

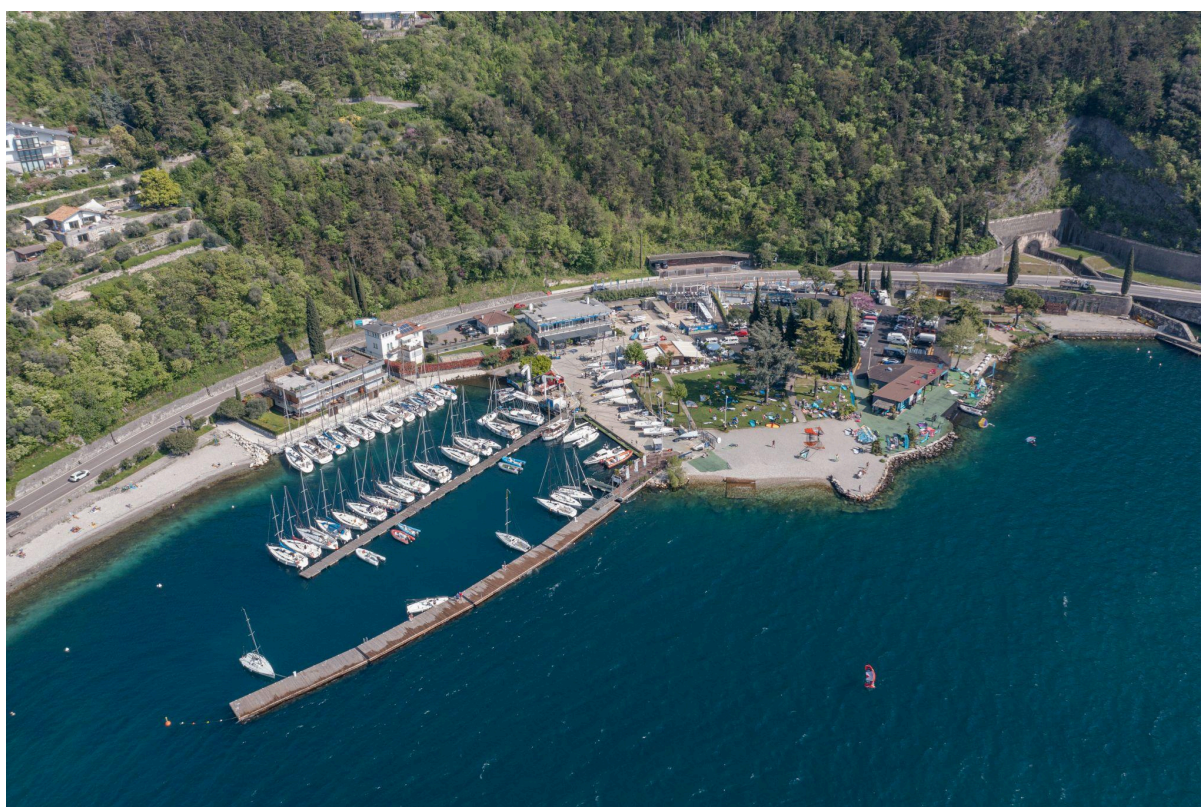
CONCORSO DI IDEE

UN MASTERPLAN PER LA CONCA D'ORO

NUOVO HUB DI ECCELLENZA PER GLI SPORT VELICI

DEL GARDA TRENTINO

TORBOLE SUL GARDA (TRENTO)



**DOCUMENTO DI INDIRIZZO
ALLA PROGETTAZIONE**

INDICE

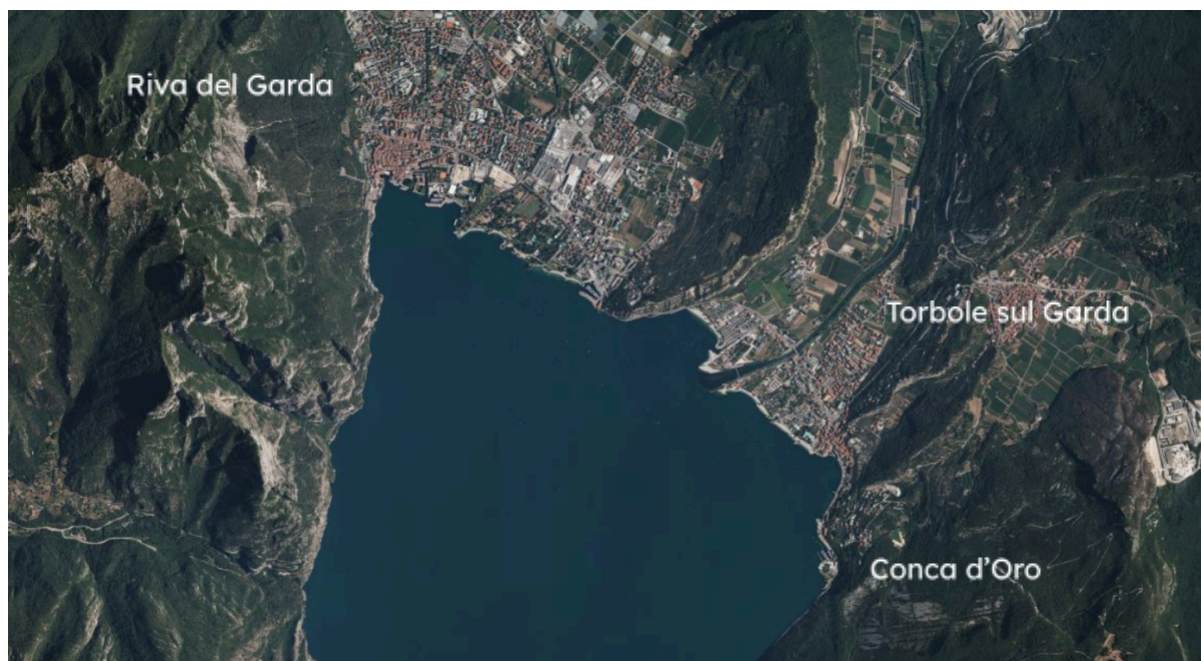
0	PREMESSA	p. 3
1.	L'AMBITO TURISTICO DEL GARDA TRENINO E GLI SPORT VELICI	p. 5
1.2	L'ambito turistico del Garda Trentino	p. 5
1.2	Il Garda Trentino e gli sport d'acqua	p. 5
1.3	L'attività dei circoli	p. 6
1.4	Le ricadute turistiche dell'attività velica	p. 6
1.5	Vela365: un progetto per il Garda Trentino	p. 7
2.	IL PAESAGGIO DEL LAGO, TORBOLE E LA CONCA D'ORO	p. 9
2.1	Il paesaggio del Lago e l'abitato di Torbole	p. 9
2.2	La Galleria Adige-Garda e la formazione dell'area della Conca d'Oro	p. 11
2.3	L'area della Conca d'Oro: spazi aperti e volumi esistenti	p. 13
2.4	Previsioni future relative a Torbole e all'area della Conca d'Oro	p. 15
3.	UN HUB DI ECCELLENZA PER GLI SPORT VELICI ALLA CONCA D'ORO	p. 16
3.1	Valorizzare la Conca d'Oro come luogo dello sport, del tempo libero e del benessere	p. 16
3.2	Infrastrutture, accessibilità e integrazione con i percorsi di mobilità dolce	p. 17
3.3	Il <i>service building</i> : funzioni, connessioni, carattere architettonico	p. 18
3.4	Lo spazio aperto: un nuovo paesaggio tra terra e lago	p. 21
3.5	Logistica mezzi e localizzazione parcheggi	p. 21
4.	VINCOLI DA CONSIDERARE	p. 22
5.	FATTIBILITA' DELL'IDEA PROGETTUALE	p. 25

0. PREMESSA

Il presente concorso di idee riguarda la valorizzazione dell'area della Conca d'Oro nel comune di Nago Torbole (Trento) da destinare a hub di eccellenza per gli sport velici del Garda Trentino.

Le proposte avranno come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'area -integrando armonicamente spazi aperti e architetture- per realizzare un centro velico di eccellenza -che incorporerà gli attuali Circolo Vela e Circolo Surf di Torbole prevedendo spazi e servizi aperti agli altri Circoli del Garda Trentino e ad utenti esterni- orientato a criteri di qualità, sostenibilità, efficienza e benessere.

