



Comune di Portoferraio (LI)
COMPLESSO COMMERCIALE

SGHINGHETTA – PORTOFERRAIO
RICHIEDENTE: CONSORZIO/CONDOMINIO SGHINGHETTA



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE PAESISTICA

108.01.A.Rp.c

| a | b | c | d | e |
|---------------|---------------|-------------|---|---|
| Dicembre 2012 | Febbraio 2014 | Maggio 2014 | | |

Progetto, consulenza, collaborazione

Progetto e coordinamento
Paolo FABBRO *Architetto*
Collaborazione generale – Disegni - Rilievi
Giulia MACCHIA *Architetto*
Lorenzo ROSSI *Architetto*

PREMESSA

Il progetto e la relativa verifica paesaggistica, come dettagliatamente illustrato di seguito, costituisce attuazione del Regolamento urbanistico comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 2/07, pubblicata sul BURT n° 9 del 28/9/2007 e della successiva Variante (Del. Cc. 58/12)

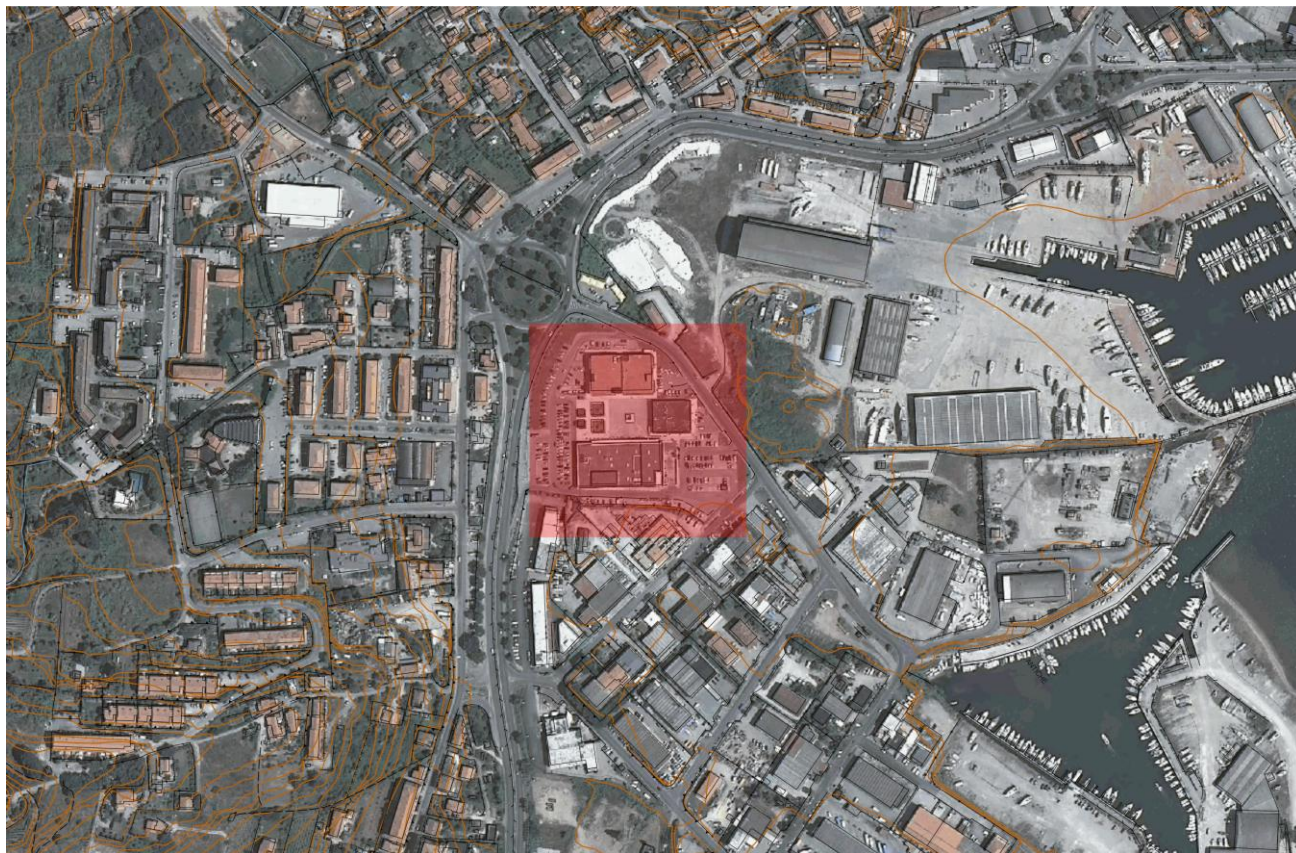
Questa proposta consente di riqualificare, attraverso una serie organica di interventi, un importante polo commerciale esistente, mettendo in atto le previsioni introdotte recentemente dal R.U.

Il progetto, con soluzioni semplici e lineari, introduce elementi di relativa novità con grande rigore geometrico e pulizia formale.

La valutazione paesistica del Piano Attuativo, riportata di seguito, cui faranno seguito una o più richieste di Permesso di costruire con le relative ulteriori verifiche, assume l'iniziativa come compatibile con il contesto esistente e con le caratteristiche territoriali ed ambientali dell'ambito interessato.



