

ALTO GARDA. In una laterale di via S.Caterina nuova lottizzazione. L'amministrazione comunale, l'accordo e la rabbia degli ambientalisti

Arco, regalo da 7000 metri cubi

ANDREA TOMASI

ARCO. Nell'Alto Garda il Natale arriva in anticipo. Parliamo di mattoni, di edilizia, di nuove costruzioni. Parliamo di una nuova lottizzazione nel cuore dell'abitato di Arco, in una laterale di via Santa Caterina. Si tratta di un'area verde di proprietà della società Cos.Mi (Costruzioni Miorelli), la stessa società che ha realizzato il complesso ex Argentina, finito sotto i riflettori dei media. Sul Corriere della Sera, Gian Antonio Stella aveva dedicato una pagina a quel caso: un ampio reportage dal titolo "L'ecomostro sul lago di Garda e il miracolo dei sotterranei emersi. Un antico albergo da recuperare moltiplica le cubature". Per capire la vicenda della nuova cubatura in arrivo ad Arco bisogna capire quella dell'ex Argentina, complesso edilizio realizzato nella storica olivaia, a cui è legata a filo doppio. I riflettori dei media - dicevamo - e la lente puntata della magistratura: parte del complesso «Olivenheim» fu posto sotto sequestro dopo la sentenza di primo grado pronunciata il 31 maggio del 2017 dal Tribunale di Rovereto. Poi, nel luglio 2021, a seguito della sentenza della Corte suprema di Cassazione - che mise la parola fine al processo, confermando la sentenza della Corte di appello di Trento - venne stabilito il dissequestro di quella stessa parte di compendio.

Una decisione che all'epoca aveva indotto il sindaco Alessandro Betta, che aveva ereditato la patata bollente lasciatagli dalla precedente amministrazione, a commentare così: «Ora ognuno potrà farsi una sua idea. La giustizia ha fatto il suo corso. Chi ha fortemente voluto tutto questo invocando l'intervento della magistratura oggi siede in consiglio comunale; agli effetti pratici, tuttavia, nonostante il dispendio di energie enorme, l'immobile è ancora lì. La questione dell'olivaia edificata e della cubatura del compendio ex Argentina realizzato dalla Cos.Mi ha tenuto banco per anni ed ha visto la costituzione di parte civile di Italia Nostra e del Comitato Salvaguardia Olivaia. La questione ruotava attorno alla cubatura concessa, con una serie di perizie e controperizie. Secondo la sentenza definitiva erano 4.883 i metri cubi in più, pari a circa il 30% della volu-



L'area verde di via Venezia, laterale di via Santa Caterina ad Arco. Qui potrebbe essere realizzato un complesso edilizio: appartamenti per 7000 metri cubi



Il complesso ex Argentina realizzato nella storica Olivaia



La trasformazione. Una veduta dall'alto che evidenzia l'impatto della nuova struttura rispetto al vecchio hotel ottocentesco. A sinistra: L'ecomostro sul lago di Garda e il miracolo dei sotterranei emersi. Un antico albergo da recuperare moltiplica le cubature

L'articolo del Corriere della Sera sul caso ex Argentina

metria totale residenziale consentita. Detta in parole semplici: il progetto ex Argentina parlava di un totale di 20.000 mc di cui 15.000 residenziali e 5000 alberghieri (questi ultimi mai realizzati). La sentenza definitiva accertò che erano stati realizzati 20.000 mc di residenziale. Inoltre i giudici stigmatizzarono il fatto che era stato disatteso completamente il disposto del piano attuativo che prevedeva il recu-

● Pianificazione territoriale: il Municipio alla prova dei fatti col caso via Venezia

● Dopo la telenovela politico-giudiziaria dell'ex Argentina ancora appartamenti

pero filologico del vecchio sanatorio e il rispetto della morfologia della collina su cui era collocato.

Adesso, a distanza di tempo, con zero compensazioni a credito della collettività per le cubature in eccesso, il Comune di Arco ha stipulato un accordo urbanistico per realizzare un complesso residenziale di 7000 metri cubi. Nel 2021 il sindaco Betta lo aveva detto: «Ora dobbiamo ri-

prendere in mano la questione e ripianificare, c'è uno sforzo amministrativo da fare». «Il piano è scaduto nel 2019 - ricordava allora l'assessore Nicola Cattoi - ora stiamo cercando di valutare quali sono le opportunità migliori». E l'opportunità è arrivata. Il piano attuativo, che prevede questo sviluppo nel terreno di proprietà della Cos.Mi Costruzioni, sarà discusso prossimamente in consiglio comunale. «Al fine

