



Spotorno, 25.11.2020

Egregio Signor Sindaco., Egregi Consiglieri dopo circa tre anni il Consiglio Comunale è chiamato a discutere ed approvare un nuovo iter procedurale che riguarda la zona della Maremma. Infatti in data 07/06/2017 con delibera n.27 questo Consiglio approvò, a maggioranza, l'Accordo di programma ai sensi dell'Art.58 della L.R. 36/1997 volto alla realizzazione di un complesso turistico – residenziale costituito da un albergo, una residenza turistica alberghiera e tre edifici residenziali. Adducendo che l'iter era indispensabile in quanto l'iniziativa edificatoria aveva **“un interesse pubblico”**.

Peccato per Lei, Signor Sindaco e per i suoi Consiglieri che la Regione bocciò la Sua iniziativa. Infatti la delibera regionale n.284 del 26/04/2018 così citava **“in esito all'istruttoria effettuata dalle strutture regionali, è emerso che le previsioni dell'Accordo di Programma proposto non presentano i requisiti propri degli interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana previsti, in quanto si tratta essenzialmente di interventi di ricostruzione e nuova edificazione a carattere privato, alla stregua di un mero completamento edilizio, dove solo marginalmente è interessata la riqualificazione del relativo contesto urbanistico senza che siano apportati significativi miglioramenti alle infrastrutture ed alle dotazioni di servizi pubblici, con conseguente pressoché assenza dei motivi di pubblico interesse indispensabili per la formazione di un Accordo di Programma tra il Comune e la Regione”**.

Ora, quasi a fine mandato, Lei Sindaco ed Assessore all'Urbanistica ripropone l'intervento utilizzando la Legge Regionale n.23 del 29/11/2018.

Legge che all'Art.1 del Capo 1 comma 1 così prevede **“La Regione al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica architettonica e sociale del tessuto edificato, individua la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo e detta, con la presente legge, disposizioni per favorire la rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico.**

L'art.2 comma uno specifica **“che il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio”**.

Ecco il Comune a nostro avviso doveva essere l'attore principale nell'individuare gli ambiti che presentino condizioni di degrado urbanistico e non doveva farselo suggerire dai privati che hanno interessi economici di rilievo sul territorio.

Ma non ci meravigliamo di questo: Lei quale Assessore all'Urbanistica ha pensato bene in quattro anni e mezzo di occuparsi solo della Maremma e di svincolare totalmente il piano terra dell'ex Park Hotel, da RTA a civili abitazioni, senza dedicare un solo attimo del suo tempo a portare avanti il progetto del nuovo Piano Regolatore nel quale prevedere la definizione strutturale dell'ex Albergo Pippo e delle aree circostanti.

PUC per la cui redazione l'incarico ufficiale risale addirittura al lontano 2009.

Utilizza questo strumento cercando di far passare la tesi che siamo di fronte ad un'area degradata sia dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio. Noi e gli spotornesi vedono un'altra situazione, vedono un'area servita da parcheggi, arredata a verde pubblico e che è stata interessata da una decisa e sostanziale ristrutturazione viaria ed ambientale durante l'Amministrazione Ravera.

La sistemazione dell'area della Maremma, fu oggetto di riqualificazione della ex colonie Ponte San Pietro, da parte di un imprenditore, che convertì le strutture in un Residence il Mimosa, e in un immobile sempre a destinazione turistica ( RTA), immobili addirittura poi venduti anche a soggetti che presero la residenza.

Pertanto, già circa 15 anni fa, la zona della maremma fu oggetto di riqualificazione, e quella fu davvero una riqualificazione urbana ed architettonica, insistevano grandi fabbricati oramai abbandonati da anni, con degrado sia edilizio che sanitario.

In quella occasione, venne modificata tutta la viabilità della zona, con la realizzazione di una piazza, giardini, parcheggi e ampliamento del sottopasso oggi presente.

La richiesta odierna di riqualificazione della zona, è per il nostro gruppo consigliare del tutto fuori luogo, in quanto, prendendo una visione dell'insieme del rettilineo dai primi fabbricati presenti a levante della galleria, sino al confine con il Comune di Bergeggi, si notano solo un fabbricato, per altro ancora in buono stato di conservazione, appunto l'ex Albergo Pippo, adiacente al quale, solo due anni orsono, è stato concesso di costruire un volume abitativo, e i due piccoli manufatti in evidente stato di abbandono, all'interno del parcheggio oggi utilizzato come area camper.

Proprio per l'area camper il nostro gruppo, Le scrisse una nota chiedendole informazioni sulle dotazioni di sicurezza, e l'inquadramento della gestione. Lei ci rispose che vi era il rispetto delle prescrizioni di legge e che la licenza è inquadrata in area stallo per camper; quindi non un ambiente in abbandono, ma gestito e fruttifero di guadagni per coloro che lo gestiscono e che porta ogni anno molti turisti nel nostro comune.