1. INQUADRAMENTO –

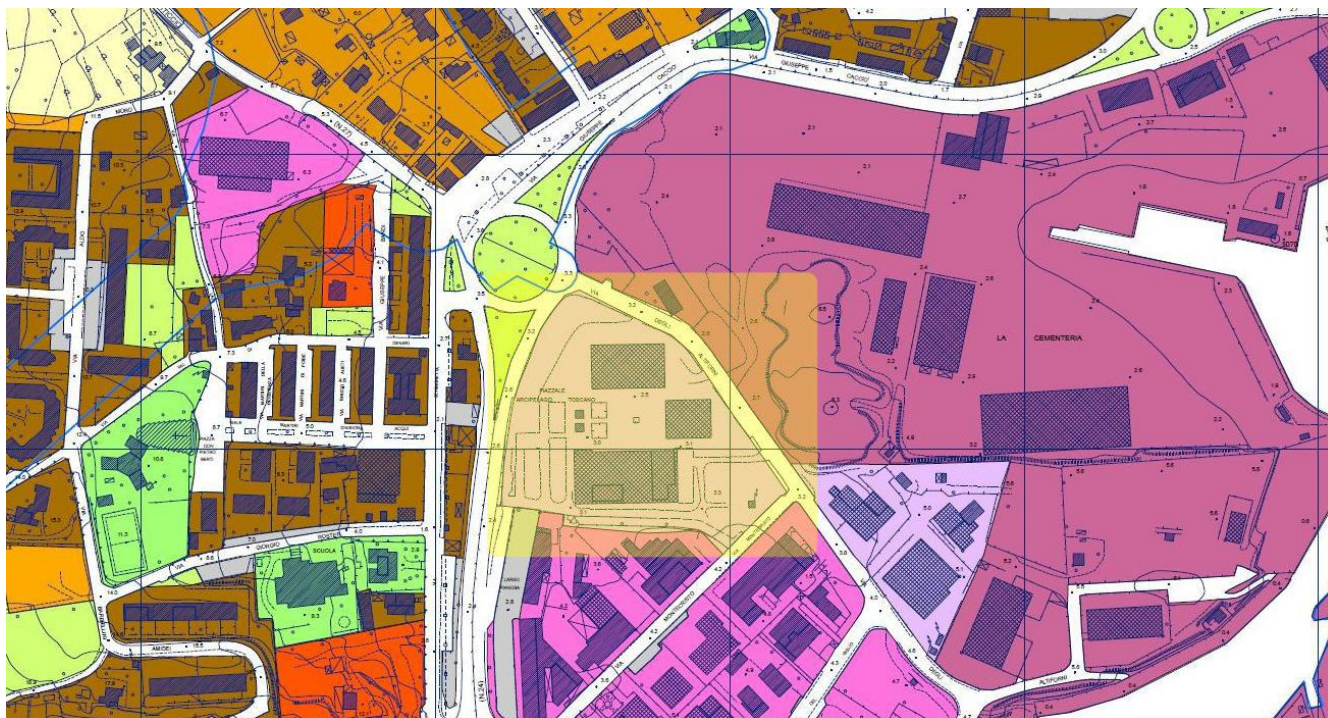


L'area in oggetto si trova tra la strada provinciale e l'area portuale, in corrispondenza della ex cementeria. L'accesso avviene sia dalla strada di scorrimento (via Sghinghetta) che da una strada di penetrazione, via degli Altiforni. Lo spazio interno tra i tre edifici ha assunto il nome di Piazzale dell'Arcipelago Toscano. L'attuale conformazione deriva dall'attuazione, all'inizio degli anni '90, di un Piano per Insediamenti Produttivi. Attualmente gli edifici hanno un utilizzo prevalentemente commerciale. Le ampie aree di pertinenza sono perlopiù utilizzate a parcheggio. Per una serie di motivi tecnici pregressi, le aree al seminterrato sotto gli edifici non sono state utilizzate come rimessa. L'area si trova in una posizione privilegiata, attigua alla viabilità principale, facilmente raggiungibile e vicina all'area di prossima trasformazione per i servizi portuali.

2. URBANISTICA

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO

Classificazione: **Sottozona commerciale esistente**



Con Del. CC. N. 59/2012 è stata adottata la *“Variante biennale di Manutenzione ex art. 79 RU”*. Tale strumento consente, anche nelle aree oggetto della proposta, *“ ... interventi di rigenerazione urbana anche tramite ristrutturazione urbanistica con possibilità di incremento della SU del 20% per attività della piccola distribuzione commerciale e per la realizzazione di servizi complementari quale distribuzione di giornali, di sigarette, di carburanti in forma automatica ...”*. La richiesta assume quindi valore di piano attuativo di iniziativa privata.

3. STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA EDILIZIA ESISTENTE

3.1 L'ambito urbanistico

L'edificio commerciale oggetto dell'intervento è posto a Sud dell'abitato di Portoferraio, tra la vecchia "Cementeria" e "Punta della Rena"; è inserito in "Sottozona commerciale esistente" nel vigente Regolamento urbanistico.

La struttura si colloca all'interno di un tessuto periurbano prevalentemente produttivo e commerciale, distinto da volumi importanti e massicci, posti anche a ridosso della linea di costa. L'intorno urbanistico di riferimento, definito principalmente dal tracciato di penetrazione, è caratterizzato da un sistema di lotti edificati con destinazioni d'uso prevalentemente a carattere produttivo, mescolate con destinazioni a carattere commerciale. Le aree di pertinenza degli edifici sono utilizzate prevalentemente come spazi di lavoro, aree per il posteggio di autoveicoli, opere pertinenziali a corredo delle attività esistenti.

