



COMUNE DI PORTOFERRAIO

- AMBITO 13 - località Consumella Bassa PIANO ATTUATIVO - PARCO RESIDENZIALE DELLA CONSUMELLA -

proprietà: **eredi Gasparri**

Alessandro Bigio
Anna Maria Bigio

viale De Gasperi n°18 Portoferraio
via Canova n°41 Firenze

progettista: Dott. Arch. ALBERTO PACCIARDI

via Salvestri n°3 Livorno

collaboratori: Rita Landi

urbanizzazioni: Dott. Ing. MARCO CANONICI

via Don Bosco n°19 Livorno

geologo: Mauro Ceccherelli

via IV° Novembre n°15 Porto Azzurro

agronomo: Alessandro Mazzei

via Manganaro n°148 Portoferraio

data: Aprile 2018

annotazioni:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Disegno protetto a termini di Legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI



INQUADRAMENTO URBANISTICO

VINCOLI DELL' AREA

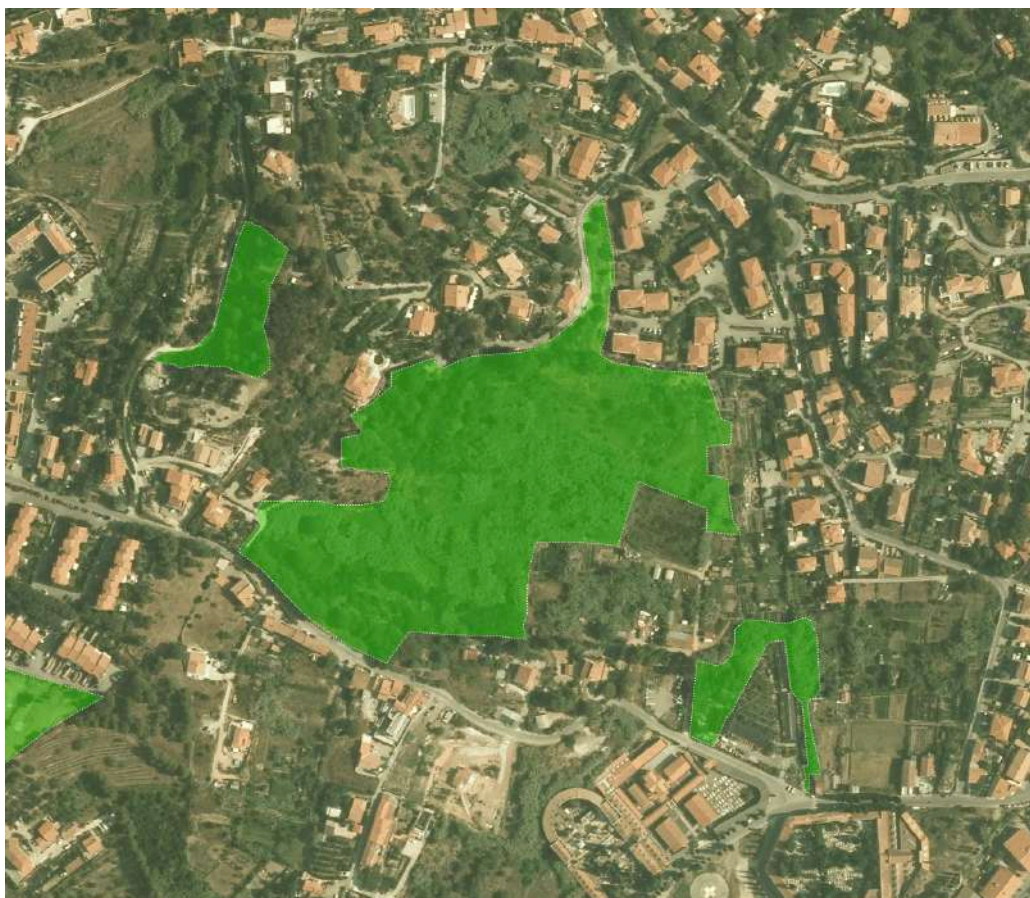
- Tutto il comune di Portoferraio, esclusa la zona portuale, è vincolato con D.M. del 02/03/1953 codice 9049275 "in quanto il predetto territorio , nel suo complesso , offre aspetti di particolare bellezza naturale" (art. 136/141/157 del Dlgs 42/04).
- Il vincolo cimiteriale interessa marginalmente la parte sud ovest dell' area dove si trovano alcuni manufatti che verranno demoliti.
- L' area dell' Ambito 13 di proprietà privata è esclusa dalla fascia di 300 ml dalla battigia .
- Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30/07/2013 e pubblicato sul BURT del 16/10/2013
- Poiché l' approvazione del R.U. è antecedente all' adozione del PIT, si deve preliminarmente verificare la congruità di queste previsioni con le norme del PIT stesso .

DISCIPLINA DEL PIT

L' art. 14 del PIT demanda la disciplina dei beni paesaggistici all' Elaborato di Piano 8B, "*che fissa gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d' uso da rispettare*"

L' Elaborato 8B all' art. 3 definisce la disciplina delle aree di notevole interesse pubblico nell' allegato "*Sezione 4*" (Disciplina articolata in indirizzi , direttive e Prescrizioni d' uso).

