

Ex Comer verso la riqualificazione dell'area

La variante urbanistica chiesta dalla proprietà, le garanzie del Comune e i dubbi sulla compatibilità con lo sviluppo termale

L'intervento previsto con la variante urbanistica ex Comer ridisegnerà l'area per risolvere le condizioni di degrado in cui versa. È stato sottolineato più volte dal Comune.

Lì dove un tempo c'era un'attività commerciale all'ingrosso di materiale edile e vendita di sanitari, con spazi all'aperto per stoccaggio e attrezzature, ci saranno due strutture medie di vendita alimentare e non alimentare, uffici direzionali e di servizio e una struttura che servirà a un mercatale e da vetrina ai prodotti tipici locali.

Come già detto, si tratta di una riqualificazione dei volumi esistenti, che non saranno modificati, con invariata destinazione d'uso commerciale: i fabbricati saranno demoliti e saranno ricostruiti manufatti che riorganizzeranno le stesse volumetrie.

Definita come «area critica» perché «valutata funzionalmente incongrua – si legge nei documenti allegati all'avvio della variante – rispetto al contesto urbano di riferimento, alla prossimità del Parco termale e all'obiettivo generale di riqualificare l'ingresso nord di Venturina e alla necessità di una sua identificazione come polo termale. Successivamente all'approvazione del piano strutturale l'attività è cessata, lasciando in completo stato di abbandono il complesso edilizio e l'area, aggravando così le criticità già rilevate».



Andando

sempre indietro negli anni, per riassumere le premesse che hanno portato alla richiesta di variante da parte della proprietà dell'ex Comer, il regolamento urbanistico approvato nel 2011 includeva quest'area nel più ampio ambito (3 comparti) di "Porta Nord" da riqualificare, comprendente una porzione di 7 ettari tra il centro abitato, viale della Pulledraia e via Aurelia (viale delle Terme), in prossimità dei laghetti artificiali di via dei Molini di fondo e il Parco termale: nel comparto ex Comer la previsione era di realizzare 30 alloggi residenziali (156 nell'intero ambito).

Nel 2014, durante l'iter di approvazione «a causa del permanere della profonda crisi del mercato immobiliare e in particolare del settore residenziale – si legge – la proprietà non ha ritenuto sostenibile l'investimento e ha deciso di annullare il piano attuativo, richiedendo all'Amministrazione una variazione della previsione, volta comunque alla rivitalizzazione di quest'area».

Nel frattempo, nell'agosto 2016, scaduto il regolamento urbanistico sono decadute le previsioni e anche quella sull'ex

Comer è rimasta inattuata. «La proprietà ci ha proposto – spiega la sindaca Soffritti – un progetto con volumetrie maggiori. Ma abbiamo condizionato l'accettazione al mantenimento delle volumetrie e alla condivisione con l'amministrazione delle aree che dialogano con la strada, col verde retrostante e i laghetti, e che si sposasse col comparto termale».

Si sono succeduti anche incontri con le associazioni di categoria «per un progetto che non fosse impattante per il commercio di vicinato – precisato la sindaca – e, ragionando anche in chiave turistica, prevedesse una vetrina dei prodotti tipici».

Ci saranno altri passaggi prima di arrivare all'adozione della variante e al progetto. C'è chi però chiede di rendere più presentabile l'ingresso nord. E chi crede che le previsioni per l'ex Comer non siano in armonia con lo sviluppo termale dell'area.

Annalisa Mastellone – 13.10.2018

[→ Variante ex COMER: la lunga saga di un progetto errato fin dall'inizio \(comunicato CxC\) 13.9.2018](#)

«Con la variante la zona ex Comer risorgerà»

Una quindicina le persone presenti all'incontro pubblico sulla variante urbanistica ex Comer, che ha riunito nella saletta comunale la sindaca **Soffritti**, l'assessore ai lavori pubblici **Vito Bartalesi** e l'architetta comunale **Annalisa Giorgetti**.



«Un'area definita critica che sia dal punto di vista funzionale che soprattutto estetico l'ingresso nord di Venturina necessita di qualcosa di più armonioso» ha detto Soffritti ricordando che il vecchio regolamento urbanistico lì prevedeva un'area residenziale con la costruzione di trenta alloggi, poi fermata dalla crisi edilizia. «Ci è stata poi fatta la proposta – ha specificato – di riqualificare l'area, di cui abbiamo condizionato l'accettazione chiedendo di mantenere le volumetrie iniziali».

Come detto poi da Giorgetti, ci saranno almeno due medie strutture di vendita alimentare e non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie, attività commerciali, direzionali e di servizio nella parte residua. Nessun esercizio di vicinato, ma una struttura per un mercatale di prodotti tipici km 0.

Giancarlo Vallesi, presidente del Consorzio di bonifica, ha chiesto all'amministrazione di preservare l'area dei laghetti usati per l'irrigazione agricola. Alcuni interventi dal pubblico sottolineavano la necessità di riqualificare la zona adiacente, degradata. «Un'area importante per Venturina Terme

– ha detto Bartalesi – oggetto anche di un progetto pubblico di riqualificazione del parco dei laghetti. La variante Comer mantenendo invariata la destinazione d'uso commerciale dei manufatti mira a una razionalizzazione e riqualificazione con la demolizione degli attuali fabbricati e una nuova costruzione più distante dal fronte strada con parcheggi. Nella rivisitazione della pianificazione generale già in atto con la produzione del nuovo piano strutturale, dovremo poi armonizzare l'intera area visto che le vecchie previsioni di insediamenti abitativi sono decadute e non sarà più possibile destinare l'area ad abitativo».

Annalisa Mastellone – Il Tirreno 12.10.2018