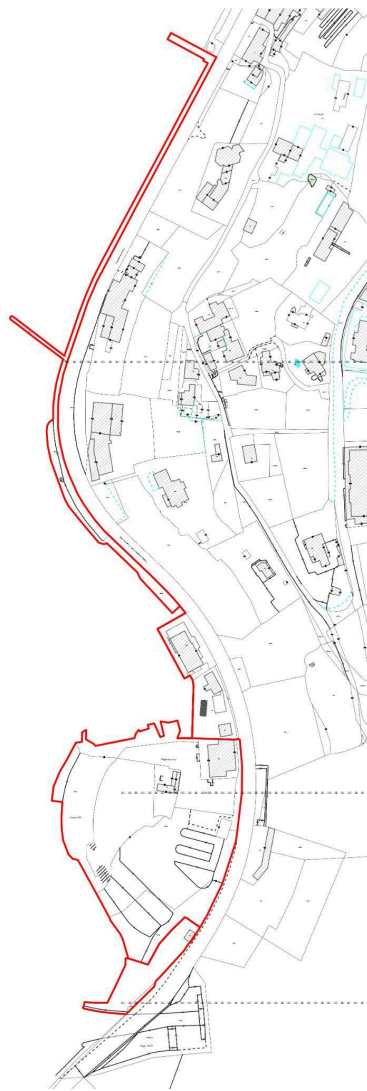
Le soluzioni elaborate dai concorrenti saranno estese all'intorno per evidenziare le relazioni che la trasformazione dell'area potrà attivare sia con l'abitato di Torbole che con il paesaggio del Lago anche attraverso l'individuazione di nuove forme di accessibilità e di parcheggio per l'area e per il paese.



L'area specificamente oggetto della realizzazione del nuovo hub per gli sport velici è identificata dalle p.ed. 930 e 1074 e dalle p.f. 1007/13, 1007/34, 1007/35, 1007/41 in c.c. Nago Torbole.

Le proposte potranno includere la spiaggia situata immediatamente a nord di tale area, compreso l'attracco del battello che serve l'abitato di Torbole, per configurare un insieme unitario correlato con il sistema del paesaggio e della mobilità dolce.

Estratto mappa catastale con individuazione degli ambiti di concorso



spiaggia e percorsi di cui è possibile proporre interventi di valorizzazione

area destinata ad hub per gli sport velici

area di pertinenza della Galleria Adige Garda, non oggetto di intervento

In accordo con le previsioni urbanistiche e con le indicazioni dell'Amministrazione comunale potrà essere considerata la localizzazione di parcheggi interrati nelle p.f. 1063, 1064/1, 1065/1, 1065/14, 1585/11, p.ed. 1222 (cfr. § 3.5 e 4).



Estratto mappa catastale con individuazione delle particelle dove valutare l'insediamento di nuovi parcheggi interrati a servizio dell'area della Conca d'Oro e del paese di Torbole

Le proposte terranno in considerazione le previsioni infrastrutturali relative all'area (Ciclovía del Garda e Bypass in galleria dell'abitato di Torbole) descritte ai § 3.5 e 4 del presente Documento.

1. L'AMBITO TURISTICO DEL GARDA TRENINO E GLI SPORT VELICI

1.1 L'ambito turistico del Garda Trentino

Il Garda Trentino è il più importante ambito turistico della provincia di Trento. Un'economia che ruota intorno al turismo; considerando i soli comuni di Riva del Garda, Arco e Nago-Torbole, la struttura ricettiva è costituita da oltre 360 esercizi, con 22 mila posti letto, circa metà dei quali nel settore alberghiero. Ogni anno, in questi comuni, si contano oltre 800 mila arrivi e 3 milioni di presenze.

Caratterizzato dal clima mediterraneo del lago che, solo su questa sponda, si coniuga perfettamente con quello alpino, è diventata la meta di riferimento per gli amanti dell'attività outdoor: dagli sport d'acqua come vela e windsurf alla mountain bike, dall'arrampicata sportiva al trekking, praticabili quasi tutto l'anno.

La destinazione ha intrapreso, negli ultimi anni, un impegnativo processo di ridefinizione del proprio posizionamento, prima come ambito Garda Trentino, successivamente ampliando l'analisi ai "nuovi" territori (Comano, Val di Ledro e Valle dei Laghi). La nuova identità è sintetizzabile nel concetto di "STAY YOUNG", che si sviluppa intorno a 4 pilastri: Keep moving - Eat healthy - Be curious - Learn to relax. In pratica, una destinazione che intende affermarsi come la best practice per chi desidera uno stile di vita attivo, salutare e stimolante, che mantiene giovani, tutto l'anno.

1.2 Il Garda Trentino e gli sport d'acqua

Gli sport outdoor rappresentano la principale motivazione di vacanza per il 60% degli oltre un milione di ospiti che ogni anno scelgono il Garda Trentino. Il clima mediterraneo permette di praticare le attività outdoor tutto l'anno e assicura una stagione turistica di circa 210 giornate.

Il Garda Trentino rappresenta un territorio favorevole sia per la pratica degli sport di terra (in particolare arrampicata e mountain bike) che per gli sport d'acqua, grazie anche al clima submediterraneo con temperature che raramente scendono sotto lo zero in inverno e fresco nei mesi estivi, precipitazioni moderate e la presenza costante del vento (il *Peler*, vento costante da nord al mattino e l'*Ora*, vento forte da sud al pomeriggio). Il mondo *water sport* comprende numerose discipline in continua evoluzione: oltre alla vela e al windsurf è possibile praticare il wing foil, il SUP, il canyoning, il diving, il kitesurf, la canoa, il nuoto, il wakeboard e la pesca.

Le eccellenze sportive rendono il Garda Trentino il luogo perfetto per la pratica agonistica e per eventi sportivi di primo piano nelle diverse discipline e in specifico nel mondo acqua, regate nazionali e internazionali ai massimi livelli, campionati mondiali di windsurf e vela.

1.3 L'attività dei circoli

Nel Garda Trentino operano cinque circoli velici: Fraglia Vela Riva, Lega Navale Italiana, Circolo Vela Arco, Circolo Vela Torbole e Circolo Surf Torbole, che insieme formano il Consorzio Garda Trentino Vela, nato nel 2020 per coordinare e supportare le attività dei consorziati e sviluppare progettualità comuni per promuovere la pratica degli sport velici sul Lago di Garda.

I circoli del Garda Trentino si contraddistinguono per la loro capacità di organizzare regate ai massimi livelli nazionali e internazionali. Nel 2023 la stagione regatistica ha compreso quasi 70 eventi per un totale di circa 210 giornate distribuite tra febbraio e novembre. Il contesto naturale e paesaggistico del Lago di Garda, il mare dolce delle Alpi, il know-how e l'ospitalità dei circoli nonché le condizioni climatiche uniche che garantiscono venti forti e regolari tutto l'anno fanno del Garda Trentino un campo di regata tra i più amati e rinomati al mondo, con eventi che vedono la partecipazione di centinaia di equipaggi.

I circoli costituiscono inoltre un luogo di aggregazione e un presidio territoriale di grande importanza per la gestione consapevole del lago, con un'attenzione particolare alla sostenibilità. Dal 2020 tutte le boe utilizzate dai circoli altogardesani sono completamente elettriche e i circoli stanno sperimentando soluzioni innovative per migliorare la sostenibilità e la sicurezza della navigazione sul lago, ad esempio attraverso la sperimentazione di sistemi alternativi di produzione energetica che sfruttano il moto ondoso e l'impiego di gommoni a propulsione elettrica.

I circoli operano infine nella consapevolezza dell'importanza formativa e sociale dello sport, e si impegnano per diffondere la conoscenza e la pratica dell'attività velica, coinvolgendo ogni anno oltre 160 atleti nelle loro attività agonistiche e quasi 700 ragazzi nell'attività di scuola vela.