La cartografia del PIT individua un' area Boscata in corrispondenza di questa zona



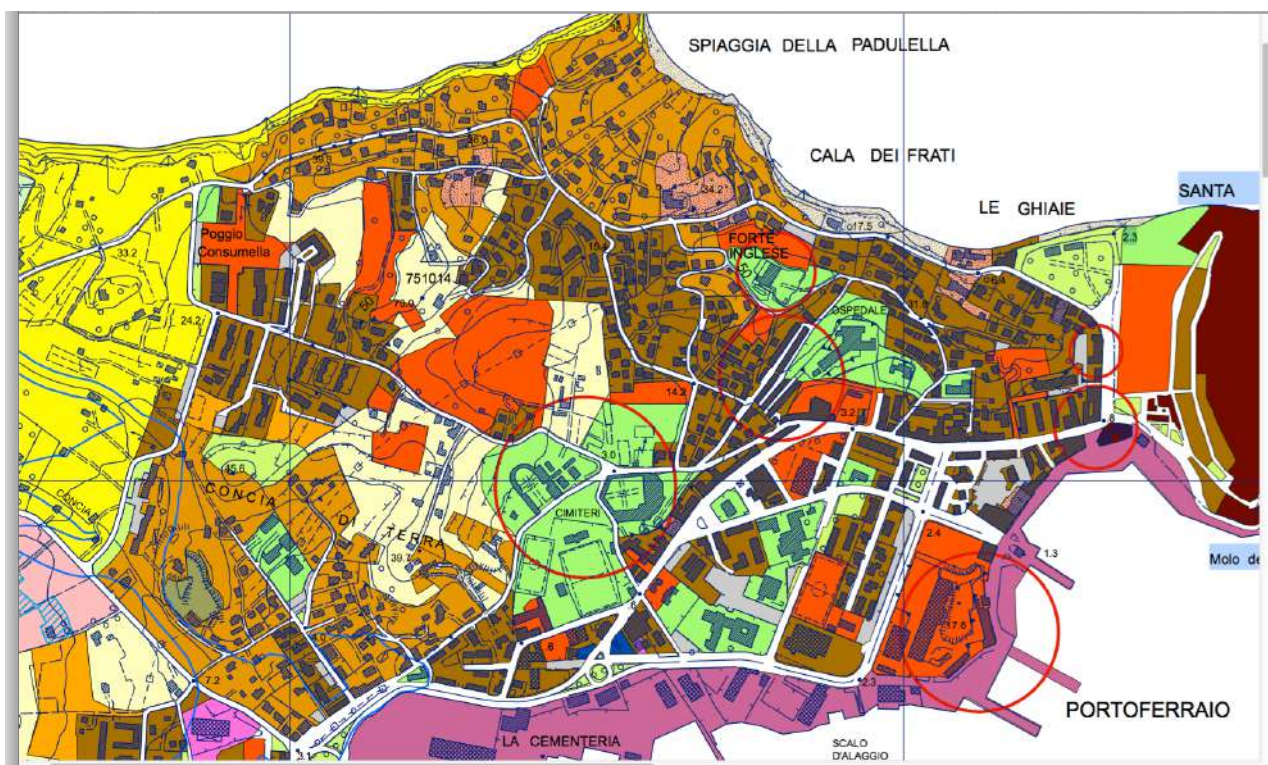
DISCIPLINA URBANISTICA DELL' AREA

Le NTA del R.U. inseriscono l' area in un comparto urbano regolamentato dalla sua scheda:

2.13 Ambito 13 "Consumella bassa" particelle catastali 96, 101, 502, 99, 102, 108, 103, 104, 105, 128, 272, 120 pp., 125 pp., del foglio 3:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione, demolizione e recupero a parità di S.U. degli edifici esistenti legittimi;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze, attrezzature di interesse generale per il tempo libero (impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative), standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Dimensionamento: 1600 mq. SU. per la realizzazione di edifici mono o bifamiliari oltre eventuale recupero di SU. legittima esistente all'interno dell'ambito; secondo indice funzionale per impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative che potranno anche utilizzare non più di 1/5 dell'area di prevista cessione)
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo di ampliamento a mt. 7.50 oltre un marciapiede da mt. 1,50 su di un lato, della via della Consumella dall'incrocio con Via SS.Annunziata/Via Mentana, all'innesto della strada di lottizzazione e di cessione, aggiuntiva al pagamento degli oneri di urbanizzazione, dell'area indicata in scheda norma da destinare a verde e attrezzature di uso o interesse pubblico per non meno di ~~15.000~~ 10.000 mq. all'Amministrazione Comunale;

ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DEL R.U.



in poi tra la periferia di Portoferraio, i cimiteri comunali, la salita di via De Nicola e la via della Consumella .



La proprietà di tutta la zona sottoposta a Piano Attuativo è dei signori Bigio, Anna Maria e Alessandro, quali eredi Gasparri/ Mazzarri, due famiglie storiche Elbane che fino da metà ottocento erano proprietarie di ampi appezzamenti di “ campagne” coltivate nei dintorni di Portoferraio.

L’ area è oggi inutilizzata e abbandonata, è stata coltivata fino agli anni ’70 con piccole attività agricole: frutteto, grano, un po’ di vigne e qualche allevamento, che sfruttavano le balze a “ argine “ del terreno e l’ acqua proveniente da alcuni pozzi. Nella zona, lungo via De Nicola, si trovano anche diversi manufatti funzionali a queste attività: Due case a due piani, e molti annessi agricoli . Anche questi manufatti sono abbandonati, salvo una abitazione a due piani con accesso da via De Nicola.

