

Il lungolago di San Cristoforo: urbanistica contrattata e partecipazione.

Premessa

Il recente dibattito sorto attorno alle opere progettate per il lungolago di San Cristoforo, con il coinvolgimento di ampia parte della popolazione, solleva questioni rilevanti sia per l'assetto di una parte pregevole e delicata del territorio trentino, sia per l'uso di strumenti – come i programmi integrati d'intervento e in generale le forme di cooperazione tra pubblico e privato – che potrebbero avere notevoli effetti (positivi o negativi) sul futuro della nostra Provincia.

Per tale ragione Italia Nostra ha ritenuto opportuno esaminare approfonditamente i temi in discussione e offrire le presenti osservazioni come contributo alla pubblica discussione.

Com'è noto, le opere previste dal Programma integrato d'intervento hanno sollevato diverse obiezioni. Si tratta di una serie d'interventi da realizzarsi in cinque diversi ambiti, tre dei quali tra la rete viaria statale/provinciale e il lago e due nell'entroterra.

I primi tre ambiti, sui quali si concentra la maggior parte delle critiche, dovrebbero ospitare una struttura alberghiera, un insediamento terziario e un parcheggio. Negli altri due, lontani e privi di relazioni tra loro e con gli altri, sono previsti un "parco della biodiversità" e un insediamento residenziale in località Assizzi.

Il Piano regolatore generale vigente

Nell'attuale PRG, la zona dove dovrebbe insediarsi la struttura ricettiva è classificata "Zona a verde pubblico" (F3), l'insediamento terziario previsto ricade in "Zona per attrezzature pubbliche di uso pubblico d'interesse urbano" (F2) mentre il parcheggio dovrebbe essere realizzato in "Zona agricola d'interesse primario" (E1).

Nel primo e nell'ultimo caso è evidente l'incompatibilità tra gli interventi proposti e le previsioni di PRG. Viene spontaneo chiedersi cosa avessero in mente i pianificatori quando hanno stabilito quelle zonizzazioni, e per quale motivo siano state riconfermate anche nell'ultima variante, approvata definitivamente nel gennaio del 2010. È chiaro a chiunque, infatti, che un albergo non può essere costruito in un parco pubblico e nemmeno un parcheggio in un'area agricola d'interesse primario.

Tuttavia, le scelte urbanistiche possono sempre essere riviste, laddove se ne avanzino di migliori. Purché, ovviamente, lo siano.

Il Piano Pizzi

In questo caso, il ripensamento urbanistico prende avvio – sostenuto dalle migliori intenzioni, almeno in teoria – con l'incarico all'arch. Emilio Pizzi (docente al Politecnico di Milano) di uno "Studio per la riqualificazione dell'ambito del lungolago di Caldonazzo" per la zona di San Cristoforo (2008).

Il Piano Pizzi si discosta radicalmente dalle previsioni del PRG, e dopo aver compiuto un'analisi ampiamente condivisibile dello stato di fatto, di cui si evidenzia il carattere disperso e la mancanza di struttura urbana, individua una serie di correttivi:

- creazione di allineamenti capaci di produrre connotati urbani;
- creazione di spazi pubblici perimetrati;
- creazione di limiti fisici all'edificazione;
- riordino del sistema dei percorsi.

Queste indicazioni sono del tutto condivisibili. Purtroppo, la loro traduzione in disegno urbano non è esente da eccessi, semplificazioni ed evidenti "fuori scala": le due piazze adiacenti, vastissime (di cui una coperta), gli edifici (le "stecche") dal lungo sviluppo lineare e senza rapporti con le strade esistenti, l'enorme darsena, i due grandi parcheggi d'attestamento sulla viabilità provinciale e statale. Complessivamente, una proposta più adatta all'hinterland milanese che alla Valsugana.