La passione, la dedizione e la competenza dei circoli velici del Garda Trentino sono testimoniate anche dalla lunga tradizione che li contraddistingue e che è legata a doppio filo alla storia del turismo altogardesano: nel 2023 il Circolo Vela Arco ha festeggiato 40 anni di attività, mentre il 2024 segna il 60° anniversario del Circolo Vela Torbole e il 2028 vedrà il centenario della Fraglia Vela Riva. Tradizione che si combina con l'attenzione costante a innovazioni tecnologiche e tecniche e a miglioramenti in termini di know-how, capacità organizzative e nuove discipline.

1.4 Le ricadute turistiche dell'attività velica

L'attività dei circoli velici rappresenta un'eccellenza internazionale del Garda Trentino e un valore aggiunto in chiave turistica. In particolare, l'attività regatistica

garantisce al nostro territorio una piattaforma promozionale sui mercati internazionali e un asset strategico per destagionalizzare l'offerta turistica.

In media, le presenze turistiche annue riconducibili al mondo degli sport velici sono oltre 300.000 e rappresentano l'8% delle presenze totali dell'ambito turistico del Garda Trentino (4 milioni nel 2023). Questo dato ricomprende gli atleti partecipanti alle regate (circa 9.000) con i loro allenatori e accompagnatori e gli atleti ospitati per allenamenti e partnership con altri circoli velici europei e internazionali (circa 25.000).

I circoli non prevedono la presenza di spazi destinati all'ospitalità che è demandata alle strutture ricettive del territorio favorendo nel tempo lo sviluppo di sinergie che si ritiene importante mantenere e potenziare nel futuro prossimo.

L'indotto legato agli sport velici non riguarda solo il settore della ricettività, ma ha ricadute importanti su tutto il settore economico, in primis gli sport specialist attivi nel mondo degli sport d'acqua. Nel 2023 sono oltre 20 le attività di questo tipo affiliate a Garda Dolomiti SpA.



1.5 Vela365: un progetto di prodotto e paesaggio per il Garda Trentino

In tale contesto, obiettivo di Trentino Marketing -attraverso le Agenzie Territoriali d'Area (ATA), articolazioni organizzative responsabili della costruzione di prodotti turistici innovativi, capaci di perseguire gli obiettivi strategici del Trentino- è quello di implementare l'offerta legata agli sport velici del Garda Trentino facendone un prodotto che, in stretto rapporto con il paesaggio, possa essere fruito, in modi e forme diverse, lungo tutto l'arco dell'anno.

Dall'analisi dell'offerta e delle esigenze del mercato è emerso che per il raggiungimento di tale obiettivo è necessario effettuare alcuni investimenti a livello infrastrutturale e dotarsi di attrezzature e servizi professionali da mettere a disposizione dei team in allenamento. Particolarmente necessaria è la disponibilità di una palestra indoor e di imbarcazioni specifiche. Per sperimentare l'allungamento della stagione all'inverno, è stata individuata la località di Torbole dove è attivo il Circolo Vela che, pur necessitando di investimenti per completare l'offerta, è già ben strutturato e inserito sul mercato.

A tale proposito è obiettivo di Trentino Marketing valorizzare al massimo la tradizione dei Circoli che caratterizzano il territorio altogardesano favorendone, attraverso la valorizzazione delle loro sedi e dei servizi offerti, la crescita e lo sviluppo per dare luogo ad un polo velico di eccellenza che faccia fare un salto di qualità all'offerta complessiva, in grado di distinguersi a livello europeo anche dal punto di vista strutturale, oltre che per il lago ed il vento nonché la competenza e la credibilità già raggiunta dai circoli velici.

I servizi collocati nel nuovo hub della Conca d'Oro -che unirà Circolo Vela Torbole e Circolo Surf Torbole- potranno essere fruiti anche dagli altri Circoli e gli spazi disponibili anche per le altre realtà del territorio. La selezione delle funzioni da collocare dovrà inoltre tenere conto della volontà di "fare rete" con quanto l'Alto Garda già offre così da costruire sinergie virtuose.



L'area della Conca d'Oro e il paesaggio del Lago: un ambito da valorizzare

2 IL PAESAGGIO DEL LAGO, TORBOLE E LA CONCA D'ORO

2.1 Il paesaggio del Lago e l'abitato di Torbole

Il Lago di Garda è un lago di origine glaciale, forma allungata a N-NE/S-SO con sponde basse a sud e alte a nord. Ha superficie di 370 kmq e bacino idrografico pari a 2290 kmq. Raggiunge la profondità massima di 346 m.

La presenza della massa d'acqua influisce sul clima locale, mite con vegetazione mediterranea, e la morfologia del bacino favorisce la formazione di venti in direzione N-S.

Il territorio costiero dell'Alto Garda è costituito da una pianura alluvionale derivante dallo scioglimento del ghiacciaio che occupava la valle del Sarca. La struttura del conoide è ancora oggi visibile, intervallata dalla presenza del monte Brione.

Il principale affluente del Lago di Garda è il fiume Sarca insieme ad altri torrenti (Albola, Varone, rio Galanzana-Bardellino).

La topografia della piana è fortemente influenzata dal corso dei fiumi il cui trasporto dei sedimenti ha configurato il territorio.

Ad ovest e ad est la piana è contenuta entro ripide pendici montuose delle Alpi Ledrensi e del Baldo che ne caratterizzano l'invaso, con un dislivello di oltre 2000 metri.

Ai margini orientali della piana si trova l'abitato di Torbole, caratterizzato sino all'inizio del '900 quale villaggio portuale, da sempre legato al paese di Nago di cui costituiva l'approdo a Lago.

Il nucleo storico si affaccia sulle rive del Garda e sale sino a raggiungere la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea, patrono dei pescatori.



Il Lago di Garda da Torbole

Fortemente caratterizzato dallo sviluppo turistico del Novecento, Torbole ha visto affiancarsi al tessuto morfologicamente identificativo dell'abitato una edificazione diffusa di alberghi e case vacanze che, progressivamente, hanno interessato anche le pendici del Baldo in alcuni casi anche con iniziative immobiliari di qualità come

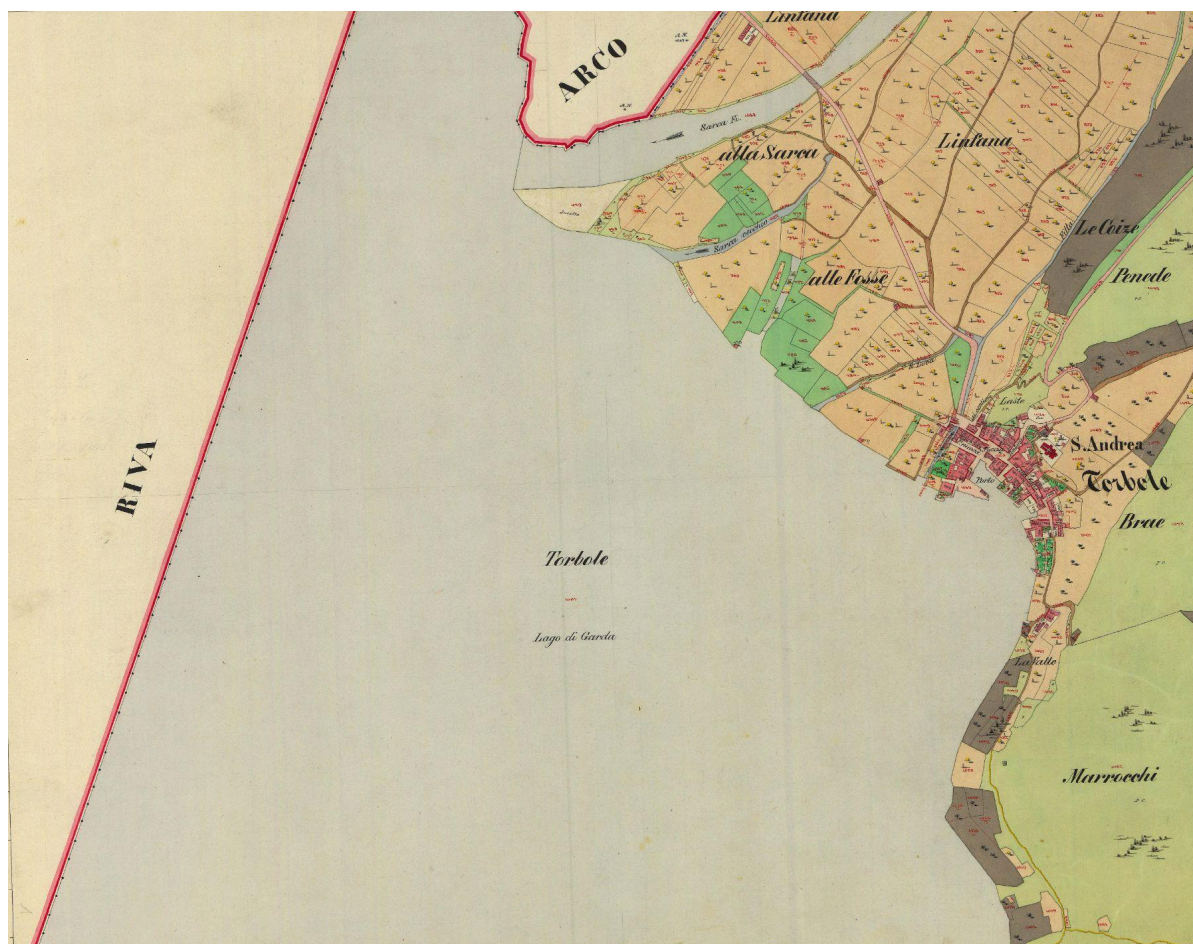
l'intervento realizzato dalla tedesca Bauland GmbH alla fine degli anni Cinquanta sotto la regia dell'ing. Giovanni Lorenzi.