di adottare la nuova Variante urbanistica di riqualificazione dei luoghi nel contenuto e nell'ottica sopra prospettata - si legge a pagina quattro dello schema di accordo urbanistico - l'amministrazione ha concertato con le società Cos.Mi srl e CosmiCostruzioni srl una soluzione pianificatoria che, pur imponendo alla Cos.Mi srl la perdita della volumetria relativa all'edificio ex Calvario esistente nell'area interessata dal piano attuativo scaduto, consente alla società Cos.Mi Costruzioni srl di costruire una nuova volumetria residenziale su un'area diversa e meno pregiata paesaggisticamente nel rispetto della verifica del carico insediativo massimo e della residua capacità residenziale prevista dal Piano regolatore generale». Operazione, questa, che non piace al Coordinamento Ambiente Alto Garda che lancia l'allarme, parla di possibile danno erariale e di possibile segnalazione alla Corte dei Conti. A non convincere il mondo ambientalista - che ad Arco ha una "cellula" molto attiva (basti ricordare le denunce sull'inquinamento provocato dalla discarica Maza e quello del Rio Salone, a valle della Maza e del cantiere Loppio-Busa, nonché la contaminazione da Pfas) - è il fatto che per quei 4.883 metri cubi realizzati in violazione della normativa urbanistica nel compendio ex Argentina (una delle zone più pregiate del territorio) non sono state pagate ammende. E anzi ora, alla luce dei formalmente mancanti 5000 metri cubi di alberghiero, previsti nell'accordo sull'edificazione nell'olivaia, l'amministrazione comunale si prepara ad approvare una variante urbanistica al Piano regolatore generale (Prg): 7000 metri cubi che la Cos.Mi potrà realizzare in via Venezia, altra area di alta qualità. L'amministrazione, carte alla mano, si prepara ad uno step che considera dovuto, oltre che legittimo. Dall'altra parte il Coordinamento Ambiente - che conosce nei dettagli la vicenda amministrativa-giudiziaria del complesso ex Argentina, che ha visto protagonisti la Cos.Mi e la giunta del sindaco Veronesi - contesta tutto il "piano" e parla di "regalo anticipato" alla società di costruzioni: un ballo del mattone, guancia a guancia, che non piace. «Qui - dicono gli ambientalisti - è arrivato il momento di cambiare musica».

Lo scontro. Il Coordinamento Ambiente dice che, visto che il Piano attuativo è scaduto, l'amministrazione ha l'occasione di migliorare le cose

«In questo momento il Comune avrebbe mani libere»

ARCO. Da una parte chi parla di sviluppo edilizio dell'Alto Garda e dall'altra chi dice che il territorio deve essere preservato e che non può reggere nuovi insediamenti edilizi in aree non ancora compromesse. Il Coordinamento Ambiente Alto Garda mette in guardia: vuole evitare abusi e comunque vuole evitare lo sfruttamento del territorio, anche quello a norma di legge.

La questione urbanistica circa la nuova cubatura residenziale in via Venezia ad Arco è già stata sollevata in commissione dalla lista

di minoranza Civica Olivaia. Il piano attuativo del 2009, dopo 10 anni, è decaduto e quindi va ripianificato. In questi casi, a piano esaurito, la pubblica amministrazione ha mani completamente libere a livello normativo, rispetto al passato. Questo significa che il Comune di Arco, volendo, può intervenire tutelando maggiormente il territorio.

In questo caso anziché riconoscere che i 20.000 mc previsti dal vecchio piano attuativo (e corrispondenti alla volumetria presente compreso l'edificio ex-Calvario) sono stati di fatto realizza-

ti, l'amministrazione ne concede altri 7.000 su un'area di verde privato.

Il piano deve ancora andare in discussione in consiglio comunale. Chi si oppone a questa operazione conta su una retromarcia della maggioranza di governo in municipio, guidata dal sindaco Alessandro Betta. Per comprendere in cosa consiste l'accordo urbanistico, eccone uno stralcio: «Le società Cos.Mi srl e Cosmi Costruzioni srl, pur evidenziando, funzionalmente all'edificazione, il carattere meno pregiato ed ambito della via Venezia rispetto all'area



Il sindaco Alessandro Betta

ex Argentina, aderendo alla mutata sensibilità e prospettiva pianificatoria della nuova amministrazione comunale, hanno accettato di concordare una pianificazione nel pubblico interesse che preveda, da un canto la demolizione dell'edificio denominato ex Calvario (pp.edd. 708, 771 e 2128 c.c. Arco) e la sistemazione sul sedime e sull'area circostante di uno spazio a verde da cedersi gratuitamente all'amministrazione comunale funzionalmente all'utilizzo pubblico del medesimo nonché la contestuale realizzazione delle opere di sistemazione (terrapieno

a gradoni) necessarie al ritombamento della facciata nord della dell'autorimessa già realizzata nell'area ex Argentina - e, dall'altro, una nuova area a destinazione residenziale sulla p.f. 2077/1 c.c. Arco a cui viene assegnata una potenzialità edificatoria di mq. 1.950 (mille novecentocinquanta) di Superficie utile netta (Sun) da potersi realizzare». L'accordo, si legge nel documento che dovrebbe essere discusso nelle prossime settimane, prevede uno scambio formale finalizzato alla variante urbanistica al Piano regolatore. A.TOM.