L’ evoluzione storica di questo terreno è ben rappresentato dalle viste aeree del ’78 , dell’ 88 e del 2004. Vi si legge l’ evoluzione da terreno coltivato all’ insorgere delle ampie distese di canneti e piccoli tratti di pinete che caratterizzano l’ abbandono di oggi.



Foto 1978

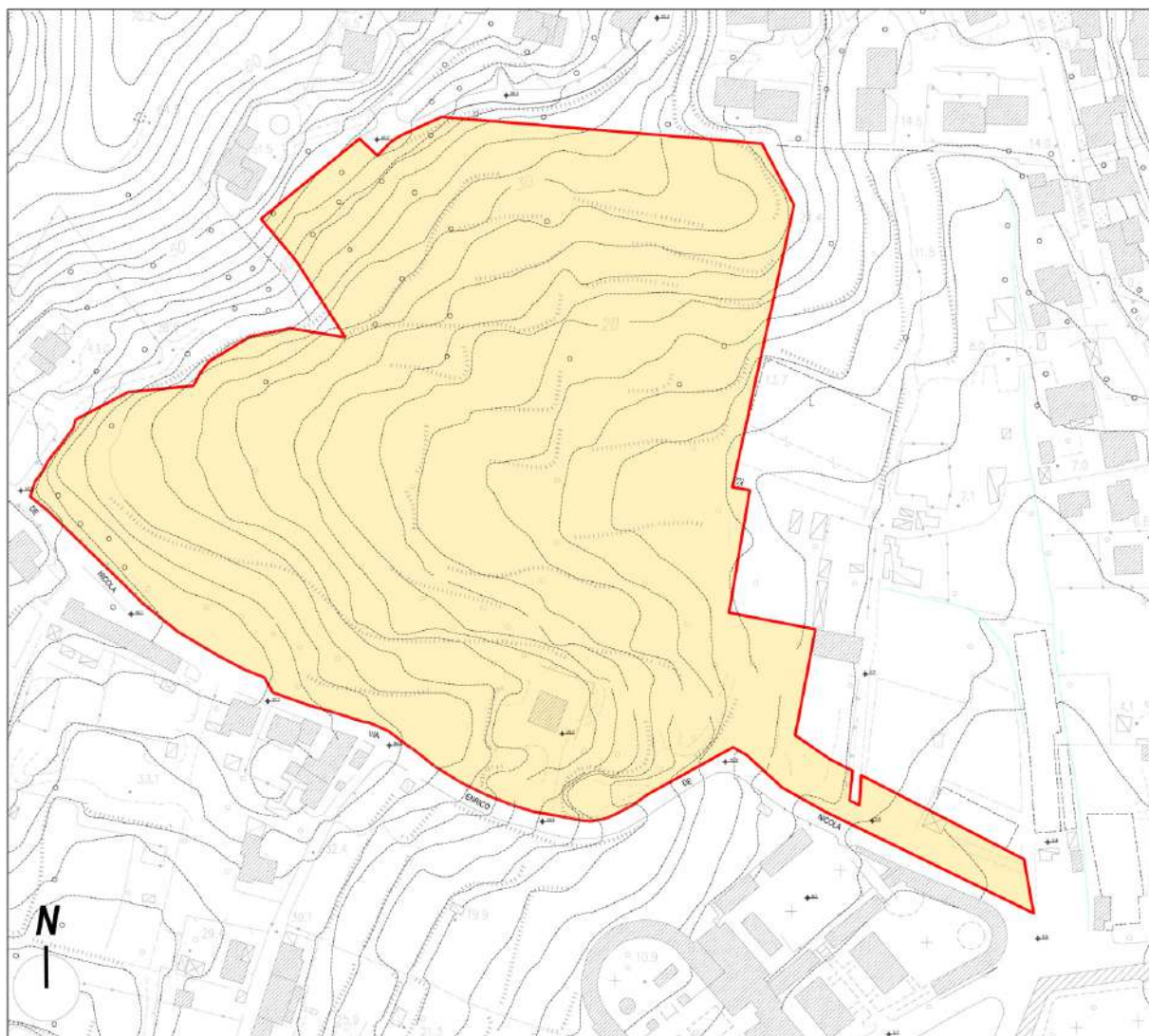


Foto 1988

Foto 2004



Dal punto di vista fisico - orografico abbiamo una conca aperta verso est con i bordi più alti posti a nord ed ovest dove corre l' isopsea dei 40 metri. La parte più bassa si trova al centro del lato est ed è anche la più pianeggiante sulla quota 10 /12 s.l.m.. L' andamento delle pendenze non è regolare ed è caratterizzato da numerose balze costituite da argini di terra che presentano un andamento discontinuo,



MANUFATTI PRESENTI ALL' INTERNO DELL' AREA. (vedi allegato 1)

Sono presenti molti edifici legittimamente esistenti, ma di scarsa qualità edilizia: due in particolare sono più importanti degli altri, con destinazione residenziale , uno è attualmente abitato l' altro è abbandonato ed è in pessimo stato di manutenzione (tra l' altro è posto all' interno del vincolo cimiteriale). Gli altri manufatti sono piccoli, con destinazione non residenziale, in mediocre stato di manutenzione; essi servivano al momento in cui l' attività agricola era in auge, ma ora sono abbandonati.

IL TESSUTO EDIFICATO AL CONTORNO (vedi allegato 2 nella relazione paesaggistica)

Nella immediate vicinanze, soprattutto sui lati ovest e nord est, si trovano insediamenti a densità abbastanza alta, senza spazi di respiro urbanistico né pubblici né privati.