Lungo le rive del Lago si estende una passeggiata che, muovendo dal confine con il comune di Arco ad Ovest, intercetta alcune funzioni ed edifici di interesse collettivo (Municipio, ex Colonia Pavese, Circolo Surf Torbole) per poi concludersi ad Est poco prima dell'area della Conca d'Oro.



2.2 La Galleria Adige-Garda e la formazione dell'area della Conca d'Oro

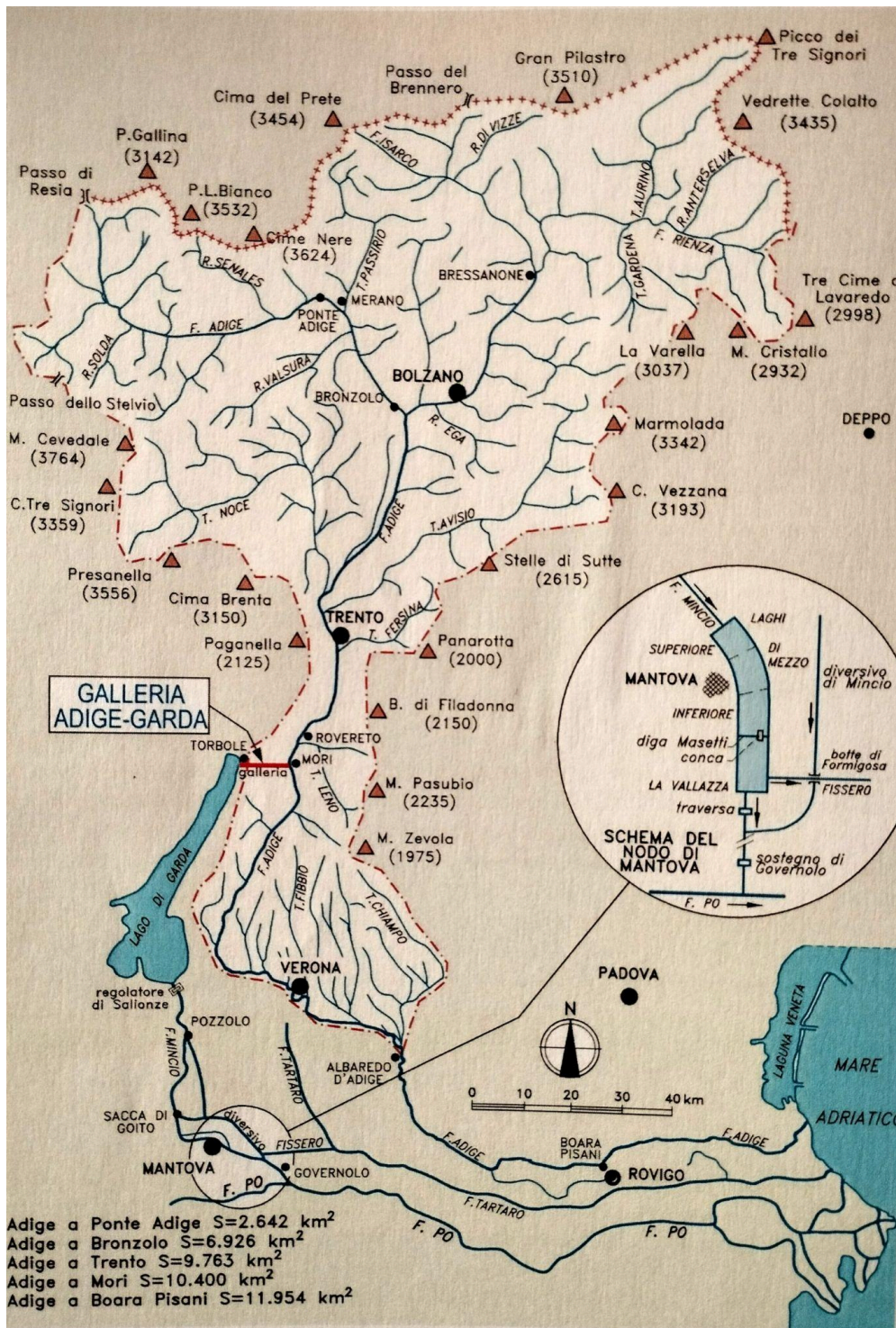
Nelle mappe d'impianto del Catasto austriaco l'area della Conca d'Oro non appare. Questo perché la sua formazione è di origine recente e strettamente legata alla realizzazione della Galleria Adige-Garda.



Estratto della mappa d'impianto del catasto austriaco

La Galleria Adige-Garda è un canale scolmatore artificiale di 10 km che ha lo scopo di prevenire le inondazioni dell'Adige, scaricando l'acqua in eccesso nel lago di Garda. L'imbocco si trova a Mori mentre lo sbocco del canale è a sud di Torbole ed è stata costruita tra il 1939 e il 1959.

L'idea di realizzare un canale sotterraneo per ridurre la portata dell'Adige utilizzando il Garda come cassa di espansione si deve al francescano e geografo Vincenzo Maria Coronelli che la propose già nel 1712.

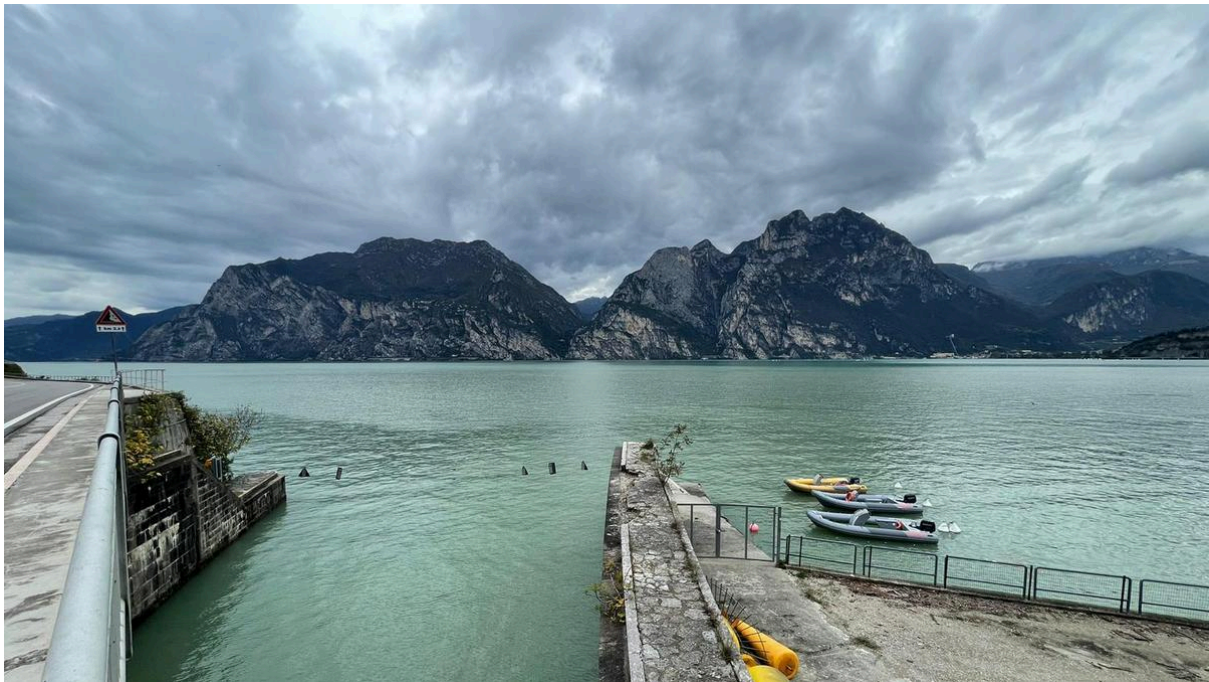


Il tracciato della Galleria Adige-Garda

L'idea venne poi ripresa nel Novecento vedendo poi i lavori interrotti per la Seconda Guerra Mondiale. Riavviati nel 1954, vennero ultimati il 18 maggio 1959.