Si tratta di un progetto che, nella migliore delle ipotesi, si può considerare uno schema, un'astrazione utile a indicare i temi da affrontare e da risolvere con maggiore attenzione alla specificità del luogo. Ma, almeno, il Piano Pizzi conteneva delle idee comprensibili:

- cercare, con le nuove costruzioni, di dar forma ad un ambito oggi destrutturato;
- organizzare il costruito attorno ad alcuni spazi chiusi, in grado di formare dei luoghi urbani;
- connettere questi luoghi tra loro (nonostante le difficoltà derivanti dall'assetto pre-esistente) per mezzo di percorsi ciclabili e pedonali.

Il programma integrato d'intervento

Dal Piano Pizzi nasce un Programma integrato d'intervento che da un lato ne eredita i limiti negativi, dall'altro ne ignora completamente gli obiettivi positivi: impossibile rintracciare una pur vaga idea di riassetto e di riqualificazione urbanistica, un frammento significativo di spazio urbano, una traccia leggibile di riordino del sistema dei percorsi.

Rimangono solo alcuni episodi isolati, sconnessi tra loro e casualmente inseriti nel contesto, incapaci non solo di apportare un contributo alla soluzione dei problemi enunciati dal piano Pizzi, ma destinati a rendere più difficile – se non impossibile – ogni futuro tentativo di dare senso, forma e funzione a questa parte di territorio.

L'insediamento alberghiero, che doveva contribuire a formare il sistema delle due piazze comunicanti, si riduce a un frammento incoerente, alla disordinata sequenza di edifici che appaiono disposti in modo assolutamente accidentale. La piazza coperta si riduce ad uno spazio informe, cui la solita gradonata semicircolare cerca vanamente di dare un senso. Né si vede in che modo questo intervento possa domani essere completato per costituire un luogo urbano definito, com'era negli obiettivi del piano Pizzi.

L'insediamento terziario, che doveva "limitare" il costruito con un segno forte, già poco convincente nella sua prefigurazione originale, ora è diventato un grumo di edifici eterogenei che sormontano una piastra rialzata, senza alcuna relazione con la strada principale di San Cristoforo (che con lo spostamento della provinciale dovrebbe diventare la vera "spina dorsale" del sistema insediativo).

Il parcheggio est, difficilmente accessibile dalla statale, sembra sovradimensionato, proprio come il nuovo centro velico ipotizzato dal piano Pizzi (che il parcheggio avrebbe dovuto servire) e come la relativa darsena. Nel programma integrato, il centro velico rimane quello

attuale e la grande darsena è addirittura scomparsa. Ma l'enorme parcheggio è sempre lo stesso.

Gli altri due ambiti del Programma integrato, il "Parco della biodiversità" e l'insediamento residenziale in località Assizzi, sono funzionalmente e strutturalmente slegati con gli ambiti precedenti, inclusi nel Piano Pizzi e devono essere quindi considerati come semplice "merce di scambio" all'interno della perequazione.

Infine, un appunto sulle "piastre", rialzate rispetto al terreno naturale, sopra le quali dovrebbero sorgere i nuovi edifici. Questi terrazzamenti che sorgono all'improvviso sul piano di campagna sono un elemento patologico: costituiscono un'immotivata frattura nella continuità del suolo urbanizzato, una inaccettabile barriera visiva, un intralcio nei collegamenti. Producono un vincolo negativo per le trasformazioni future, pregiudicando proprio quella riorganizzazione urbanistica che si dichiara di voler perseguire.

Strumenti e procedure

Quanto al percorso con cui si è proceduto fin qui nella pianificazione, e che s'intende seguire nella progettazione e realizzazione, sono opportuni alcuni rilievi.

Il Programma integrato d'intervento nasce (nella legislazione statale e quindi in quella provinciale) come strumento attuativo di carattere straordinario, direttamente esecutivo (senza quindi altri piani subordinati) e direttamente modificativo delle previsioni dei Piani regolatori generali.

Questi poteri eccezionali vengono attribuiti al Programma integrato d'intervento perché possa raggiungere due obiettivi: "riqualificare il tessuto urbanistico" con interventi, anche infrastrutturali "in grado d'incidere sulla riorganizzazione urbana". Ma qui non si vede né la riqualificazione urbanistica, né la riorganizzazione infrastrutturale, per cui non si comprende la ragione del ricorso a tale strumento.