La poca vegetazione presente risulta costituita da verde di arredo urbano, da giardini e da vegetazione caratteristica locale mista a zone originariamente antropizzate ed ora prive di utilizzo.

3.2 Analisi della situazione urbanistica e vincolistica

Esaminiamo innanzitutto il contenuto del decreto di vincolo.

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

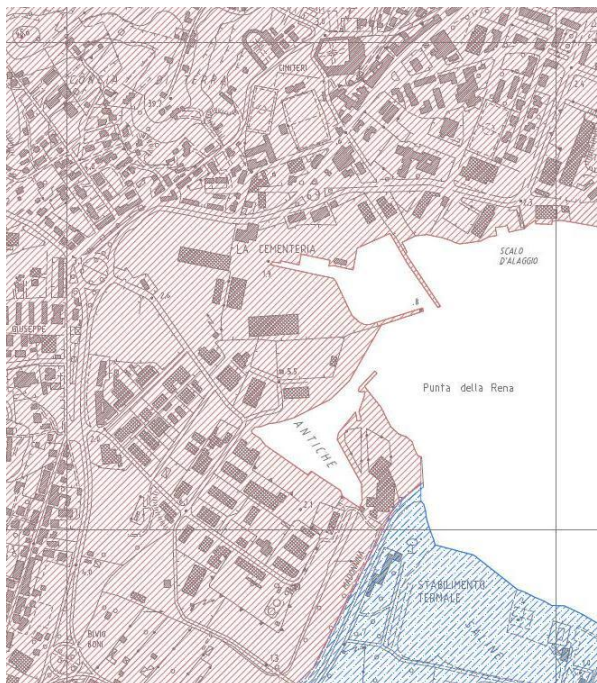
| Codice regionale | Codice ministeriale | Ricognizione delimitazione rappresentazione | D.M. - G.U. | Provincia | Comune/i | Superficie (ha) | Ambiti di Paesaggio | Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 | | | |
|------------------|---------------------|--|----------------------------------|-----------|--------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| 9049275 | 90166 | 9049275_ID | D.M.02/03/1953 - G.U.73 del 1953 | LIVORNO | Portoferraio | 4796,08 | 16 - Elba e colline metallifere | a | b | c | d |
| denominazione | | L'intero territorio del comune di Portoferraio situato nell'Isola d'Elba, esclusa la zona portuale | | | | | | | | | |
| motivazione | | Il territorio predetto, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale e comprende anche dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono dei quadri di singolare bellezza. | | | | | | | | | |

Motivazione - Il territorio predetto, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale e comprende anche dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono dei quadri di singolare bellezza.

Da notare che viene assoggettato al vincolo tutto il territorio comunale, ad esclusione della zona portuale. Purtroppo di questa esclusione non vi è traccia nelle successive tavole esemplificative e non è stato possibile accertare se vi fosse un disegno allegato al decreto di vincolo del '53.

Proprio l'area delle ex Saline è stata oggetto negli anni di uno sviluppo disorganico, che la presenza del vincolo, come spesso succede, non è stata capace di mitigare.

Il Regolamento Urbanistico Comunale in vigore, nella parte conoscitiva, qualifica la zona come ***“aree periurbane a rischio degrado paesaggistico: aree a bassa densità e/o rurali marginali e di***



disordine insediativo, che costituiscono potenziale veicolo di entropia del paesaggio; (...) In questa logica la zonizzazione elaborata produce l'individuazione di ambiti di assoluto valore paesaggistico, ambiti che assumono via via valori diversi perché sono presenti smagliature d'immagine urbana, dei tessuti, o smagliature architettoniche, fino alla individuazione di ambiti di vero e proprio degrado paesaggistico ove peraltro generalmente si rileva anche un degrado urbanistico perché povero è innanzitutto l'impianto urbanistico, quindi la struttura insediativa è ca-

rente, casuale successione di corpi edilizi, la qualità del paesaggio degrada definitivamente per la povertà delle soluzioni architettoniche e delle condizioni di conservazione di questo patrimonio.”.

Lo stesso P.I.T. qualifica l'area d'intervento tra quelle “gravemente compromesse o degradate”, come una larga parte dell'insediamento recente di Portoferraio.

3.3 Analisi dello stato attuale

L'aspetto esteriore degli edifici e lo stato delle aree risente di un'attuazione sofferta e di un non troppo accurato livello di progettazione. In particolare la disomogeneità dei fronti, in una situazione di sostanziale simmetria, crea una sensazione di precarietà che non facilita la comprensione delle funzioni. In particolare risulta fastidioso l'utilizzo di materiali e finiture diverse per la definizione di volumi geometricamente assimilabili. Inoltre lo spazio interno pedonale, ampio ma privo di riferimenti formali, produce un effetto di accentuato straniamento. Gli spazi esterni sono in genere indifferenziati e sottoutilizzati. La segnaletica legata alle iniziative commerciali incrementa la confusione visiva. E' invece da considerarsi sufficiente l'aspetto funzionale dell'insediamento, principalmente per la facile accessibilità e per la buona dotazione di parcheggi, a tutto vantaggio di una generale attrattività.