La portata massima è di 500 mc/s. Dalla sua apertura, la galleria è stata utilizzata 12 volte.

Il deposito e la compattazione del materiale di scavo della galleria ha dato origine all'area detta della "Conca d'Oro" la cui configurazione è pertanto completamente artificiale.



Lo sbocco della Galleria Adige-Garda nel Lago



A destra nella foto, lo sbocco della Galleria Adige-Garda nel Lago

2.3 L'area della Conca d'Oro: spazi aperti e volumi esistenti

L'area della Conca d'Oro si caratterizza per la presenza di spazi e strutture legati al turismo e agli sport veloci.

In passato era sede di un popolare *dancing club*.

A Nord sono presenti tre edifici privati non oggetto del presente concorso (p.ed. 627, 628, 629/3).

L'ambito centrale, specificamente oggetto di concorso, è composto dalle p.ed. 930 e 1074 e dalle p.f. 1007/13, 1007/34, 1007/35, 1007/41 -la cui area è quantificata in circa 12300 mq- ed è di proprietà pubblica.

L'area è direttamente accessibile dalla SS Gardesana Orientale tramite uno scivolo che collega anche alle aree e volumi di servizio della Galleria Adige-Garda.

Gli spazi aperti sono in parte destinati a parcheggio, in parte a prato, in parte a spiaggia e scivolo di accesso all'acqua e in parte a deposito delle imbarcazioni.



Sulla destra il parcheggio deposito delle imbarcazioni e i pontili che si chiedono di mantenere

Sull'area insistono tre volumi:

- il Circolo Vela Torbole (p.ed. 930), la cui ultima ristrutturazione risale al 2018, che si sviluppa su due piani fuori terra: a piano terra si trova un ristorante con cucina e deposito, lo spogliatoio ospiti, il locale di primo soccorso e la centrale termica; a primo piano gli uffici e gli spogliatoi soci e istruttori. In copertura è presente una terrazza. Adiacente al volume vero e proprio, al di sotto dello scivolo di accesso carrabile all'area è presente una palestra e il deposito surf. Presso il deposito imbarcazioni è presente un container prefabbricato che funge da officina del nostromo;
- il Bar con servizi igienici (p.ed. 1074)
- la Scuola di surf privata (insistente sulla p.f.1007/35 e 1007/41) , manufatto provvisorio.



In primo piano a destra, il manufatto provvisorio della Scuola di Surf; in alto a sinistra il Circolo Vela Torbole, al centro, tra gli alberi, il volume del bar.

2.4 Previsioni future relative a Torbole e all'area della Conca d'Oro

Attualmente l'abitato di Torbole è particolarmente caratterizzato dalla presenza delle infrastrutture e dalla viabilità che la attraversa.

La prevista realizzazione del bypass infrastrutturale Torbole sud-Arco (Circonvallazione di Torbole), descritto nel seguente § 3.3 contribuirà a ridurre il traffico in transito.

È inoltre in previsione la realizzazione della Ciclovía orientale del Garda.

I tracciati delle due infrastrutture sono disponibili tra gli allegati di concorso.

A motivo di queste previsioni è intenzione dell'Amministrazione procedere alla realizzazione di un waterfront pedonale e ciclabile che valorizzi la connessione tra Torbole e, a ovest, il Lido di Arco e Riva del Garda e, a est, la Conca d'Oro permettendo di connetterli tra loro attraverso tracciati destinati alla mobilità dolce.

La valorizzazione degli spazi pubblici a Lago contribuirà alla caratterizzazione dell'abitato di Torbole e favorirà la sua riconnessione con il paesaggio.

Inoltre, lo spostamento del Circolo Surf attualmente presente sul Lungolago cittadino nell'area della Conca d'Oro eviterà le attuali interferenze tra bagnanti e

surfisti che, soprattutto in alta stagione e in occasione delle regate, danno luogo a interferenze di usi e flussi.

Vista la necessità di implementare i parcheggi presenti a Torbole, liberando al contempo da tale destinazione il Lungolago, l'Amministrazione intende realizzare un parcheggio interrato a monte, in prossimità dell'area della Conca d'Oro, raggiungibile dall'abitato a piedi o in bicicletta.

Tale parcheggio, meglio descritto nel § 3.3 e 4, favorirà la liberazione dell'area della Conca d'Oro e dell'abitato da parcheggi di superficie.

3 UN HUB DI ECCELLENZA PER GLI SPORT VELICI ALLA CONCA D'ORO

3.1 Valorizzare la Conca d'Oro come luogo dello sport, del tempo libero e del benessere

Le idee progettuali avranno come obiettivo la valorizzazione dell'area come hub di eccellenza per gli sport velici del Garda Trentino.

L'hub vedrà la compresenza del Circolo Vela Torbole e del Circolo Surf Torbole e le sue strutture, oltre a fornire supporto agli atleti e alle regate, offriranno una gamma di servizi e spazi aperti al pubblico, utilizzabili anche dai soci degli altri Circoli altogardesani, nell'arco di tutte le stagioni dell'anno.

Le soluzioni proposte avranno quindi come scopo la reinterpretazione complessiva dell'area della Conca d'Oro e delle sue connessioni con l'intorno, integrando gli spazi aperti a terra, gli ormeggi in acqua, gli accessi veicolari, i tracciati della mobilità dolce e i volumi destinati alle funzioni richieste in un disegno d'insieme armonico ed equilibrato.

L'architettura complessiva del progetto persegue un'immagine riconoscibile, armonica con i caratteri del contesto locale e con le sue peculiarità, che possa divenire parte integrante dell'esperienza dello sportivo e del turista che frequenta la Conca d'Oro ma, al tempo stesso, essere riconosciuta e praticata dagli abitanti del territorio.

Il paesaggio e il profilo esistente potranno essere modificati vista la loro natura artificiale, implementandone la dimensione naturalistica e la presenza di vegetazione, valorizzando la riva del Lago con nuovi scivoli di accesso all'acqua e spazi a prato e spiaggia per la balneazione libera.

L'insieme favorirà una permanenza piacevole orientata al benessere e al relax, evitando commistioni con la viabilità esistente e di progetto che le soluzioni procureranno di schermare visivamente e acusticamente.

L'accessibilità pedonale e ciclabile all'area e alla spiaggia sarà garantita a tutti, anche per chi non pratica gli sport veloci, tramite i nuovi percorsi che saranno realizzati lungo la sponda del Lago.

L'esistente edificio del Circolo Vela (p.ed. 930) potrà essere mantenuto e riqualificato/ampliato, oppure ne potrà essere proposta la demolizione. L'edificio del Bar (p.ed. 1074) andrà demolito. Il volume /della Scuola di Surf (insistente sulle p.f. 1007/35 e 1007/41), quale manufatto provvisorio andrà demolito. La posizione degli attuali volumi edilizi non è vincolante per le nuove volumetrie che saranno proposte che dovranno procurare comunque massima integrazione con il paesaggio in cui sono inserite e rispettare i vincoli di cui al § 4.

