nella zona lungo lago, in modo da renderli da un lato più lenti e compatibili con la frequentazione ricreativa del sito, e dall'altro spostandoli più entroterra, consen-

tendo di guadagnare maggiori spazi e più sicuri per la permanenza in spiaggia». Nunes lo ha ribadito anche ieri sera nel corso della presentazione svoltasi in Rocca e visibile a tutti in streaming. Col progettista portoghese c'erano la sindaca Cristina Santi, l'assessore Mauro Malfer, il vicepresidente della Provincia Mario Tonina, alcuni membri della commissione urbanistica, il presidente del consiglio comunale Salvatore Mamone e l'architetto dell'ufficio di piano Gianfranco Zolin. «Vogliamo realizzare il parco waterfront più bello d'Europa» ha detto Malfer sottolineando l'importanza di questo passaggio per tutto il territorio altogardesano e auspicando «l'interlocuzione anche con Arco e Torbole perché dobbiamo allargare gli orizzonti superando i confini amministrativi e ragionare come un unicum». Una condivisione larga, non solo rivana, sollecitata anche dal vicepresidente della Provincia Mario Tonina: «Questo contributo aumenterà la qualità paesaggistica e l'attrattiva turistica di tutto il territorio, favorendo nuove opportunità. La Provincia è al vostro fianco». P.L.

Area ex Cattoi | Il consigliere provinciale del Pd ha presentato un'interrogazione sul valore di quell'area

Manica chiede chiarezza sulla perizia

Nell'anticipare sulla nostra edizione di domenica scorsa parte dei contenuti dello studio paesaggistico firmato da Joao Nunes, abbiamo riferito a proposito dell'area ex Cattoi di una perizia redatta dagli uffici provinciali che attribuisce un valore di circa 11 milioni di euro al compendio compreso tra viale Rovereto e il lungolago di Riva. Un valore che renderebbe improponibile pensare all'ipotesi esproprio da parte dell'amministrazione comunale. La cosa non è passata inosservata al consigliere provinciale del Partito Democratico Alessio Manica che proprio nella giornata di ieri ha presentato un'interrogazione al governatore Maurizio Fugatti e all'assessore competente.

«La sindaca di Riva del Garda, a suo tempo, aveva annunciato l'intenzione dell'amministrazione comunale di escludere l'edificabilità dall'area e acquisirne la proprietà mentre i proprietari erano piuttosto disponibili solo ad una parziale permuta - scrive Manica - Tutto rimaneva però ancora a livello di pour parler in quanto il valore di un terreno, soprattutto se in area urbana, è ovviamente legato all'utilizzo che se ne può fare, ovvero alle previsioni del PRG. Senza definire prima il possibile utilizzo dell'area non è evidentemente possibile definirne il valore, a maggior ragione in prospettiva di uno scambio o di una acquisizione pubblica. Pare però che sia stata redatta una perizia da parte dell'ufficio espropri del-

la Provincia che quantifica in oltre 11 milioni di euro il valore dell'area ex Cattoi, tre milioni in più di quanto previsto in una perizia a suo tempo realizzata per la procedura fallimentare. Il valore indicato dalla Provincia pare che sia il risultato raggiunto tenendo conto del valore dei beni circostanti ed, in generale, della fascia lago. Si tratterebbe, in questo caso, di una valutazione molto approssimativa - prosegue il consigliere dem - perché, come abbiamo visto, realizzata su un'area "bianca", cioè ancora priva di destinazione urbanistica essendo scaduto il piano attuativo adottato nel 2007». Manica chiede quindi «se corrisponde al vero che gli uffici provinciali hanno redatto una perizia relativa al valore eco-

nomico dell'area ex Cattoi ed, eventualmente, qual'è il valore che tale perizia ha assegnato all'area; sulla base di quali elementi è stata redatta la perizia considerando che il Comune di Riva non ha ancora adottato i necessari strumenti di pianificazione urbanistica di sua competenza in relazione alla Fascia Lago che comprende anche l'area in questione; e da chi è stata richiesta e per quale motivo è stata realizzata la perizia sul valore dell'area ex Cattoi considerando che, in mancanza degli strumenti urbanistici comunali, la stima peritale pare aleatoria e priva di utilità effettiva, ma può al contrario influenzare/giustificare le decisioni urbanistiche in discussione in consiglio comunale rivano». P.L.



Il consigliere Alessio Manica (Pd)