4. L'INTERVENTO DI PROGETTO

4.1 - La proposta intende realizzare, utilizzando le possibilità offerte dalla recente normativa comunale, una generale riqualificazione del complesso, ponendosi alcuni obiettivi base:

- la piazza interna deve essere completamente rivista, incrementando l'accoglienza con spazi di sosta, migliorando l'illuminazione e rivedendo i percorsi in funzione di una migliore accessibilità alle strutture commerciali;
- il verde deve essere in generale incrementato, specialmente nella piazza interna che è oggi prevalentemente pavimentata;
- i percorsi interni al complesso devono essere chiari e comprensibili, accessibili anche agli utenti svantaggiati ed adeguatamente protetti; particolare attenzione meritano le direttrici parcheggi-piazza;
- i parcheggi vanno regolamentati e protetti, introducendo accessi controllati e razionalizzando la sosta;
- l'immagine del complesso deve essere unificata, con forme e materiali contemporanei, per migliorarne l'attrattività e caratterizzarne l'immagine;
- è necessario studiare un meccanismo per consentire a tutti i proprietari di usufruire dell'ampliamento offerto, evitando però interventi disomogenei e stabilendo regole compositive condivise.

4.2 – Il Piano Attuativo contiene gli elementi appena indicati, compendiando le diverse necessità.

PIAZZA/VERDE – Il grande spazio interno viene completamente rivisitato, incrementando le zone verdi e realizzando un articolato percorso centrale, dotato di numerose aree destinate alla sosta. I due piccoli volumi esistenti, degradati e di nullo valore architettonico, vengono sostituiti da due nuovi spazi posti in posizione diversa, per consentire una migliore comprensione della piazza. Questi piccoli volumi ospiteranno alcune delle funzioni indicate dalla normativa, come distribuzione giornali, tabaccaio, rivendita di prodotti tipici, agenzia/biglietteria. Le logge che completano i piccoli edifici consentono di diversificare la sosta e l'offerta commerciale.

FRONTI – I prospetti prospicienti la piazza ed alcuni posti al di fuori, vengono trattati con una nuova superficie omogenea, metallica e semitrasparente. Le nuove superfici aggettano leggermente verso l'interno della piazza, incrementando il senso di accoglienza. L'interno di questi volumi è destinato ad ospitare le nuove superfici, offrendo diverse soluzioni, con grandi possibilità

compositive. Nel rispetto delle quantità indicate è possibile infatti alternare pieni e vuoti liberamente, mantenendo però la piena unitarietà dell'immagine. Le tavole indicano alcune possibili soluzioni, rimandando però la definizione ai progetti di dettaglio, successivamente all'approvazione del Piano Attuativo.

PARCHEGGI – Le aree di sosta sono state incrementate, oltre lo standard richiesto. L'accesso e l'utilizzo andrà regolamentato, introducendo orari e controlli. Si sono riportati all'uso originario alcuni spazi seminterrati.

DISTRIBUTORE – In questa prima fase ed in considerazione della fase economica contingente, è risultato difficile proporre una localizzazione per la struttura, per cui si preferisce rimandarne l'attuazione ad un momento successivo.

ATTUAZIONE – E' stata presentata e valutata positivamente una proposta preliminare. A seguito del risultato conseguito con la proposta iniziale, si sottopone all'Amministrazione questo Piano di Rigenerazione Urbana, che seguirà l'iter del Piano Attuativo, con relativa convenzione, sottoscritto da tutti i consorziati/condomini. I singoli proprietari, una volta definito questo strumento intermedio, presenteranno i progetti (ed otterranno i necessari titoli abilitativi) per gli edifici di loro competenza, con la possibilità di utilizzare nella maniera indicata la superficie a disposizione, ma con l'obbligo di rispettare i profili ed i materiali indicati nel Piano approvato. La "pelle" della piazza dovrà essere realizzata in maniera unitaria e completa, a prescindere dalle utilizzazioni interne. Dovranno inoltre essere garantite, contestualmente, le sistemazioni a verde e la dotazione di servizi. In questo senso le NTA indicano con chiarezza il percorso che dovrà essere seguito per l'elaborazione delle proposte di dettaglio.

4.3 Scelte progettuali

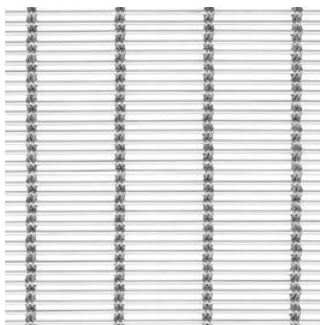
4.3.1 Impostazione generale. Il Piano prefigura un ampliamento degli edifici esistenti. I nuovi spazi, destinati a funzioni commerciali e di servizio, utilizzano i piani costituito dalle facciate degli edifici esistenti come elemento al quale giustapporre le nuove realizzazioni. Gli elementi previsti sono caratterizzati da una accentuata trasparenza, derivante dal particolare rivestimento e da una grande rigore formale. I nuovi elementi tendono quindi a raccordarsi formalmente con le preesistenze, a tutto vantaggio della omogeneità formale.

4.3.2 Modalità costruttive. Si prevede la realizzazione di strutture indipendenti in acciaio, che utilizzano parzialmente il sedime di riferimento. La copertura è prevista in lamiera stira-

ta, con la stessa intonazione cromatica dei rivestimenti esterni, ma con una trasparenza meno accentuata.