Si trovano condomini di medie dimensioni su via De Nicola con vecchie abitazioni coloniche ampiamente ristrutturate, che non hanno alcun valore storico/culturale.

Sulla via della Consumella, come sulla via Briot, si trovano gli insediamenti più densi originati da diverse lottizzazioni negli anni '80, con palazzine disseminate fino sotto il Forte Inglese. Tipologicamente questi insediamenti sono riferiti al modello della villetta unifamiliare, ridotto però a parodia, dalla compressione delle dimensioni dei lotti, dalle distanze minime tra fabbricati e dal verde ridotto a puro simbolo.

Verso sud si trova la presenza rilevante dei cimiteri comunali, inseriti in un contesto, importante ma confuso, di aree pubbliche da riprogettare e riurbanizzare.

CARATTERISTICHE VEGETAZIONALI (vedi l'approfondimento nella relazione dell' agronomo dott. Alessandro Mazzei)

Si riscontra la presenza di una pineta lungo il tratto alto di via De Nicola ed una seconda pinetina a nord est sotto via Briot per una superficie complessiva di 5.530 mq. Tutte e due le situazioni presentano alberi cresciuti spontaneamente uno addossato all' altro, con rischio di trasmissione di malattie e pericoli di incendio. Nella zona centrale in basso si trovano sparse poche alberature di prima grandezza costituite da eucalipti isolati (alcuni di grandi dimensioni, uno in particolare molto suggestivo sotto la fine di via Briot) ed altri pini.

Il resto della vegetazione è costituita da qualche albero da frutto inselvaticito e moltissimi canneti che ricoprono grandi superfici a indicare una buona presenza di acqua.

INFRASTRUTTURE

A partire dai Cimiteri , dove si trova la connessione principale con la città dei servizi, l' area, è circondata da una viabilità di sezione limitata con un mediocre stato di manutenzione. Si affaccia a ovest sulla via De Nicola e su questa strada trova il migliore accesso subito a ridosso del cimitero comunale. Un secondo accesso, anche se limitato, si trova a Nord est dove la piccola via Briot lambisce il bordo della proprietà .

Le reti dei sotto servizi sono presenti a sud , verso i cimiteri e sul lato ovest su via De Nicola, come viene descritto più precisamente nella relazione sulle urbanizzazioni.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO E DIMENSIONAMENTO DELL' INTERVENTO

- L' area individuata dal regolamento Urbanistico per essere assoggettata a Piano attuativo è di mq 38.526 ed è definita al Foglio n° 3 del NCT dalle particelle 96/98/99/100/102/103/1523/1529.

- Si integrano al Piano anche altre superfici contigue che risultano utili al processo di riqualificazione e di razionalizzazione del comparto. (Vedi allegato 1)

Queste aree sono individuate catastalmente al foglio n° 3 alle particelle n° 104/105/128/1025/1524 per mq 3.428.

- Inoltre la prescrizione di ampliamento della viabilità nel tratto antistante i cimiteri coinvolge altre aree individuate catastalmente sempre al foglio n°3 alle particelle n° 130/440/2021 per mq 2.836.

La superficie territoriale complessivamente interessata dal Piano sarà di mq 44.790

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE

a) Superficie Utile residenziale edificabile per l' area inserita nell' ambito 13 mq 1.600
b) Superficie Utile edificabile derivante dall' inserimento nel piano di aree sulle quali insistono superfici legittimamente esistenti a destinazione residenziale:

partic.	128	residenza	mq	136
partic.	104	residenza	mq	152
Totale residenziali			mq	1.888

c) Incremento di superfici per edilizia bioclimatica (art.1 comma 3) 10% mq 188,8
totale superfici edificabili residenziali mq. 2076,8

d) Superficie Utile non residenziale edificabile per l' inserimento nel piano di aree sulle quali insistono superfici legittimamente esistenti a destinazione diversa dal residenziale:

partic.	128	Magazzino	mq 23
partic.	1025	garage	mq 82
partic.	1524	laboratorio	mq 79
partic.	105	magazzino	mq 31
partic.	103	magazzino	<u>mq 16</u>

Totale altre destinazioni mq 231

SUPERFICI EDIFICABILI TOTALI (a+b+c+d) MQ 2.307,8

AREE DA CEDERE AL COMUNE

PER STANDARD URBANISTICI

Residenza. Le superfici edificabili risultano pari a 2.076,8 mq che danno luogo a 26 unità abitative. Ipotizzando un massimo di 3 abitanti ad alloggio, avremo un carico urbanistico massimo di 78 abitanti. .

Se consideriamo lo standard indicato del DM 1444/68 avremo un fabbisogno di standard urbanistici (verde e parcheggi) pari a (18 x 78). 1.404 mq.

Standard accessori ai sensi dell' art. 8 del R.U. di Portoferraio

- Residenza: Parcheggi pubblici per 10 mq ogni 100 mc realizzati.

(2076,8x3/100x10) pari a 623,04 mq.

Altre destinazioni. Le superfici edificabili a destinazione non residenziale risultano pari a 231 mq .

Standard accessori ai sensi dell' art. 8 del R.U. di Portoferraio per destinazioni non residenziali e non commerciali: parcheggi pubblici per 0,5 mq ogni mq (231x0,5)

115,5 mq.