Se poi, vogliamo dire, come si è giustificato Lei in commissione consigliare, che non è un bel vedere tutti i camper presenti nel sito, su questo condivido, ma mai è stato chiesto al gestore di mitigarne la vista.

Non ci pare inerente alla zona interessata da questa discussione, il passaggio all'interno della descrizione sintetica delle azioni previste per l'area urbana

“l'intervento edilizio che si prevede nel sub ambito 2 tramite la demolizione di **piccoli** fabbricati esistenti sul mappale 127 e 396 normato dall'art 61 che recita: Tale regime si applica nelle parti di territorio nelle quali in relazione al tipo di attività insediata o alle forme nelle quali questa viene esercitata ovvero allo stato di abbandono e di degrado degli immobili si registrano situazioni di GRAVE COMPROMISSIONE SOTTO IL PROFILO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE. Allora bisogna comprendere, se sono piccoli fabbricati, quindi marginali al resto della zona, come si fa a pensare che esercitino una grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. e ancora, viene indicato come intervento **necessario per scongiurare la possibilità di degrado complessivo dell'intera area.**

La zona della maremma, se vista con occhi innocenti, non pare essere prossima ad un degrado complessivo, e sostenere questo solo per il fine della richiesta di intervento edilizio, continuiamo a sottolineare da parte del privato non fa onore ai tanti cittadini residenti che abitano in via Maremma e a tutti coloro che fanno impresa.

Gli interventi a margine della realizzazione del nuovo complesso, per una cifra di circa 4 milioni di euro, per la precisione 3 milioni 933mila, riguardano, fatto salvo la realizzazione della passeggiata, sistemazioni di impianti già presenti.

Se è vero, che la zona è a rischio esondazioni, perchè i canali di scolo verso mare, hanno un diametro ridotto, vengano pure rifatti con i 700.000 mila euro, di oneri di urbanizzazione, come da Lei indicato in commissione, e venga richiesta la realizzazione della passeggiata, che darà risposte ai bagni marini presenti zona, eliminando i dubbi sulla proprietà dei locali, divisi tra demanio, Anas e Comune.

L'intervento che più stupisce il nostro gruppo, è quello riferito al terzo molo, dove da molo come è sempre stato conosciuto, ed utilizzato dagli spotornesi, per poter raggiungere la somma sopra evidenziata di opere a margine, se ne investirebbero ben 800.000 euro, per una realizzazione di una struttura che modificherebbe completamente la linea di costa e la visuale da ponente a levante del molo stesso.

Leggiamo a margine della relazione che “ con successivi incontri è stato concordato con la civica amministrazione la sistemazione del terzo molo come ulteriore prestazione urbanistica da conseguire con la rigenerazione urbana”, Ciò sta a significare che l'amministrazione comunale ha inserito nelle richieste alla parte proponente l'intervento edilizio, un progetto dal costo di 800.000 mila euro, quando in termini di rigenerazione urbana, si sarebbero potuti inserire, per gli stessi importi, la riqualificazione di villa Albini, oggi sede del Comune, ecco questa sarebbe stato un

ottimo intervento di riqualificazione urbana, visto lo stato in cui versa l'immobile posto in una posizione centrale al paese.

Avremmo voluto leggere di interventi oltre che solo in zona dell'intervento edilizio, che a leggere bene, paiono a servizio più del privato, che a servizio della comunità spotornese, anche in zone diverse del paese, per far sì che di questi 4 milioni di euro, ne venissero a beneficiare tutti i cittadini, anche coloro che abitano dalla parte opposta del paese.

L'allora pensione Pippo, disponeva di area adibita a campi da tennis, nella proposta non si cita nessun riferimento al ripristino di strutture sportive, che erano l'attrattiva per molti cittadini residenti e turisti.

Per tutti questi motivi, nella nostra esposizione dei fatti, continuiamo a leggere, come da delibera regionale n.284 del 26/04/2018, un interesse sbilanciato più sul privato che sul pubblico.

Sarebbe stato ben diverso, se come in precedenza sottolineato, fosse stata l'amministrazione comunale a valutare se l'area oggetto della presente discussione fosse davvero in degrado, cosa che è difficile da sostenere per qualsiasi persona che guardi la zona con occhio disinteressato, anche in virtù delle licenze edilizie in questi anni concesse per realizzazioni e ristrutturazioni immobiliari.

Non si pensi che il nostro gruppo consiliare sia contro la ristrutturazione del volume ex Pippo, o la conversione, con aumento di volumetria in edilizia residenziale, ci mancherebbe, ma non possiamo accettare che le norme e leggi regionali, vengano distorte dalla loro finalità, per consentire ad un soggetto privato di far approvare al consiglio comunale l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, sulla quale la Regione Liguria dovrà comunque esprimersi.

Per tutto quanto sopra, il nostro gruppo esprimerà il proprio voto contrario alla delibera.

Grazie.

Gruppo Consiliare

Spotorno Che Vorrei

Salvatore Massimo Spiga

Francesco Bonasera