4.3.3 Finiture esterne. I fronti saranno rivestiti da pannelli in acciaio di rete architettonica, materiale che garantisce notevoli vantaggi tecnici, quali la lunga durata nel tempo la resistenza alla corrosione da condensa, la notevole qualità formale.

UTILIZZI DELLA RETE ARCHITETTONICA



RETE TIPO “ARTOS - SIGMA 4”

Percentuale di foratura 44,10%

4.3.4 Dotazioni impiantistiche. Visto che si tratta dell’ampliamento di edifici esistente, si ritiene che sia necessario solo integrare la dotazione impiantistica esistente di ciascun edificio. Dovrà essere adeguatamente integrato l’impianto di illuminazione esterna, preferibilmente con lampade a basso inquinamento luminoso, specie per la piazza centrale.

5. COERENZA DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

5.1 Gli strumenti sovra ordinati

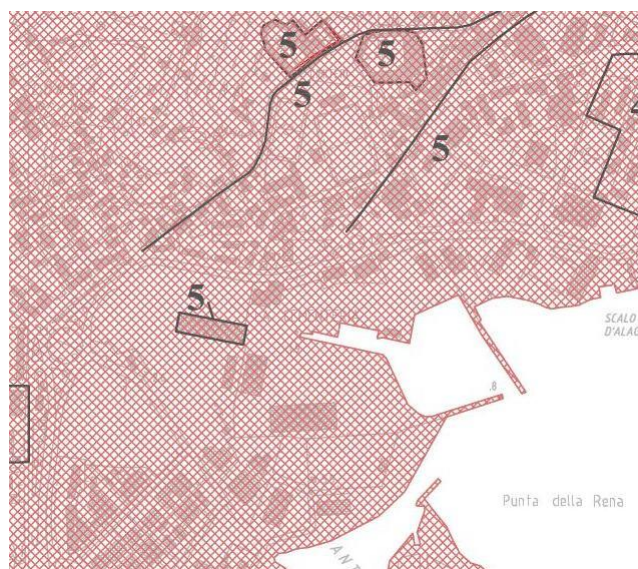
Il PIT inserisce l'area di progetto nel sistema territoriale della "Toscana della costa e dell'arcipelago".

A partire dal 2005, in coincidenza con il rinnovamento della legge urbanistica regionale in materia di governo del territorio e sviluppo sostenibile, approvata con LRT n. 1/2005, è stato avviato il procedimento per l'aggiornamento e l'integrazione del PIT, approvato dal Consiglio regionale con delibera 24/7/2007 n. 72. Successivamente, con deliberazione del consiglio regionale n. 32 del 16/6/2009, è stato approvato il "Piano di indirizzo territoriale con valore di piano paesaggistico in attuazione dei beni culturali e del paesaggio". In questo documento tutto l'ambito elbano è distinto al n. 27.

Già nel PIT precedente l'Arcipelago viene individuato come Sistema locale dell'Isola d'Elba, associato al sovrasisistema dell'area costiera e dell'arcipelago considerate "aree – sistema unitario sia dal punto di vista ambientale che funzionale in relazione all'uso della risorsa mare".

Sempre nel PIT (titolo V), in riferimento alle prestazioni e prescrizioni associate agli insediamenti, si indicano come linee strategiche la valorizzazione del sistema edificato esistente, la riqualificazione ed il recupero dei tessuti abitati, la assoluta necessità di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti prima di procedere alla occupazione di nuovo suolo, la valorizzazione dell'accoglienza, l'integrazione delle attività economiche, la crescita qualitativa delle strutture e attività presenti sul territorio, la valorizzazione dei sistemi di risorse esistenti legate alla particolarità dei luoghi.

Pertanto la Regione Toscana, in diverse occasioni, aveva sottolineato la necessità di promuovere e differenziare le attività legate alla accoglienza, al turismo, alla fruizione sostenibile delle risorse territoriali, promuovendo la crescita qualitativa delle attività economiche esistenti, nel rispetto e nella tutela delle risorse paesaggistiche e territoriali che vengono a comporre la cornice delle invarianti ambientali del sistema elbano.



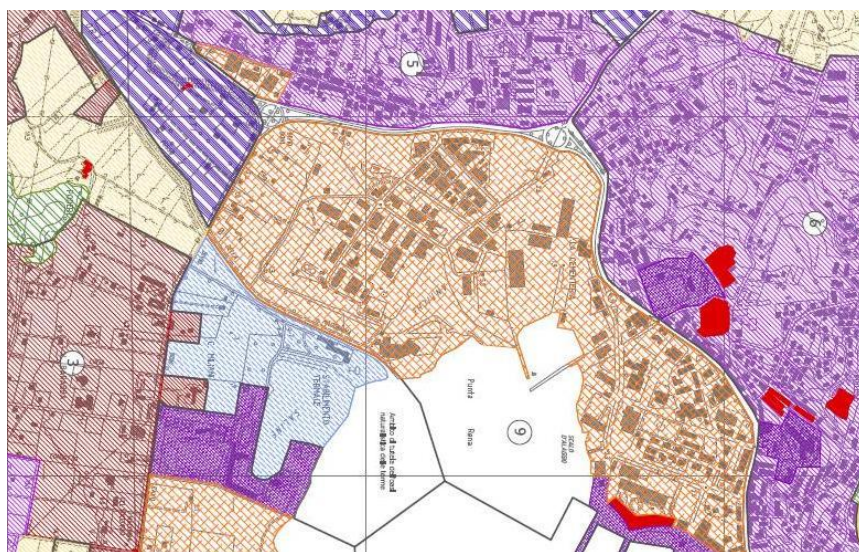
L'intervento di riqualificazione, che si configura come intervento di ristrutturazione edilizia, risulta dunque conforme alle finalità ed obiettivi indicati nelle previsioni normative contenute nel PIT citato.