Il totale degli standard ammonta a 2.142,54 mq

PER ULTERIORI ONERI DERIVANTI DALLA SCHEDA 2.13 DELL' AMBITO 13

- Realizzazione di un ampliamento rete viaria di accesso davanti ai cimiteri fino ad una sezione stradale standard di 10 ml (7+1,5+1,5) partendo dalla sezione della strada attuale di m. 5,50. Differenza ampliamento dovuto: 4,50 per 125 ml. di lunghezza

Totale ampliamento stradale 560 mq

- Cessione al comune di 10.000 mq di superfici in aggiunta allo standard 10.000 mq.

TOTALE DELLE AREE PUBBLICHE DA CEDERE AL COMUNE PER LO STANDARD E LE ALTRE PRESCRIZIONI DEL R. U. MQ 12.702,54

AREE PUBBLICHE DA PROGETTO

- PER STANDARD

Verde e percorsi	11.761 mq
Parcheggi pubblici	<u>1000 mq</u>
	12.761 mq

- PER VIABILITA' E ALLACCIAMENTI 3.005 mq

TOTALE AREE PUBBLICHE DA PROGETTO MQ 15.766 > MQ 12.702,54

DIMENSIONI DELL' INTERVENTO E CONNESSIONI URBANE

Si evidenziano alcuni indici urbanistici significativi del progetto di Piano:

- Il 35,20 % della superficie territoriale del Piano passa da proprietà privata a proprietà pubblica al fine di realizzare nuovi standard e connessioni territoriali.
- Avremo un INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (edificazione nuova + esistente) **U.T.** $(2.307,80/44.790) = 0,051 \text{ mq/mq}$.
- Avremo un INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (residenza nuova + esistente) **IFF** $(2.076,80/28.549) = 0,073 \text{ mq/mq}$
- L' INDICE DI PERMEABILITA', che per legge regionale deve essere maggiore del 25%, nel nostro progetto sarà superiore al **50 %** (vedi tav. 1.3)
- Le superfici permeabili previste saranno pari a 23.836 mq . mentre Il combinato disposto tra:
 - bassa densità edilizia,
 - altezza massima di 2 piani,
 - destinazioni residenziali,
 - quantità aggiuntiva di verde (10.000mq) oltre gli standard,mette in evidenza l' obiettivo del R.U. di intervenire su questa area urbana, che oggi non presenta apprezzabili qualità visive e abitative e non possiede spazi pubblici, **con un “ motore di riqualificazione” basato su un limitato intervento di residenza collocato in un contesto di ampi spazi destinati a verde e servizi.** Per la bassa densità di edilizia residenziale edificabile e per la grande quantità di aree destinate a verde pubblico e privato, questo insediamento si può definire un

“ Parco Residenziale Urbano”.

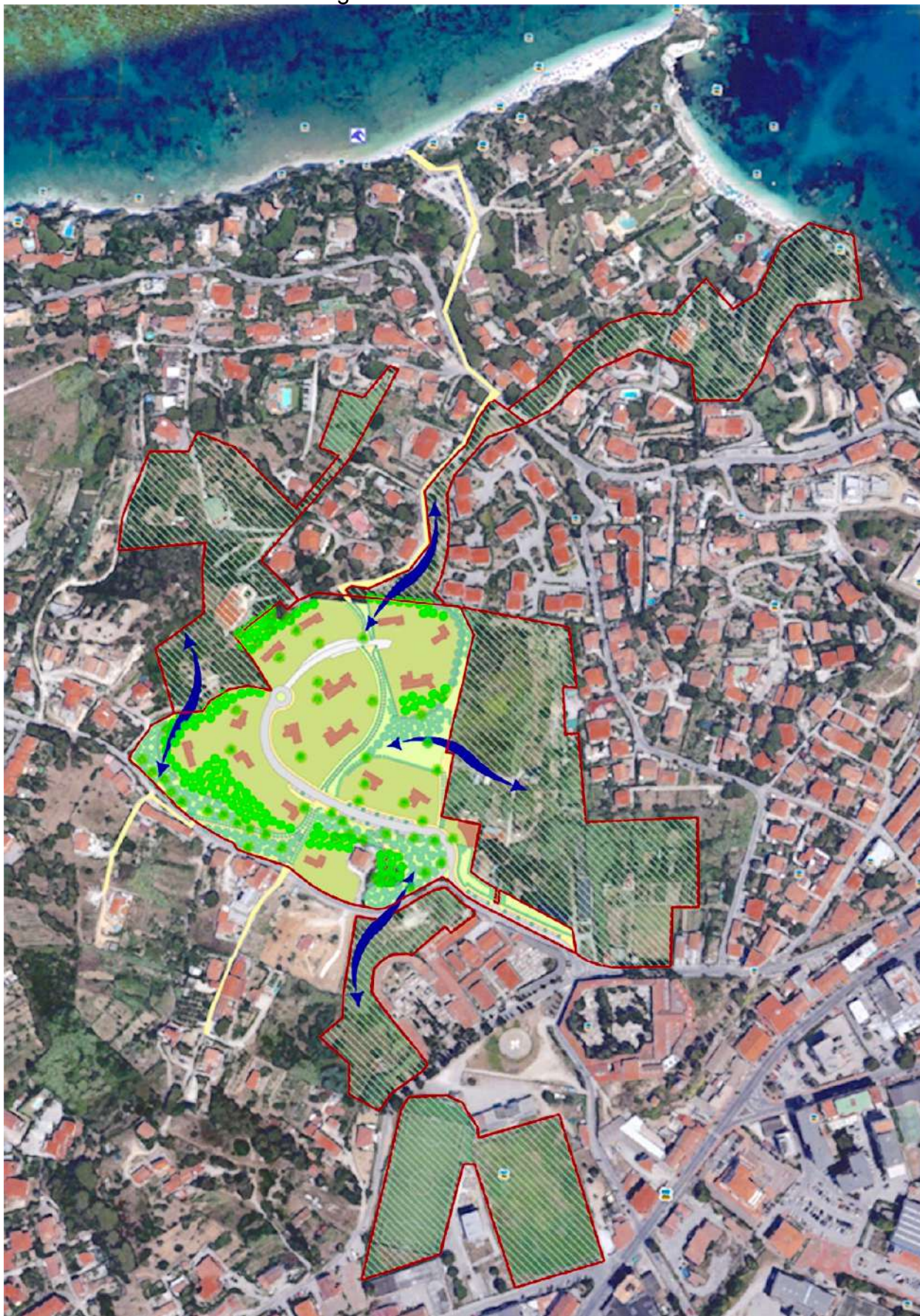
Un insediamento che, utilizzando pochi episodi edilizi abitativi di qualità, realizza un sistema del verde integrato tra aree pubbliche e private in grado di attivare importanti *connessioni funzionali ed ecologiche* con le aree urbanizzate circostanti .

