

Variante ex COMER: la lunga saga di un progetto errato fin dall'inizio

LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL COMPLESSO EX COMER

In data 30 luglio 2018, con i voti contrari del solo Comune dei Cittadini, il Consiglio Comunale ha approvato l'avvio del procedimento per attivare la Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'area ex COMER.

La delibera è di fatto una nuova prova che **le previsioni del Regolamento Urbanistico erano totalmente errate e inattuabili**. E non poteva essere diversamente visto che il Regolamento Urbanistico pubblicato nel 2011, si rifaceva ad un Piano Strutturale pubblicato nel 2007, quando la grande **crisi** dell'economia in generale e mercato del mattone in particolare, era ancora di là da venire (2008). C'è da dire che nel 2011 il Regolamento Urbanistico, invece di tenere conto della crisi pesantissima del settore costruzioni, si buttò a pesce in un sogno speculativo ormai già allora svanito.

Nel caso del così detto "**Ambito Porta Nord**", che comprende anche le aree ex COMER, il piano prevedeva ben 146 nuovi alloggi e 400 mq. di attività commerciali e ricreative con un consumo di suolo, per la maggior parte agricolo, di circa mq.70.000.



Questo macroscopico errore/orrore urbanistico, che doveva compiersi con il sistema dei “decolli ed atterraggi” (tolgo volumi da una parte per spostarli in un’altra facendoli gonfiare a dismisura durante il volo) è stato sonoramente **bocciato dalla realtà dei fatti.**

Stante il perdurare della crisi del mercato immobiliare, la proprietà della ex COMER nel 2015 fece una richiesta per l’approvazione di una Variante al R.U. che le permettesse di mettere a frutto la proprietà al di là di quello che concedeva il R.U.: la sola ristrutturazione edilizia “r1” (senza possibilità di cambio d’uso senza alterazione di volumi, superfici e strutture). Infatti il 4 dicembre 2015 La **Immobiliare Venturina** chiese che sull’area ex COMER venissero realizzati mq. **2.167,73** di edifici da destinare per mq. **1.350,00** a **centro commerciale per media distribuzione di tipo alimentare** e mq. **817,73** di edifici da destinare a **commercio e direzionale**, il tutto al posto degli appartamenti, oggi invendibili, previsti dal R.U.

Poiché solo oggi, con un ritardo di 10 anni dall’inizio della

crisi economica ed edilizia, si avvia il percorso di revisione del Piano Strutturale per Piombino e Campiglia al quale seguiranno i nuovi Piani comunali, si dovrà **aspettare altri anni prima di avere nuovi strumenti urbanistici** che permettano di operare in un nuovo, e speriamo più realistico, quadro di sviluppo della città.

Di fronte a questa prospettiva l'Amministrazione di Campiglia Marittima ha preferito **accontentare la Immobiliare Venturina**, accettando di permettere un intervento tutto rivolto al commercio, senza per altro avere la certezza di utenti già individuati e che quindi l'opera, se realizzata, avrà una destinazione certa.



In pratica nella Variante si prevede di demolire tutto e di fare nuovi edifici che sfruttino tutta la superficie di calpestio (compresi i muri) degli edifici esistenti (Superficie Utile Lorda SUL). Nei nuovi fabbricati si potranno realizzare **“almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita; attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella SUL residua, al netto degli spazi per depositi,**

magazzini servizi etc. di supporto alle medie strutture di vendita. È in ogni caso vietato l'insediamento di esercizi di vicinato; 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”.

A queste indicazioni se ne aggiungono altre che, genericamente, invitano a fare un **progetto di restyling urbano**

per creare una nuova porta cittadina, di non precludere il collegamento con il verde dei laghetti, di mettersi in relazione anche con il Parco termale, etc. etc.

Per capire qualcosa purtroppo non ci aiuta il **“Documento di Avvio del Procedimento”** che si limita per la quasi totalità di 42 pagine, a riportare norme e articoli di leggi Regionali e sovraordinate per dimostrare l'ammissibilità normativa della Variante.

Vengono però spontanee allora alcune **domande** alle quali dovrebbe essere data risposta prima ancora di affrontare il progetto.

1) Innanzi tutto è stato minimamente approfondito il problema delle **effettive esigenze commerciali della zona?**

2) **Cosa accadrà dei negozi alimentari e non, che già esistono nei pressi?** È abbastanza ridicolo, per dare una risposta al problema fare riferimento ad uno studio del 2011 allegato al R.U. che come si è visto non ha mai rispecchiato la realizzabilità delle cose previste.

3) Si parla di Superficie Utile Lorda, ma si è verificato che tutti i fabbricati siano **legittimi** e perché fin da subito non si sono specificate queste superfici per chiarire **l'importanza dell'intervento?**

4) Perché oltre alla superficie utile lorda non si dichiara anche il **volume degli edifici attuali** visto che a diversa destinazione può corrispondere una altezza anche doppia (per un ufficio bastano tre metri, per un magazzino commerciale ne occorrono anche sei)?

5) Perché a fronte di una richiesta di un solo centro commerciale di mq. 1350 la variante prevede **“almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita”?** E perché non scrive “non più di” al posto di

“almeno”per evitare equivoci?

6) Perché si scrive che sono realizzabili *“attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella SUL residua, al netto degli spazi per depositi, magazzini servizi etc. di supporto alle medie strutture di vendita? È in ogni caso vietato l’insediamento di esercizi di vicinato”* facendo nascere il dubbio che depositi, magazzini, servizi, ecc. possano essere **superfici aggiuntive** alle superfici Utili Lorde invece che essere comprese?

7) Come si concilia la previsione di *“una struttura di supporto per lo svolgimento di un **mercatale di produttori locali**”*, con il progetto del Parco di Tufaia che prevede piazzole per la vendita da parte di ambulanti e di prodotti locali?

A queste domande come ad altre sarebbe corretto che l’Amministrazione creasse le condizioni per essere espresse **pubblicamente** e rispondesse pubblicamente. Invece come al solito il programma di partecipazione si limiterà a **due incontri** in cui verrà presentata la **minestra già fatta** alle categorie e al pubblico tutto al grido di *“o mangiare questa minestra o saltare dalla finestra”*.

Comitato per Campiglia

Arch. Alberto Primi