

Nasce la nuova Porta Nord di Venturina Terme

Saranno demoliti gli edificic esistenti e recuperata tutta l'area ex Comer. Niente case, via libera a negozi e uffici.

Area ex Comer di Venturina verso la riqualificazione. Si ridisegna la 'Porta Nord' del paese. Stop alla realizzazione di una trentina di alloggi, si va verso la costruzione di almeno due medie strutture di vendita. Tutto questo sarà discusso domani in consiglio comunale, tra i punti all'ordine del giorno c'è l'avvio del procedimento per una variante al Regolamento urbanistico finalizzata a riqualificare l'area nord di Venturina Terme.

«Questa era già stata classificata 'area critica' per le ragioni ovvie di una inadeguatezza dell'attività esistente, del proprio posizionamento e ora che è dismessa si è aggravata la situazione di degrado proprio all'ingresso del paese nella zona termale – commenta il sindaco Rossana Soffritti – il Regolamento urbanistico aveva previsto la possibilità di realizzare alloggi per sostituire i magazzini dismessi dell'ex Comer, ma la crisi edilizia rende più difficile la realizzazione di un intervento simile. La proposta con i vincoli introdotti dall'amministrazione va nella direzione di riqualificare la cosiddetta 'porta nord' di Venturina Terme».

La scelta è quella di consentire la demolizione degli edifici e dei manufatti precari presenti all'interno dell'area di trasformazione e, conseguentemente, recuperare integralmente tutta la superficie utile per la realizzazione di nuovi edifici con un progetto urbanistico e architettonico di qualità per creare una nuova porta urbana e un 'effetto città' attualmente debole e non coerente con le potenzialità di un paese termale.

Con il recupero della superficie esistente si potrà consentire la realizzazione di almeno due medie strutture di vendita alimentare o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 metri quadrati, poi attività commerciali, direzionali e di servizio. La nuova previsione vieta l'insediamento di esercizi di vicinato, mentre sempre nell'ambito della superficie da recuperare, potrà essere realizzata una struttura di supporto per lo svolgimento di un 'mercatale' di produttori locali.

Dovrà anche essere studiata una viabilità che nell'identificare la «Porta nord» al paese sia coerente con il Codice del commercio e il relativo regolamento di attuazione. I nuovi edifici saranno articolati in modo da contribuire ad organizzare, nel comparto, dei micro-spazi collettivi, percorsi e aree verdi collegati fra loro e con il contesto come punti nodali funzionali; inoltre il sistema degli spazi aperti dell'area dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del parco dei Laghetti di via dei Molini di Fondo, anche con il Parco Termale.

Il Telegrafo 29.7.2028

Il comunicato stampa del Comune:

Nella seduta di lunedì 30 luglio il consiglio comunale vedrà tra i punti in discussione l'avvio del procedimento per una variante al Regolamento urbanistico finalizzata a riqualificare l'area nord dell'abitato di Venturina Terme in cui si trovano attività dismesse e che rientra nelle varianti ammissibili ai sensi dell'atto di indirizzo di Giunta per lo sviluppo economico".

La variante consentirà la realizzazione di un progetto, presentato dalla Berrighi costruzioni srl, in una prima stesura già a far data dal 20 maggio 2014, avente per oggetto "Piano attuativo per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ex Comer", ovvero di quella porzione di terreno all'ingresso nord del paese dove in passato ha operato un magazzino-rivendita di materiali per l'edilizia.

Dichiarazione del sindaco Rossana Soffritti

Questa era già stata classificata 'area critica' per le ragioni ovvie di una inadeguatezza della attività esistente, del proprio posizionamento e ora che è dismessa si è aggravata la situazione di degrado proprio all'ingresso del paese nella zona termale. Il Regolamento urbanistico aveva previsto la possibilità di realizzare alloggi per sostituire i magazzini dismessi dell'ex Comer, ma la crisi edilizia rende più difficile la realizzazione di un intervento simile. La proposta con i vincoli introdotti dall'amministrazione nella proposta di avvio senza aumentare volumi e successivamente ad un incontro sia con la commissione consiliare che con le associazioni di categoria che hanno indicato alcuni correttivi che sono stati accolti, va nella direzione di riqualificare la cosiddetta "Porta nord" di Venturina Terme".

La giunta ha ritenuto opportuno anticipare, rispetto alla revisione generale della pianificazione urbanistica del prossimo Piano operativo (nuovo livello di pianificazione che sostituisce nel quadro normativo regionale quello del Regolamento urbanistico) con una specifica variante al Regolamento urbanistico per promuovere la riqualificazione del complesso edilizio e delle aree di pertinenza della ex Comer, che già erano individuate come area critica dal Piano strutturale del 2007. Tra le previsioni quinquennali del Regolamento urbanistico, decadute in il 24 agosto 2016, si inseriscono ovviamente anche le disposizioni per gli ex magazzini Comer che, al tempo, consentivano una trasformazione dell'area con verde pubblico e la realizzazione di un insediamento residenziale per trenta alloggi di tipologia edilizia in linea e a palazzina, con la prescrizione della demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione.

Ecco allora la scelta di intervenire di necessità con una variante al Regolamento urbanistico rinnovando e variando le previsioni dell'At6 – ex Comer attraverso alcune azioni prioritarie: consentire la demolizione complessiva degli edifici e dei manufatti precari presenti all'interno dell'area

di trasformazione e, conseguentemente, recuperare integralmente tutta la superficie utile per la realizzazione di nuovi edifici con un progetto urbanistico e architettonico di qualità per creare una nuova porta urbana e un “effetto città” attualmente debole e non coerente con le potenzialità di un paese termale. Con il recupero della superficie esistente si potrà consentire la realizzazione di almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 metri quadrati di superficie di vendita, poi attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella parte residua, al netto degli spazi per depositi, magazzini ed altri servizi di supporto alle medie strutture di vendita. La nuova previsione vieta l’insediamento di esercizi di vicinato, mentre sempre nell’ambito della superficie utile lorda da recuperare, potrà essere realizzata una struttura di supporto per lo svolgimento di un “mercatale” di produttori locali. Dovrà anche essere studiata una viabilità che nell’identificare la “Porta nord” al paese sia coerente con il Codice del commercio e il relativo regolamento di attuazione. In generale l’urbanizzare dell’area, dal punto di vista ecologico, comporta la mitigazione del rischio idrogeologico, la restituzione di spazi urbani e, al tempo stesso non precludere la creazione di collegamenti con le aree a verde in prossimità del Parco dei laghetti che attualmente è accessibile soltanto da via dei Molini di Fondo. I nuovi edifici saranno articolati in modo da contribuire ad organizzare, nel comparto, dei micro-spazi collettivi, percorsi e aree verdi collegati fra loro e con il contesto come “punti nodali funzionali”. Inoltre il sistema degli spazi aperti dell’area dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del Parco dei laghetti di via dei Molini di Fondo, anche con il Parco termale così da caratterizzare lo spazio urbano complessivo rendendolo coerente con la vocazione termale della frazione più grande del Comune.