Questa previsione infatti realizzerà una **continuità ecologica** con le aree verdi all' esterno:

- verso sud , lato cimiteri, dove si trovano ampi spazi liberi pubblici e privati e la zona sportiva;
- verso est, dove ci sono ampie aree private libere non utilizzate ed un grande vivaio di piante;
- verso nord est dove si arriva fino al Capo Bianco con stretti passaggi ancora liberi;
- verso nord ovest , dove residuano ampi spazi di vegetazione naturale.

Inoltre, attraverso i nuovi percorsi pedonali interni, partendo dalla corona dei quartieri esistenti , si potranno attivare anche nuove **connessioni funzionali** verso mete di pubblico interesse come il mare , i Cimiteri e la città dei servizi, ed anche verso le nuove aree di verde attrezzato inserite nel nuovo Piano.

Connessioni funzionali ed ecologiche con le aree urbanizzate circostanti .



L' area situata all' inizio della strada di penetrazione, nel triangolo con via De Nicola, si può prendere ad esempio di questa strategia di connessioni.

Attualmente è privata ed è occupata da manufatti abbandonati, ma, una volta ripulita e sistemata con nuove piantumazioni e percorsi, diventerà un nodo importante dal punto di vista ecologico, unificando tutto il verde interno del nuovo Parco alle zone pubbliche della zona cimiteriale, destinate a verde e a servizi.

Viceversa, con il percorso pedonale situato più in alto, permetterà agli abitanti delle abitazioni esistenti sulla via De Nicola di utilizzare gli spazi verdi e le attrezzature del nuovo parco, o di arrivare fino alla spiaggia di Capo Bianco.

IL PROGETTO

Il Piano Attuativo, in coerenza con le indicazioni del R.U., prevede la realizzazione di un insediamento concepito come un volume verde, di forte impianto, al cui interno si trovano un numero limitato di abitazioni con alta qualità insediativa e che abbiamo definito:

“ Parco Residenziale Urbano ”

L' obiettivo di questa trasformazione è di non vedere più per quest' area un “Vuoto disordinato” in un contesto confuso di case, come compare oggi a grande scala, né un' area abbandonata e impraticabile, come si verifica alla piccola scala.

Alcuni spunti per il progetto sono stati raccolti dalle poche tracce significative rilevate sul terreno: Le pinete e le balze nel pendio.

Altri spunti invece derivano dall' idea di costruire una porzione di paesaggio utilizzabile e riconoscibile alle varie scale di percezione per le caratteristiche della sua vegetazione e non per le parti edificate.

La visibilità di primo impatto, interna ed esterna, sarà affidata ad un sistema di masse arboree a chioma tondeggiante solcato da cordoni di alberature snelle e cuneiformi e fasce di siepi.

Foto inserimento dal Forte Inglese a intervento compiuto



All' interno di questo volume arboreo saranno “scavate” delle aree, dove avremo ancora zone di verde con prati e giardini, nelle quali verranno realizzati gli edifici, al massimo di due piani .

Vista foto realistica Zenitale



Si sottolineano gli elementi di progetto che assumono particolare rilevanza nel creare l'immagine di insieme degli "interni" di Piano, parliamo innanzitutto delle aree pubbliche e del Verde che ne è il protagonista (tav. 1.3):

- **Le aree boscate**, sono situazioni che non ci sono nella realtà attuale, ma che verranno create nel progetto per oltre un ettaro raccogliendo lo spunto del PIT. Si pensa di integrare le pinete esistenti con altre essenze arboree, ampliandole con nuovi impianti arborei nelle aree che saranno cedute al comune, ma utilizzando anche alcune aree inserite nei lotti privati, che verranno vincolate allo scopo dalle NTA del Piano. Avremo così delle masse arboree importanti al contorno, nelle parti alte del Piano, che caratterizzeranno particolarmente la visibilità a distanza

