

Area ex-COMER: tra il dire e il fare...

A seguito dell'approvazione del Piano particolareggiato riguardante l'area della ex-COMER, è stato rilasciato alla "Immobiliare Venturina" s.r.l. un permesso di costruire che prevede un grande parcheggio in fregio all'Aurelia e un edificio posto in fondo al lotto, con la stessa superficie edificata (mq. 1.500 circa) dei fabbricati attuali ma con maggiore superficie coperta essendo su un solo piano a differenza dell'esistente che è in parte a due piani. Le pareti esterne saranno alte fino a mt 7,25.

Gli indirizzi del progetto sono chiaramente indicati nella relazione del Dirigente e nella Relazione illustrativa che riportano :

"Il progetto urbanistico e la qualità architettonica dovranno essere lo strumento della rigenerazione urbana volta alla creazione di una nuova porta dell'abitato di Venturina Terme. Il sistema degli spazia aperti del contesto dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del parco dei laghetti dei Molini di Fondo, anche con il Parco Termale così da sostanziare lo spazio urbano complessivo"

"...cercare di ottenere un "effetto città" attualmente debole, nonostante la consistenza della popolazione, delle funzioni presenti e la posizione centrale rispetto al sistema comprensoriale delle strutture viarie"



Analizzando il progetto approvato salta subito all'occhio che tra gli indirizzi programmatici dichiarati e quanto verrà realizzato c'è di mezzo il mare.

Infatti è ben difficile pensare che un grosso parallelepipedo posto in fondo ad un terreno, del tutto slegato al tessuto urbano, possa creare un "effetto città" o rappresentare la "porta" del centro di Venturina Terme, se si vuole dare il giusto senso progettuale e percettivo a questi due termini.

Quanto poi alla indicazione "Il sistema degli spazia aperti del contesto dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del parco dei **laghetti dei Molini di Fondo**, anche con il **Parco Termale** così da sostanziare lo spazio urbano complessivo" è del tutto non attuata poiché l'edificio visto dalla Aurelia e dal parco Termale rappresenterà una grande barriera fisica e visiva tra questi e l'area dei laghetti dei Molini di Fondo. Conseguentemente chi dai laghetti guarderà al parco Termale vedrà il retro del

supermercato (un genere la parte meno “nobile” dell’edificio e dove si accumula una certa confusione tra camion , carico, scarico e imballaggi vari).



Se visivamente il collegamento tra il verde del **Parco di “Tufaia”** e il Parco Termale non è permesso, anzi ostacolato, dall’edificio approvato, fisicamente il collegamento aperto al pubblico è ancor meno realizzato e facilitato. Infatti questo si riduce ad un budello rappresentato da una striscia di terreno di circa 20 mt. di lunghezza, larga 2 metri dove è solo prevista (non realizzata) una pista ciclabile all’inizio stretta tra la recinzione del supermercato e una diversa proprietà (che non si sa a cosa verrà destinata) e poi costeggiante un terreno agricolo da sistemare a spese del Comune per sfociare in terreni di altra proprietà anch’essi di ignota futura destinazione.

In pratica si può dire che non è previsto alcun serio e significativo collegamento pubblico tra le aree a monte e a valle della Aurelia.

Non si può neppure parlare di continuità del verde visto che il parcheggio previsto è semplicemente una spianata di circa mq. 3.500, con mq. 233 di prato rappresentato da aiuole e

36 alberi alberi in tutto: cioè non si può parlare di verde anche perché dove sono previste pavimentazioni in blocchi filtranti non crescerà mai l'erba per il comprensibile traffico dei mezzi.

Se poi si scende in alcuni dettagli, si nota che non vi è nessuna soluzione di schermatura dei fronti laterali dei piccoli edifici a confine che appariranno in tutta la loro indeterminatezza di pareti cieche. Non vi è alcuna attenzione alla soluzione progettuale della pista ciclabile né a quanto riguarda recinzioni e sistemazione dei confini.

In conclusione si può allora dire che il progetto conferma la configurazione urbana di quello che è sempre stato il nucleo di Venturina : un nucleo di passaggio, di mercato, di stazione di posta generati dalla via Aurelia, che solo nel XX° secolo ha raggiunto le caratteristiche demografiche di un centro urbano.

Oggi quindi Venturina Terme risulta caratterizzato da un centro "debole" ma con una configurazione commerciale di grande distribuzione chiaramente delineata: la CONAD a sud, la COOP in corrispondenza del centro e ora il PENNY a nord, sempre che il PENNY si sposti qui , spostamento per il quale non c'è alcuna garanzia, ma solo un consenso del PENNY a presentare il progetto da parte della "Immobiliare Venturina" s.r.l.

Allora non usiamo la retorica di "Porta urbana" o di "effetto città", ma parliamo solo di quello che è nella migliore delle ipotesi: una diversa localizzazione nel sistema urbano di strutture di distribuzione alimentare di media grandezza con buona pace dei negozi di vicinato esistenti nei pressi dell'area ex COMER.

Una ultima osservazione è che nel progetto si prevede in copertura un genericamente detto "impianto fotovoltaico autonomo" senza dare indicazioni su superficie e potenza.

Sarebbe bene che si sfruttasse l'occasione della costruzione di una superficie coperta così vasta, per realizzare un impianto esteso a tutta la superficie per contribuire a soddisfare un fabbisogno maggiore di quello necessario al supermercato e contribuire alla riduzioni di emissioni nocive.

Comitato per Campiglia
Arch. Alberto Primi