L'intervento di progetto, infatti, valorizza una delle risorse territoriali fondamentali individuate dal PIT cioè il patrimonio edilizio esistente, senza compromettere ed occupare ulteriore, prezioso territorio.

Se si considera infine che l'area è classificata nel PIT vigente come "Gravemente compromessa e degradata", l'operazione assume proprio il valore di attuazione delle previsioni regionali e di riqualificazione e recupero di un'area fortemente svantaggiata.

Il progetto di intervento riguarda, infatti, la riqualificazione di un complesso edificato esistente e delle sue pertinenze territoriali, ed è finalizzato a promuovere il miglioramento delle sue prestazioni ambientali senza incidere sulle risorse e senza compromettere scelte future sul territorio.

5.2 Il PS di Portoferraio



Il piano strutturale di Portoferraio ha suddiviso il territorio comunale in UTOE, ai sensi della LRT n. 5 del 1995, legge urbanistica regionale vigente al momento della sua formazione, oggi sostituita dalla LRT 1/2005 recentemente modificata, che ne ha confer-

mato i principi fondamentali.

Nel Piano Strutturale la zona di riferimento è inserita nel Subsistema "Aree di recupero territoriale". Nel P.S. precedente l'area era inserita genericamente nel "Sistema costiero".

5.3 Il RU di Portoferraio

Il Regolamento urbanistico ha dato attuazione alle indicazioni contenute nel Piano strutturale e definito le indicazioni specifiche per l'area in oggetto e per le sue pertinenze, al fine di promuovere una progettazione coerente ed un recupero dell'ambito interessato.

Il Regolamento urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 2/07, definisce la disciplina dell'ambito territoriale interessato dal progetto.

In particolare si rinvia ai seguenti documenti:

1. Cartografia del R.U.:
 - Tav. 2a – Il centro abitato, scala 1:2000
 - Tav. 2p – Il centro abitato, scala 1:2000
2. Norme Tecniche di Attuazione (Artt. 53, 54, 55, 56, 58);
3. 36Relazione;
4. Valutazione ambientale;
5. Schedature del patrimonio edilizio esistente.

L'area è classificata nel Regolamento Urbanistico come:

- “Sottosistema commerciale esistente”;
- Artt. 51 c. 1.3 delle N.T.A.

6. LE RISORSE DEL TERRITORIO

6.1 Paesaggio e insediamenti

Il paesaggio circostante l'ambito di progetto può essere rappresentato come un sistema abitato



a media densità collocato in un'area pianeggiante a ridosso della costa urbanizzata.

L'area urbana, nell'ambito della quale l'area è compresa l'area d'intervento, è

costituita da edifici di differente valore, tipologia e destinazione, realizzati secondo una urbanizzazione diffusa che ha assunto, la forma attuale nel corso del tempo, seguendo le matrici tipiche dell'insediamento, costituite dalle Antiche saline, dal cementificio e dal limite fisico determinato dalla strada di scorrimento e dell'ambito portuale.

Il paesaggio urbano è caratterizzato dall'edificazione discontinua compresa tra il tracciato stradale principale e dalla costa con caratteristiche prevalentemente produttive. In questa parte della città infatti il mare è funzionale alla produzione di beni, al rimessaggio, all'ormeggio, più che alla fruizione turistica. Troppa la vicinanza con la città, ma troppo pesante anche la presenza cantieristica, che caratterizza il tessuto urbano, almeno finora, con un grande vuoto.

Non vi è omogeneità tipologica e formale, cui si sostituisce il (non)valore della discontinuità edilizia con lotti abbastanza estesi, con visuali casuali, inadeguato corredo vegetazionale, limitata articolazione planimetrica e planivolumetrica dei corpi di fabbrica più recenti, scarso utilizzo delle soluzioni consentite da nuove tecnologie e materiali.

Gli edifici sono generalmente provvisti di spazi esterni e di poche aree verdi.

A livello territoriale ne consegue un'organizzazione del paesaggio urbano per fasce ad andamento sostanzialmente radiale e non orientato con la linea di costa, con presenza di aree di pertinenza e sedime dell'edificato, con viabilità primaria e secondaria non ben differenziata.

Nonostante la densità edilizia e le altezze generalmente rilevanti dell'edificato, è ancora consentita una percezione degli elementi essenziali del paesaggio circostante (sistema costiero, sistema collinare, intorno urbanistico).

Il progetto esclude interventi che possano determinare alterazione del paesaggio circostante e della sua percezione, sia del complesso e del suo contesto (percezione dell'outsider), che del sistema territoriale unitario dall'edificio stesso (percezione dell'insider).

6.2 Suolo

Le aree di progetto, che costituiscono attualmente pertinenza delle strutture esistenti, sono utilizzate essenzialmente come pertinenze a servizio delle attività commerciali e di servizio. Il Piano Attuativo prevede una modesta occupazione di suolo rispetto alla situazione attuale, limitata ad aree comunque già utilizzate. All'atto della redazione del progetto architettonico esecutivo e di realizzazione, sarà comunque privilegiato l'uso di materiali e tecniche idonee a favorire la permeabilità, l'assorbimento e la dispersione delle acque nel terreno, tendendo a migliorare la situazione esistente.