In secondo luogo, come tutti i piani attuativi, il Programma integrato d'intervento dev'essere composto da elaborati progettuali molto più dettagliati (rilievi quotati, elementi costruttivi, composizione delle facciate, forma della copertura, materiali e colori...).

Nel caso in questione, tali elaborati non sono presenti. Vi sono solo alcune rappresentazioni schematiche, anche perché si prevede che il Programma integrato d'intervento venga attuato attraverso ulteriori piani attuativi. Ma tutta questa procedura è in contrasto con la legge urbanistica.

L'altro aspetto centrale tipico del Programma integrato è la cooperazione tra pubblico e privato, la sinergia tra risorse private e poteri pubblici necessaria al raggiungimento di ogni ambizioso obiettivo di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica. Ma qui, al posto della cooperazione troviamo la perequazione, che è cosa ben diversa, ed il rapporto tra pubblico e privato si limita ad una permuta di aree accompagnata dalla modifica delle loro destinazioni d'uso.

In realtà, siamo di fronte ad alcuni piani di lottizzazione (o meglio ai loro embrioni) che non solo non riqualificano e non riorganizzano nulla, ma renderanno più problematica ogni futura ipotesi di riordino e riqualificazione.

Conclusioni

È indubbio che San Cristoforo sia una località cresciuta malamente, senza un'idea complessiva, senza una visione strategica, e che quindi abbisogni oggi di un serio progetto di riqualificazione, in particolare della sua parte compresa tra la statale, la provinciale ed il lago.

Lo studio dell'architetto Pizzi individuava correttamente problemi e criteri d'intervento, ma il disegno urbano proposto non era adeguato né al luogo, né al suo potenziale di sviluppo.

Il programma integrato d'intervento è una sorta di sottoprodotto del piano Pizzi che ne disattende però senso e criteri, limitandosi a recuperarne malamente alcuni frammenti, in un progetto banale, senza qualità né prospettiva.

La strada da seguire per la riqualificazione del lungolago di San Cristoforo è ben diversa.

Dovrebbe partire dalle analisi e dagli obiettivi indicati dal piano Pizzi ma coniugandoli con un impianto urbano più adeguato al contesto e con tipologie edilizie più appropriate all'ambiente e al paesaggio, realisticamente dimensionate sulle potenzialità della zona.

Dovrebbe procedere con una collaborazione tra pubblico e privato in cui i poteri del primo siano messi a disposizione del secondo perché si possa effettivamente riordinare e riqualificare la zona, a cominciare dalla razionalizzazione dei percorsi e dalla riorganizzazione dell'assetto delle proprietà fondiarie, includendo ogni altro strumento necessario alla realizzazione di un progetto condiviso che costituisca davvero un vantaggio per la comunità.

Considerata l'evidente inadeguatezza del progetto presentato, e la rilevanza degli interessi collettivi in gioco, Italia Nostra propone una riflessione critica e una valutazione comparativa tra ipotesi diverse, anche per mezzo di un pubblico concorso, che reinterpreti gli obiettivi posti dal piano Pizzi ed elabori un progetto di riqualificazione del lungolago che possa essere la base per un adeguato Programma integrato d'intervento.

È necessario superare una visione meramente mercantile del rapporto tra pubblico e privato: se da una lato il soggetto pubblico mette a disposizione i suoi poteri di pianificatore, dall'altro il soggetto privato deve assoggettarsi a procedure partecipate e trasparenti (incluso il pubblico concorso) e sottoporre le sue iniziative al controllo dell'opinione pubblica.

Non solo perché la partecipazione è una forma di democrazia, ma anche perché un più ampio apporto di suggerimenti e critiche può aiutare a conseguire una migliore qualità. Ed è proprio di un salto di qualità nella progettazione e nella pianificazione che il Trentino ha evidentemente bisogno, come il caso di San Cristoforo dimostra eloquentemente.

Ottobre 2010

Italia Nostra - Sezione trentina
La direzione



Il piano Pizzi



Il Programma integrato d'intervento