

Real Estate 24

I nuovi waterfront tirano la volata alle città di mare

Paola Pierotti — a pag. 16

Paola Pierotti

Occasione per valorizzare le città d'acqua e attirare investimenti arriva dalla riqualificazione dei waterfront, i lungomare. Molti gli annunci, a partire dalla presentazione a Trieste del futuro Porto Vecchio, un progetto di paesaggio firmato Land che «partendo da un nuovo pentagramma urbano, prevede una struttura da cui si diramano tutti gli assi verdi connettivi, nuove linee guida – racconta Andreas Kipar – per la progettazione degli spazi aperti». Da 20 anni le Rive e il Porto Vecchio della città giuliana sono oggetto di progettazioni: immaginazioni rimaste sulla carta.

Ora il consorzio Ursus (che riunisce Comune, Regione e Autorità portuale) sembra determinato allo sviluppo congiunto dell'area ex Demanio, guardando con interesse al modello Arexpo con il coinvolgimento di un soggetto istituzionale. «Per evitare lo spezzatino – sintetizza Kipar – si parte dal non costruito, facendo leva sulla creatività e le funzioni ricreative, come ha fatto ad esempio con successo la città di Amburgo».

Una nuova musica anche per Taranto e Catania. La città pugliese sta investendo in modo integrato, attraverso il programma «Ecosistema Taranto». Catania sulla base del pro-

La città di mare cerca il rilancio con nuove idee per il waterfront

Riqualificazione. Tra siti dismessi e aree demaniali, progetti anche con strutture per l'ospitalità: da Trieste, che rivede il Porto Vecchio, fino a Catania passando per le marine di Ravenna e Rapallo

getto Park Associati attende l'interamento della rete ferroviaria da parte di Rfi per avviare nuove operazioni con i privati: intanto, sempre sul waterfront, iniziano ad affacciarsi operazioni immobiliari come quella nel quartiere Ognina, a poche centinaia di metri dal mare, Zefiro A, alta 50 metri, la prima torre che supera quanto previsto dal piano regolatore del 1969, che fissava l'altezza massima a 24 metri.

Il Comune di Riccione si è aggiudicato un milione di euro dalla Regione «per valorizzare l'ultimo tratto a Nord del waterfront - racconta la sindaca Renata Tosi - e per ridefinire la cerniera tra la città e la spiaggia». Dalla **rigenerazione** promossa dal pubblico ne beneficerà il settore dell'hotellerie che ha iniziato ad investire gli ingressi delle proprie strutture, dalla città al fronte-spiaggia. «Ad integrazione – spiega la sindaca – grazie all'opportunità della nuova legge urbanistica regionale, stiamo progettando in mare un ante-porto che prevede due lagune all'interno delle quali poter realizzare in sicurezza degli sport d'acqua, oltre ad un parco gavitelli per l'or-

mezzogiorno di yacht e velieri. Siamo allo studio di fattibilità. Per il masterplan del waterfront è coinvolto Stefano Boeri, che ci supporterà anche per approfondimenti su quest'altro tema».

Venezia cerca di affrontare l'anno-sona tema delle crociere e, per questo, sta ripensando il suo sistema di infrastrutture a mare. È l'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico settentrionale ad aver indetto un maxi-concorso (in palio 2,2 milioni di euro dal Mims, di cui un milione al vincitore) per uno studio di fattibilità tecnico-economica volto alla realizzazione e gestione di punti di attracco per crociere e container fuori dalla laguna. «Attraverso questa gara – dichiara Fulvio Lino Di Blasio, presidente dell'Autorità portuale – stiamo verificando la fattibilità di un percorso, primo nel Mediterraneo, per la creazione di un hub crocieristico, integrato anche con contenitori per tratte transoceaniche. Nei prossimi 4 o 5 anni ci sarà una nuova visione della crocieristica veneziana e sulla base di questa configurazione si potrà capire anche il destino della Marittima, e non mancheranno valutazioni per l'area tra il Ponte della Libertà, Santa Marta e San Basilio, ormai con una vocazione culturale e creativa, che va restituita alla città pur rimanendo nel porto».

La partita delle città d'acqua è aperta anche per gli operatori privati. Tra le novità, a Ravenna la presenta-

zione del nuovo home port dell'Adriatico, con firma Atelier(s) Alfonso Femia insieme a Rina. Si tratta di un'iniziativa promossa da Royal Caribbean Group che si è aggiudicato la concessione in project financing. «A Ravenna come a La Spezia (dove Atelier(s) Alfonso Femia sta lavorando al definitivo, ndr) – racconta Femia – interventi che potevano essere infrastrutture autonome e indipendenti diventano inclusivi di una serie di azioni a servizio della comunità, integrati nel paesaggio».

In Liguria, Marina Development Corporation (MDC) ha affidato a One Works l'attività di progettazione di tutti i procedimenti urbanistici e ambientali finalizzati alla realizzazione del masterplan di Marina di **Ventimiglia**. Si tratta di un progetto di **rigenerazione** presentato in Comune lo scorso aprile, che prevede una nuova destinazione turistica e ricettiva.

In Toscana si distingue Marina di Scarlino, nata da una visione innovativa capace di integrare passione nautica e velica con ospitalità. Quest'estate sono iniziati i lavori di ampliamento per un nuovo complesso abitativo, «Residenze Isole di Toscana», 10 mila mq di superficie su terreno privato con un investimento di 11 milioni di euro. La stessa Mdc assiste anche il fondo Pisa in Progress per un progetto di **rigenerazione** a Marina di Pisa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

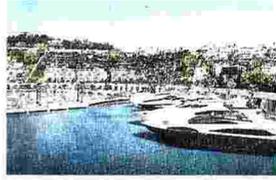
 **Marina di Ventimiglia è un progetto volto alla creazione di una nuova destinazione turistico-ricettiva**

I progetti in itinere



1

Trieste, Porto Vecchio
Consorzio Ursus (Urban Sustainable System) riqualifica un'area ex Demanio. Il Consorzio riunisce Comune, Regione e Autorità Portuale. L'investimento è dell'ordine di 1,5 miliardi per valorizzare circa 300mila mq



2

Marina di Ventimiglia
Iniziativa del valore di 200 milioni di euro, di cui 154 milioni di euro in opere, per un totale di 57mila metri quadrati e per una superficie agibile di oltre 18mila mq. Ricadute sul territorio oltre 540 milioni



3

Ravenna, Porto Corsini
L'area si estende su 182mila mq. Qui arriveranno la nuova stazione marittima (62mila mq), il Parco delle Dune e alcune strutture turistiche a cura del Comune di Ravenna. Il valore della nuova stazione marittima è di 26 milioni



4

Catania
Park Associati ridisegna il waterfront per 4 km. Un progetto infrastrutturale prevede qui l'interramento della linea ferroviaria. Per il Nodo Catania previsti 600 milioni di investimenti

NELLA NEWSLETTER

Il residenziale continuerà a crescere? Quali fattori possono determinarla? È una delle domande cui punta a dare una risposta l'inchiesta di copertina della newsletter RealEstate+



ANTICIPAZIONE

Secondo le stime di Nomisma a fine anno il mercato italiano arriverà a 650mila compravendite di case, un valore più alto delle stesse previsioni fatte pre-Covid per il 2021



RICCIONE
Si ridefinisce la cerniera tra città e spiaggia. Gli hotel portano l'accesso sul mare