In sintesi le idee progettuali presentate, nell'unità del disegno d'insieme, dovranno considerare:

- qualità paesaggistica complessiva e relazioni con l'intorno
- accessibilità infrastrutturale, aree per la logistica e ubicazioni dei parcheggi
- localizzazione, configurazione planivolumetrica, articolazione funzionale e linguaggio del *service building* per gli sport veloci
- disegno degli spazi aperti e loro caratterizzazione.

3.2 Infrastrutture, accessibilità e integrazione con i percorsi di mobilità dolce

La valorizzazione delle qualità paesaggistiche del luogo terrà conto della necessaria accessibilità dell'area con mezzi idonei agli sport veloci e alle funzioni presenti (camion, furgoni con rimorchio, mezzi di soccorso, pulmini, auto,...).

Contestualmente andrà considerato l'indirizzo degli Enti del territorio volto a favorire la diffusione della mobilità dolce, incentivando lo spostamento a piedi o in bicicletta, muscolare o e-bike.

Le soluzioni proposte considereranno inoltre le previsioni relative alla realizzazione di due importanti nuove infrastrutture:

- nell'ambito della ristrutturazione viabilistica dell'Alto Garda, finalizzata a migliorarne l'accessibilità dall'asse autostradale A22 Modena-Brennero, è in fase di realizzazione la nuova galleria Loppio-Arco, la cui fine lavori è prevista entro il 2025. Presso lo sbocco di tale galleria nel territorio di Arco si prevede, in futuro, la realizzazione di una nuova viabilità, parzialmente in galleria, che bypasserà l'abitato di Torbole (cd. Circonvallazione di Torbole), migliorando l'accessibilità al territorio dalla Gardesana orientale. L'imbocco di tale galleria è previsto in adiacenza all'area della Conca d'Oro: si richiede dunque che le soluzioni considerino l'impatto e l'opportunità di tale previsione. Per il tracciato della galleria si vedano gli allegati e il § 4;
- l'area della Conca d'Oro sarà costeggiata dal ramo orientale della Ciclovia del Garda di cui è già stato redatto apposito PFTE da parte degli Uffici provinciali competenti. Dal tracciato indicato le soluzioni proposte potranno

prevedere diramazioni direttamente connesse con l'hub per gli sport velici integrando i percorsi con aree coperte per il parcheggio custodito delle biciclette, la loro ricarica elettrica e una eventuale piccola ciclofficina. Per il tracciato della ciclovia si vedano gli allegati.

A integrazione di quanto descritto, si evidenzia l'intenzione dell'Amministrazione comunale di procedere in un prossimo futuro alla valorizzazione del Lungolago che, a partire dall'abitato di Torbole, si snoda sino alla Conca d'Oro: una volta che la strada costiera, grazie alla nuova galleria di circonvallazione, sarà liberata dal traffico più intenso il *waterfront* potrà essere percorso in sicurezza ricomponendo il paesaggio d'acqua con quello di terra, connettendo Torbole con la Conca d'Oro e il resto della sponda altogardesana con una promenade di grande panoramicità percorribile in sicurezza.

La realizzabilità delle soluzioni proposte, che si chiedono attuabili per fasi, sarà possibile anche stante l'attuale situazione infrastrutturale, pertanto gli accessi esistenti potranno essere mantenuti oppure integrati e/o sostituiti con nuovi ingressi compatibili con la viabilità futura. La rappresentazione grafica delle idee progettuali terrà conto della viabilità futura. Le fasi di realizzazione saranno eventualmente rappresentate in schemi e diagrammi.

Sarà necessario mantenere un accesso carrabile all'area adeguato ai mezzi di manutenzione della Galleria Adige-Garda.

3.3 L'hub per gli sport velici: funzioni, connessioni, carattere architettonico

L'hub si comporrà di un insieme continuo e fluido di architetture e spazi aperti che integreranno interno ed esterno in modo unitario, ricercando nella sua articolazione soluzioni che favoriscano il benessere degli utenti.

Il *service building* dell'hub potrà essere articolato in uno o più volumi purchè, in tal caso, funzionalmente collegati da connessioni coperte. L'articolazione dei volumi o la configurazione del volume unico sarà studiata in modo da favorirne l'integrazione con il contesto privilegiando soluzioni che permettano l'estensione degli spazi interni all'esterno tramite ampie terrazze.

Si richiede di contenere l'altezza degli edifici entro i 3 livelli fuori terra, privilegiando soluzioni compatte che riducano l'impronta al suolo degli edifici, prevedendo, ove possibile, coperture a verde.

Gli edifici previsti dovranno essere articolati in modo tale da ospitare il seguente programma funzionale:

- **AREA ACCOGLIENZA**
(accessibile dai percorsi pedonali, dal dropoff e dal collegamento al parcheggio interrato)

Frontoffice per accoglienza atleti e ospiti	50 mq
Infopoint-Vetrina Azienda per il turismo	20 mq
Spazio Scuole Surf-Vela	30 mq

- **AREA AMMINISTRAZIONE**

Segreteria condivisa tra i Circoli con postazioni libere	30 mq
Sala riunioni condivisa tra i Circoli	30 mq
Ufficio Circolo Vela Torbole	15 mq
Ufficio Presidenza Circolo Vela Torbole	15 mq
Ufficio Circolo Surf Torbole	15 mq
Ufficio Presidenza Circolo Vela Torbole	15 mq

- **AREA FORMAZIONE E GARE**

3 Sale corsi (unico spazio suddivisibile con pareti mobili)	90 mq tot.
Sala premiazioni (terrazza coperta con pareti vetrate apribili)	150 mq
Ufficio gare	15 mq
Ufficio stampa	15 mq

- **AREA FITNESS**

Palestra	200 mq
Area wellness atleti (dotazione min. idromassaggio, vasca ghiacciata, sauna)	50 mq
Spogliatoi atleti m/f (connessi con l'esterno e l'ingresso in acqua)	2x120 mq
Spogliatoio allenatori giudici/utenza esterna m/f	2x35 mq
Ambulatorio medico	10 mq

- **AREA FOOD**

Ristorante con bar (il bar potrebbe essere un corpo indipendente presso la spiaggia)	150 mq
Cucina e lavaggio stoviglie	60 mq
Deposito	40 mq
Servizi e spogliatoio personale	30 mq

(l'area FOOD sarà servita da un carico scarico esterno)

- **AREA STORAGE** (h interna netta min 4 m)

Deposito vele (escluso spazio esterno per parcheggio e ormeggio barche)	150 mq
Deposito surf	150 mq
Officina	80 mq

(l'area STORAGE sarà direttamente connessa con il carico scarico dei furgoni e con l'area di deposito esterno e ormeggio barche)

Non sono quantificati gli spazi di connessione che favoriranno l'incontro, la socializzazione, il relax e valorizzare l'affaccio a lago. Il sistema distributivo, totalmente sbarrierato, sarà inoltre direttamente connesso ai punti di accesso esterno all'hub (collegamento con il waterfront ciclo-pedonale e con il parcheggio) oltre che in diretta relazione con il parco e la spiaggia.