Planimetria del verde



- **I cordoni alberati** costituiranno, sempre a distanza, la trama visiva portante da un capo all' altro della conca di Piano. Si prevedono doppi filari di cipressi affiancati ai percorsi pedonali che collegano i punti di interesse interni ed esterni del Piano. Si punta a ricreare un' immagine " molto Toscana" del paesaggio con essenze diffuse all' Elba. I cipressi saranno utilizzati anche come schermature visive nell' ampliamento della via De Nicola di fronte al cimitero, dove si potrà nascondere la vista dei cimiteri dalle nuove abitazioni e viceversa.
- **Le Fasce verdi ed i corridoi ecologici**, costituiranno invece gli elementi di separazione tra le aree pubbliche ed i lotti privati e separeranno anche i lotti privati tra loro. Saranno costituiti da siepi continue, di spessore minimo di 3 metri, con 2/3 m. di altezza. Le essenze saranno miste: Tamerici, allori , oleandri , pitosfori. Le recinzioni dei lotti edificabili , poste all' interno di queste fasce dovranno avere a filo terra diverse aperture idonee a facilitare il passaggio di piccoli animali. Saranno, visivamente, una trama secondaria più bassa, ma pervasiva di tutto l' insediamento, che provvederà, tra l' altro, a sostituire le recinzioni costruite.

Il Verde Attrezzato è posto in posizione centrale nel Parco, nella parte più piana e raggiungibile sia dall' interno che dagli aggregati residenziali esistenti all' esterno . Si prevedono poche strutture di minima manutenzione (una porta per calcio ed un tabellone per il Basket , alcuni attrezzi da percorso vita) ed una semplice rimodellazione del terreno con una tettoia per l' ombra.

Il Verde privato rappresenta la parte dei lotti fondiari che non è vincolata da aree boscate, corridoi ecologici e nervature verdi, di cui ai precedenti punti. In queste aree potranno essere realizzate le sistemazioni a verde di gradimento dei proprietari dei lotti, con l' indicazione / prescrizione di cercare di procedere al recupero dei terrazzamenti esistenti adeguandoli ai nuovi piani di vita che si creeranno sul terreno.

Le infrastrutture: Viabilità e parcheggi, assumono una consistenza ridotta al minimo indispensabile. La viabilità forma un grande arco seguendo il più possibile le curve di livello esistenti. Si posiziona ad una quota di mezzo nel pendio della " conca" in modo da servire con un unico ramo i lotti edificabili a monte ed a valle.

I parcheggi sono collocati in linea a piccoli gruppi negli slarghi della strada in modo da limitare al massimo sbancamenti e riporti e ridurre anche l' impatto visivo.

Ogni due stalli si prevede una piccola aiuola con alberelli, la pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata con materiale filtrante (tipo " Erborella o altri).

Le recinzioni ai bordi della viabilità pubblica saranno realizzate con muretti rivestiti in pietra solo dove si renderà necessario avere dei muri a retta, saranno realizzate con siepi in tutti gli altri casi.

L' EDIFICAZIONE PRIVATA

L' edificazione di abitazioni è il motore economico di tutto il progetto insediativo, e la proprietà promotrice del Piano si impegna a fare un importante esercizio di qualità per collocarsi in un target che le consenta di realizzare per gradi e con tutto il tempo necessario il complesso pubblico / privato previsto dal Parco Residenziale Urbano.

Il progetto è stato diviso in Comparti di intervento, che verranno abbinati a stralci funzionali di opere di urbanizzazione, in modo da poter articolare nel tempo la realizzazione delle previsioni di Piano.

Si riserva un comparto specifico alle destinazioni non residenziali derivate dalle demolizioni dei manufatti legittimi a destinazione diversa dalla residenza. Viene collocato sulla viabilità all' ingresso del piano per poter offrire servizi alla città esistente ed è posizionato a contatto con un capannone esistente , di proprietà dello stesso promotore del Piano .

Al momento della convenzione urbanistica dovranno essere individuate le Unità Minime di Intervento, che abbinano i comparti edilizi agli stralci funzionali di opere di urbanizzazione, in modo che nel tempo sia ottenibile l' abitabilità delle varie abitazioni realizzate.

Come abbiamo visto all' inizio la superficie territoriale complessivamente interessata dal Piano è di 44.790 MQ.

L' area da cedere al comune per standard ed altri obblighi derivanti dalla scheda urbanistica ammonta a mq 12.695, mentre nel progetto si arriva a 15.766 MQ

RESIDUANO AREE FONDIARIE PRIVATE PER

29.024 MQ

All' inizio della relazione abbiamo visto che la superficie utile edificabile ammessa	
Per la destinazione residenziale ammonta a	2.076,8 mq
Per le destinazioni non residenziali ammonta a	231,0 mq
Per un totale di	2.307,8 mq

Il quadro edificatorio di progetto è articolato nel modo seguente

Si fa l' ipotesi di realizzare 7 lotti con villette binate da due o tre alloggi con 17 abitazioni, con alloggi di circa 70 mq di s.u.; e di realizzare 9 lotti con ville unifamiliari, attribuendo ad ogni alloggio di questa categoria un po' più pregiata, dagli 85 ai 95 mq di s.u,

Si realizzano così **16 lotti e 26 abitazioni per un totale di 2.075 mq di s.u.**

I lotti vengono raggruppati in 6 comparti residenziali di intervento per poter realizzare il Piano in varie fasi diluite nei 10 anni di validità di legge, oltre ad un comparto a destinazione non residenziale per mq 231.