Non sono previsti inoltre interventi di ampliamento della superficie utile che possano sostanzialmente incidere sull'assetto del suolo o determinare un incremento o una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale del suolo impermeabilizzato.

La fattibilità geologica è stata accertata tramite uno specifico studio, che si allega.

6.3 Acqua

Non sono previsti utilizzi ulteriori di acqua.

L'area non è soggetta al vincolo idrogeologico e non è compresa in area PIME. La classe di fattibilità idrogeologica è **3**.

6.4 Aria

Nell'area non sono state rilevate significative fonti di inquinamento, se non quelle degli impianti di riscaldamento e quella degli automezzi di locomozione, che hanno un impatto limitato a causa della viabilità a forte scorrimento. L'inquinamento generato dagli automezzi è quindi di modesta entità, anche perché le caratteristiche della rete di distribuzione viaria e la densità edilizia, la vicinanza del mare, l'accentuata ventilazione, la presenza di vegetazione ampiamente diffusa sui sistemi collinari circostanti garantiscono un salubre effetto di ricambio e ossigenazione continua.

Per quanto riguarda i gas di scarico delle autovetture, l'apporto di inquinanti è definibile come compatibile in virtù di tre considerazioni:

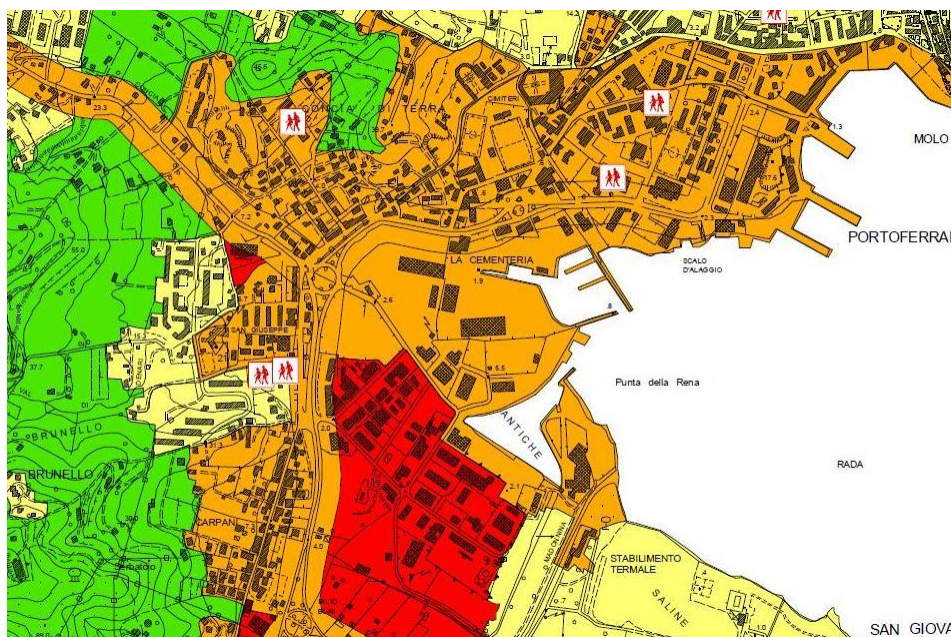
- a) non esiste possibilità di circolazione all'interno dell'area, ma solo l'attestazione ai parcheggi esistenti e di nuova previsione;
- b) la destinazione d'uso del complesso non presuppone una movimentazione in continuo degli automezzi;
- c) le caratteristiche climatiche del luogo aiutano in maniera significativa a disperdere gli inquinanti.

Le emissioni generate dall'insediamento di nuova previsione non modificano la situazione esistente.

Si deve comunque osservare, che la compatibilità delle emissioni deriva dalla bassa densità edilizia del contesto e dalla scarsa utilizzazione se non per impianti di condizionamento nel periodo estivo.

6.5 Inquinamento acustico. Piano di classificazione acustica (PCCA) in vigore nel Comune di Portoferraio (Del. CC. n. 83 del 17.9.2010)

L'intervento ha come oggetto la riqualificazione di un complesso commerciale e di servizio



esistente, contermina ad altre strutture commerciali ed artigianali, che caratterizzano, nel loro complesso, l'ambito territoriale interessato.

La finalità della Legge è quella di proteggere gli in-

sedamenti dai rumori provenienti dai produttori di inquinamento acustico, che vengono precisamente individuati¹.

Tutto ciò premesso non si ritiene che l'intervento oggetto del presente Piano Attuativo, consistente nella sola modifica degli edifici esistenti, sia capace di produrre un aggravio della situazione attuale, poiché:

- la struttura risulta già oggi esistente;
- non vi sono previsioni che possano costituire fonti sonore significative; (in particolare sono escluse destinazioni di cui alle lett. c, d, e dell'art. 8 L. 447/95).

Si rileva tutto ciò in attuazione del Piano di classificazione acustica (PCCA) in vigore nel Comune di Portoferraio (Del. CC. n. 83 del 17.9.2010) che sarà osservato in fase di esecuzione dei lavori di cantiere. L'area è distinta nella tavola di classificazione automatica in classe 4 (Aree di intensa attività umana) Livelli massimi: Db 65 diurno – Db 55 notturno. Particolare attenzione dovrà essere posta a tutela di questo insediamento in fase di attuazione delle nuove funzioni portuali,

¹ a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

mettendo in atto adeguate misure di mitigazione sia nella progettazione che nella esecuzione delle opere.

6.6 Infrastrutture e reti tecnologiche

L'area è dotata delle reti infrastrutturali necessarie (rete stradale di accesso) e delle essenziali reti tecnologiche (illuminazione, energia elettrica, acquedotto, telefono).

La viabilità esistente è caratterizzata dalla direttrice principale costituita dalla Strada Provinciale, che lambisce l'area verso NO.

La viabilità di penetrazione (via degli Altiforni) consente di raggiungere agevolmente il complesso e garantisce una buona accessibilità, svincolata dal traffico del centro capoluogo.

Tale viabilità presenta una sezione adeguata ed un andamento che favorisce la scorrevolezza dei flussi di traffico.

L'ingresso alla struttura è assicurato da un breve tratto di viabilità che porta direttamente alle aree per la sosta.

L'attuale dotazione delle reti tecnologiche – idoneo a supportare l'esistente struttura del complesso – costituisce la dotazione di riferimento per l'intervento progettuale.

7. CONCLUSIONI FINALI

Come abbiamo visto l'area oggetto della proposta ha un'origine storica legata al tentativo di sviluppo industriale di Portoferraio, qualificandosi, da sempre, come caratterizzata da una accentuata marginalità. Tutte le analisi conoscitive ufficiali, oltre che l'osservazione diretta, la pongono decisamente all'interno dell'area del degrado. La zona sarà a breve oggetto di un importante intervento di riqualificazione, che la trasformerà profondamente in senso contemporaneo. La proposta si pone quindi all'interno di un quadro complesso, in forte evoluzione. I valori che vengono rappresentati nel Decreto di vincolo, di fatto, da tempo non esistono più e solo una trasformazione radicale, come quella che l'area si appresta ad ospitare, può portare ad una reale, effettiva riqualificazione dell'ambito. Non sono disponibili in questo caso quei riferimenti formali che in altre situazioni portano a rinunciare alle istanze figurative di progetto per accogliere le suggestioni dei luoghi, in questo contesto del tutto assenti.

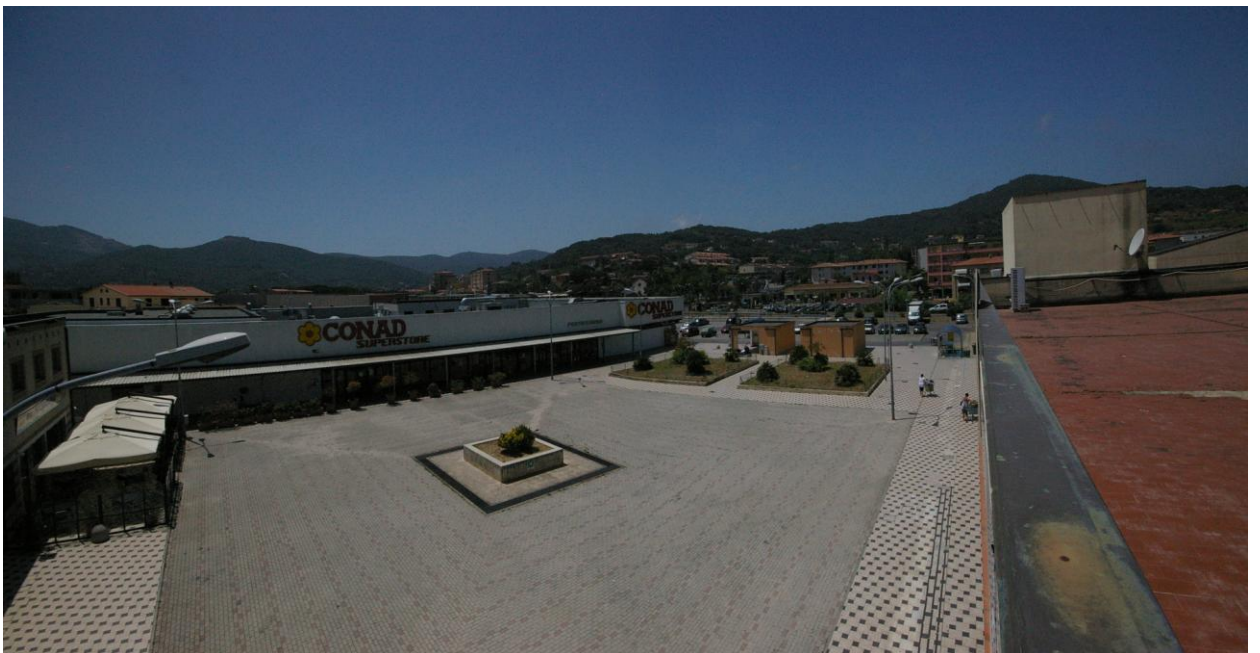
La particolare iniziativa consentirà di soddisfare le esigenze del complesso commerciale in maniera efficace e gradevole, mitigando sensibilmente gli effetti derivanti dalle specifiche funzioni richieste, operando una generale opera di riqualificazione funzionale e soprattutto estetica, in maniera del tutto compatibile con le finalità di tutela attualmente in essere.

8. IMMAGINI









9. IMMAGINI DI PROGETTO