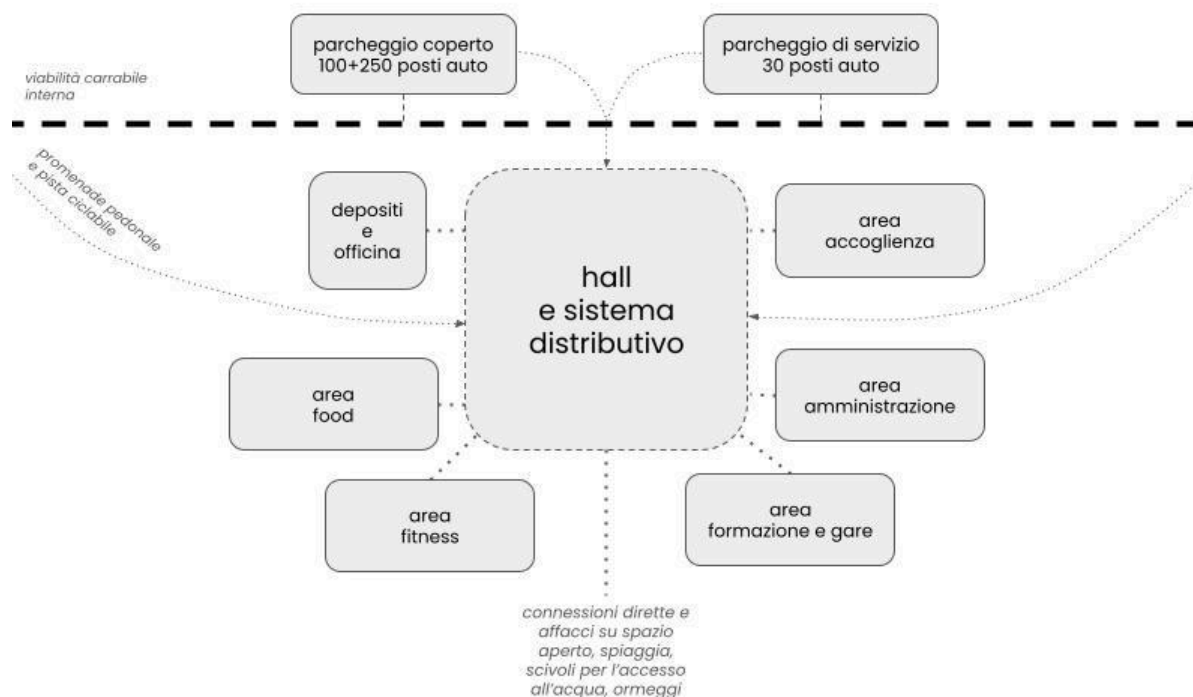
Tutte le funzioni sopra citate prevederanno connessioni coperte tra loro. La loro articolazione ne permetterà l'utilizzo anche parziale così da poterne prevedere l'apertura e la gestione frazionata per esempio nella stagione invernale, durante la quale alcune parti (come le aree FORMAZIONE, FITNESS, FOOD) potranno essere anche concesse per eventi di utenze esterne.

La presenza di spazi esterni aperti ma coperti favorirà anche le attività sportive outdoor permettendo per esempio l'asciugatura delle mute dopo il rientro dalle uscite in acqua, l'attività fisica all'aperto, il relax post regate, ecc.

Per la distribuzione sia orizzontale che verticale delle funzioni interne sarà importante considerare la maggiore o minore immediatezza con cui esse devono avere accesso all'esterno. In particolare le aree funzionali FITNESS, FOOD e FORMAZIONE privilegeranno l'affaccio verso il lago e potranno prevedere estensioni all'aperto tramite terrazze coperte e/o scoperte.

Gli spazi permetteranno soluzioni di versatilità, flessibilità e adattabilità ad usi diversi.

Sarà facoltà del concorrente proporre integrazioni del programma funzionale purchè coerenti con la *vision* complessiva e nel rispetto dei vincoli di cui al § 4.



ipotesi di schema funzionale del service building

3.4 Lo spazio aperto: un nuovo paesaggio tra terra e lago

Vista la destinazione dell'area spazi interni ed esterni dell'hub dialogheranno in modo strettamente connesso tra loro.

Le proposte per il progetto paesaggistico valorizzeranno le caratteristiche della stato dei luoghi implementandone il grado di naturalità, arricchendone la qualità degli spazi, della vegetazione e delle attrezzature.

Il disegno degli spazi esterni considererà percorsi per la mobilità dolce, passeggiate pedonali, aree a prato, spiaggia in ghiaia fine e scivoli per l'accesso all'acqua dei velisti/surfisti. In particolare andrà implementata l'area destinata allo scivolo destinato alle imbarcazioni a vela e realizzato un nuovo scivolo per l'accesso con il surf (preferibilmente verso sud).

Lo spazio aperto così riconfigurato favorirà quindi tanto l'attività sportiva quanto la balneazione e il relax. Potranno essere previste altre funzioni per lo spazio aperto coerentemente con tali obiettivi.

Presso i pontili di ormeggio delle barche, di cui non si chiede l'ampliamento, sarà mantenuta un'area scoperta per il deposito e la manutenzione delle barche più ingombranti direttamente connessa con l'officina e il deposito coperto.

Sarà importante valorizzare la suddivisione dei flussi in modo che la viabilità destinata ai furgoni/auto (che potrà anche essere coperta) e agli spazi scoperti di deposito sia adeguatamente mascherata e non interferisca con il resto dei percorsi e degli spazi aperti.

Stante l'origine artificiale dell'area, il suolo potrà essere modellato e potranno essere proposte revisioni del perimetro dell'area verso la costa.

Eventuali altre suggestioni progettuali potranno essere proposte dal concorrente nel rispetto dei vincoli previsti dal § 4.

3.5 Logistica mezzi e localizzazione parcheggi

Ai fini di garantire una ottimale logistica dell'hub per gli sport velici le idee permetteranno la possibilità di accesso all'area da parte di mezzi con rimorchio.

Tali mezzi potranno accedere ai depositi per surf e imbarcazioni a vela, ad un'area drop off prossima alla reception-info point dell'hub e ai parcheggi previsti dal DIP, che avranno almeno 100 posti auto riservati agli utenti del centro velico.

L'area destinata all'attracco delle imbarcazioni a vela e relativa logistica, vista la recente realizzazione dei pontili, sarà mantenuta nella posizione esistente -al cui

fianco andrà realizzata la relativa officina e deposito- mentre si chiede l'individuazione di un'area dedicata al deposito surf e relativa officina.

Una porzione di parcheggi, pari a circa 30, dovrà essere prevista in prossimità dei depositi e degli edifici del centro velico per essere destinati al personale e a necessità di servizio.

Tutte le aree a parcheggio dovranno essere completamente integrate nel progetto di paesaggio.

Quanto ai parcheggi, l'attuale pianificazione comunale prevede la realizzazione di un autosilo ricavato entro il profilo del pendio, destinando a tale scopo la p.f. 1064/1. Si valuti la possibilità di realizzare tale parcheggio coinvolgendo inoltre parte della p.f. 1065/1 (di proprietà comunale), della p.ed. 1222 e della p.f. 1065/14.

Si consideri la possibilità di accedere a tale parcheggio, oltre che dalla Strada statale, anche in modo diretto dall'area della Conca d'Oro, sottopassando la strada, in modo da favorire un collegamento in sicurezza tra interscambio mezzi, hub e pista ciclabile.

Il parcheggio potrebbe svilupparsi su più livelli, prevedendo un numero di stalli maggiore a quelli strettamente necessari per l'hub, pari ad almeno 350 posti auto complessivi, fungendo così anche da parcheggio di testata per l'abitato, una volta realizzata la Circonvallazione di Torbole.

Qualora il concorrente scelga di non assecondare tale previsioni avrà cura di proporre una soluzione alternativa che tenga conto del numero di posti auto richiesti.

4. VINCOLI DA CONSIDERARE

Il Piano regolatore generale del Comune di Nago-Torbole individua l'area oggetto di concorso come "Area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale" in parte ricadente nella categoria "Area sportiva all'aperto" (NTA art. 68) e in parte come "Parcheggio pubblico esistente" (NTA art. 70).