COMPARTI DI INTERVENTO	S.F.	s.u.	N° all
<u>Comparto A</u>	<u>5.202</u>	<u>285</u>	<u>3</u>
Strada condominiale	316		
lotto A1	2.100	95	1
lotto A2	1.550	95	1
lotto A3	1.236	95	1
 <u>Comparto B</u>	 <u>3.275</u>	 <u>252</u>	 <u>3</u>
lotto B1	1425	85	1
 lotto B2	 1.850	 167	 2
 <u>Comparto C</u>	 <u>2.821</u>	 <u>278</u>	 <u>4</u>
lotto C1	1.573	138	2
lotto C2	1.248	140	2
 <u>Comparto D</u>	 <u>7.325</u>	 <u>350</u>	 <u>4</u>
Strada condom	138		
lotto D4	1.587	85	1
lotto D3	2.180	95	1
lotto D2	1.820	88	1
lotto D1	1.600	85	1
 <u>Comparto E</u>	 <u>9.926</u>	 <u>910</u>	 <u>9</u>
Stradacondominiale	480		
lotto E1	2.026	150	2
Lotto E2	1.344	225	3
lotto E3	2.298	225	3
Lotto E4	2.328	225	3
Lotto E5			
	1.450	85	1

Totale comparti residenziali	28.549	2075	26
Comparto F (usi diversi)	475	231	
TOTALE PROGETTO	29.024	2.306 < 2.307,8	(SUP. MAX. AMMESSA)

ASPETTI OPERATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Le difficoltà permanenti del mercato immobiliare non fanno pensare ad una immediata realizzazione di questo Piano per cui si prevede che possa essere realizzato per parti con Unità Minime di Intervento, che abbineranno i comparti edilizi agli stralci funzionali di opere di urbanizzazione.

Questa convinzione ci ha spinto dare una gerarchia ai vari elementi del Piano Attuativo attraverso le Norme Tecniche di Attuazione:

- Da una parte avremo gli elementi strutturali, le Invarianti, destinati a durare nel tempo come espressione delle esigenze collettive (progetto delle Aree pubbliche e delle infrastrutture, i criteri di progettazione ecc), che hanno rilevanza generale sul paesaggio;
- Dall' altra invece avremo gli elementi che sono legati a fattori più privati e di mercato riferiti a fattori temporali e del sito specifico. Questi costituiranno le variabili di Piano (immagini di architettura, finiture ecc.), che non confliggono con interessi più vasti della collettività, ma che potranno essere oggetto di modifiche successive e di successivi controlli di merito al momento del P.D.C.

Il Piano è destinato a durare 10 anni dal suo Convenzionamento per cui non si ritiene possibile definire in modo troppo vincolante le parti interne dei lotti privati,

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, piuttosto che imporre tipi edilizi e prospetti, affidano a dei **Criteri di progettazione vincolanti** la capacità di far realizzare nel tempo dei progetti di qualità adeguata alla tutela dell' ambiente.

Si riportano di seguito questi criteri contenuti nell' art. 6 delle NTA che , accompagnati dalle immagini di soluzioni esemplificative contenute nella tavola 1.6., illustrano bene l' intento progettuale:

Linee di progettazione. Si dovrà cercare di far prevalere un andamento di linee orizzontali nei prospetti con schermature verdi e pergolati che portino la “ naturalità “ a dialogare o sovrapporsi al costruito.

Le tipologie edilizie proposte

Il criterio insediativo presta la massima attenzione all' orografia del terreno, e all' esigenza di non creare strutture edilizie che assumano un ruolo “ protagonista “ nel paesaggio, ma piuttosto di cercare una “ discrezione “ di inserimento nella massa del verde proposto .

Le altezze previste dal R.U. vengono confermate , anzi si cerca mediamente di limitarle proponendo soprattutto nelle situazioni dei lotti di coronamento edifici ad un piano con piccole emergenze parziali al piano superiore.

Il rapporto con il terreno. Dove le pendenze sono più sentite si prevede di utilizzare dei corpi di fabbrica a prevalente sviluppo trasversale rispetto alle pendenze in modo da limitare le necessità di sbancamento e di aggetto/ riporto. In questi casi si prevede di avere un affaccio “cieco” in modo che il fabbricato possa essere addossato ad uno “ scasso “ del terreno emergendo il meno possibile dal crinale.

Frammentazione degli interventi. Nel coronamento più alto dell' area si prevede di realizzare abitazioni unifamiliari isolate prevalentemente ad un piano, che possono più facilmente sfruttare le piccole variazioni del terreno e limitare la visibilità a lunga distanza. Anche nelle altre parti più basse , dove le pendenze sono minori , il dimensionamento dei

lotti di intervento non supera mai le tre unità abitative (due alloggi a due piani ed uno ad un piano) in modo da conciliare in forme varie l' impatto visivo dovuto all' altezza con una ridotta occupazione del suolo.

I materiali Dovranno essere privilegiati i materiali naturali come la pietra, o gli intonaci a colori delicati come da tradizione locale. Le coperture, se incassate nel terreno, potrebbero essere piane utilizzate come tetti / giardini. Oppure in cotto. I pannelli solari fotovoltaici dovranno essere inseriti organicamente nel piano di copertura e non essere visibili a breve distanza.

Per tutti gli elementi non contenuti nella presente relazione si fa riferimento:

- Per gli aspetti paesaggistici, alla relazione paesaggistica ed agli allegati 2/3/4 redatti dal sottoscritto
- Per il progetto del Verde, alla relazione del dott. Mazzei.
- Per il progetto delle urbanizzazioni , alla relazione al computo ed all' etavol ed al progetto dell' ing. Canonici.
- Per la fattibilità geologica / idraulica, alla relazione del dott. Ceccherelli.

Livorno lì 12/04/2018

Il Progettista
Arch. Alberto Pacciardi