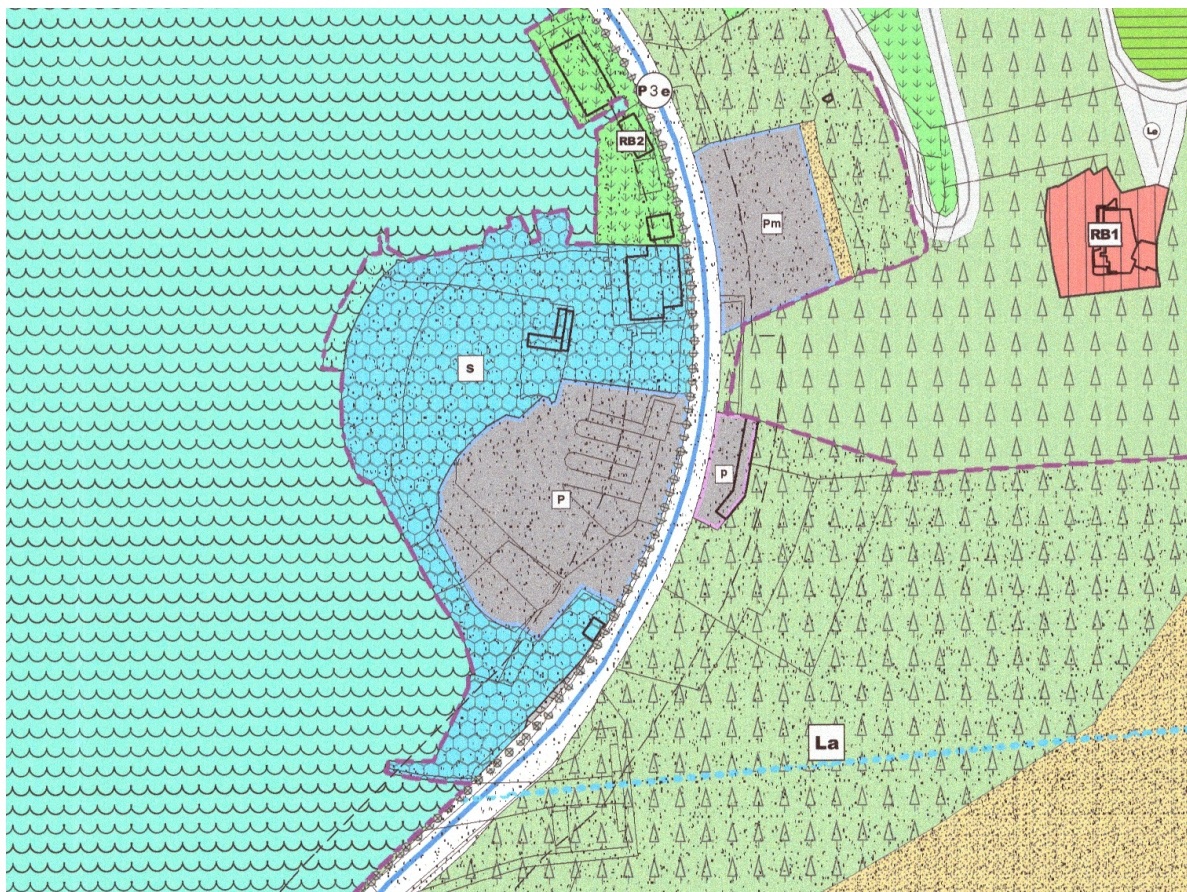
Le aree indicate quali possibili sedimi dei futuri parcheggi da realizzare verso montagna (a est) sono individuate come:

- P.f. 1064/1 e parte della p.f. 1065/1 come "Area per parcheggi pubblici multipiano" (NTA Art. 70)
- Parte della p.f. 1065/1, p.f. 1065/14, p.f. 1585/11, p.f. 1063 come "Area a bosco" (NTA Art. 62)
- P.ed. 1222 come "Area a parcheggio pertinenziale privato" (NTA Art. 8).

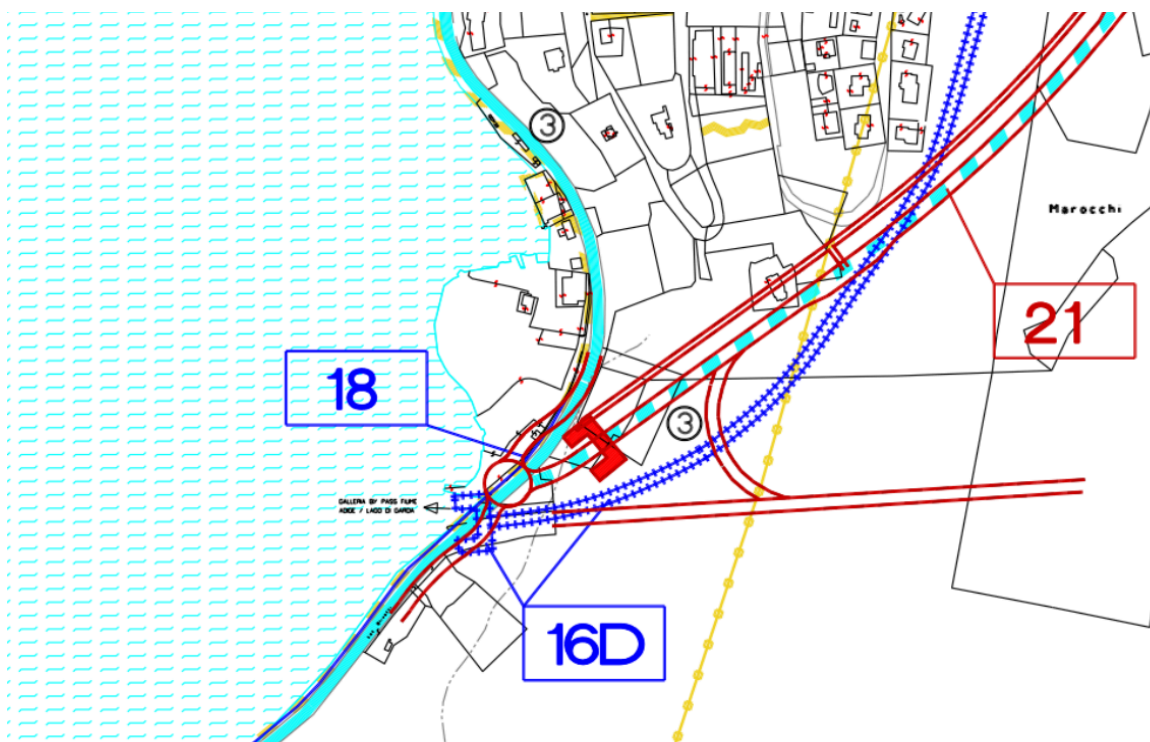
Le soluzioni previste dalle idee progettuali non sono soggette ai vincoli di destinazione indicati e saranno oggetto di apposita Variante.

Si rappresenta invece come tutto l'ambito oggetto di concorso ricada nell' "Area di rispetto e protezione" - "Area di protezione dei laghi" (NTA Art. 37.C).

Per tale ragione non è ammessa alcuna forma di ricettività o abitazione temporanea o stanziale tra le proposte integrative al programma funzionale di concorso.



La Variante 11 dello stesso Piano regolatore generale riporta il possibile tracciato della futura Circonvallazione di Torbole (da realizzarsi in galleria tra Torbole sud e Arco) di cui si chiede di assumere l'innesto rappresentato in rosso nel Documento di pianificazione quale riferimento nello studio dell'accessibilità all'area.



La Carta di sintesi delle pericolosità della Provincia autonoma di Trento individua porzioni dell'area oggetto di concorso come penalità bassa (colore giallo - P2) e porzioni come penalità media (colore azzurro - P3).



Gli interventi previsti, nelle fasi successive, saranno eventualmente oggetto di apposito Studio di compatibilità (cfr. Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree

con altri tipi di penalità. Piano urbanistico provinciale norme di attuazione (allegato B della L.P. n. 5 / 2008, articolo 14 comma 3, articolo 18 comma 2) e Legge provinciale per il governo del territorio (L.P. n. 15 / 2015, articolo 22)).

Sulla base di quanto stabilito dalla L.P. n. 18 / 1976 (cfr. anche R.D. R.D. 25.7.1904, n. 523, articolo 96, primo comma, lettera f), ogni nuova costruzione dovrà rispettare la distanza minima di 10 metri dalla costa.

Per le distanze dai confini e dalla strada si rispettino le normative di settore.

5. FATTIBILITA' DELL'IDEA PROGETTUALE

L'idea progettuale sottoposta dai concorrenti, pur perseguendo obiettivi di qualità e di eccellenza, dovrà essere orientata a criteri di fattibilità e sostenibilità, ambientale ed economica.

Si chiede di privilegiare proposte progettuali articolabili in fasi e che siano compatibili tanto con l'attuale situazione infrastrutturale tanto con la sua futura trasformazione, prevedendo eventualmente l'implementazione di parti per adeguare le connessioni e gli accessi alla nuova viabilità.

L'impianto insediativo e lo sviluppo edilizio terranno conto delle peculiarità dell'origine dell'area descritta nel § 2.2.

Il disegno del profilo delle rive, degli scivoli di accesso all'acqua e delle spiagge terranno conto della presenza dello sbocco della Galleria Adige-Garda il cui deflusso considererà l'impatto illustrato dal seguente schema:

