

# COMUNE DI PORTOFERRAIO



<b>PIANO STRUTTURALE</b>	
<b>OGGETTO</b>	<b>Avvio del procedimento per la redazione del piano strutturale</b>
<b>TAVOLA Relazione di avvio del procedimento</b>	<b>UNICA</b>
PROGETTISTI	arch. Mauro Parigi
COLLABORATORI	arch. Ilaria Poggiani
	sig. Luisa Radice
	geom. Emanuele Montanelli
	geom. Ilaria Belletti

## Indice

0. Premessa
1. Definizione degli obiettivi di piano
2. L'economia del futuro
3. Il centro storico
4. Il quadro conoscitivo di riferimento la necessità di ulteriori indagini
5. L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico
6. L'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi
7. Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza
8. L'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione
9. L'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e);
10. Allegati

## **0. Premessa**

L'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 17 della LRT 65/2014 è costituito da:

- la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico, specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli Enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Al presente documento di avvio del procedimento è allegato anche il documento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera 61 del 30 luglio 2010 che si allega per memoria, in quanto risulta utile per inquadrare le prospettive di assetto e trasformazione di Portoferraio nel contesto insulare. In particolare si sottolinea la permanenza della validità di quelle proposizioni relative al sistema infrastrutturale, ed in particolare all'accessibilità, alla dimensione sovracomunale.

## **1. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PIANO.**

Gli obiettivi generali sono:

- creare le condizioni per garantire sviluppo sostenibile e la riproduzione delle risorse;
- tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio (paesaggio, beni culturali, beni naturali), con particolare riferimento alla fascia costiera, pur in presenza di parti che hanno già subito trasformazioni significative e delle aree rurali, ove emergono tracce di sistemazioni agrarie tradizionali che possono ancora risultare utilizzabili per la coltivazione;
- tutelare il territorio agricolo e le attività agricole e silvo-pastorali;
- tutelare il mare e le risorse marine al netto delle parti afferenti contesti urbani consolidati come quelli più interni della rada di Portoferraio,
- limitare il consumo di suolo, ovvero operare prevalentemente, se non prioritariamente, con processi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente all'interno del sistema delle aree urbanizzate definite, avendo cura di individuare comunque corridoi ecologici che mettano in relazione queste con le aree rurali o boschive;
- consolidamento delle utilità di sistema (idonea gestione complessiva della risorsa idrica e depurazione dei reflui, produzione energia da fonti rinnovabili, creazione di quelle necessarie all'interno del sistema delle aree urbanizzate ai fini della vivibilità urbana e della erogazione dei servizi essenziali alla popolazione (istruzione, sanità servizi sociali, cultura, sport);

ovvero:

- crescita della città per implosione e non per esplosione con sviluppo a macchia d'olio;
- difesa del suolo agricolo attorno alla città;
- difesa dei valori paesaggistici attorno alla città;
- costruire sul costruito;
- trasformare i "brown field" cioè i suoli già utilizzati, le aree dismesse;
- valorizzare il trasporto pubblico;
- promuovere l'adeguamento energetico degli edifici;
- cambiare le periferie con processi di partecipazione degli interessati;
- individuare le identità delle periferie così spesso trascurate e trasformate in luoghi senza identità;
- individuare e valorizzare o realizzare luoghi, manufatti, iconici come strumento di qualificazione delle periferie.

Nel particolare gli obiettivi generali sopra individuati sono coniugati come segue.

### **Lo sviluppo sostenibile.**

E' fondamentale impedire, fatte salve limitate fattispecie relative ad infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, attrezzature di uso pubbliche/private di uso pubblico, che possono avere una significativa ricaduta economica e sociale in materia di occupazione e destagionalizzazione dei flussi turistici, l'utilizzazione e l'urbanizzazione di aree all'esterno dei centri urbani o comunque classificate come urbanizzate.

Lo sviluppo sostenibile deve essere perseguito garantendo inoltre:

- idonei sistemi di gestione del ciclo delle acque (raccolta di quelle piovane, recupero delle reflue, potabilizzazione acqua marina);

- livelli sempre più avanzati di raccolta differenziata dei rifiuti e di attivazione di forme di economia circolare (cioè recupero della frazione umida quale compost e recupero/riuso di materiali diversi qualora possibile in relazione a tecnologie o procedimenti innovativi anche per evitare l'esportazione di questi rifiuti);
- incremento della produzione di energia elettrica da fonti alternative seppure sussistano problematiche conseguenti a limitazioni imposte a livello regionale, che di fatto decretano l'impossibilità di realizzazione di impiantistica industriale, fotovoltaica, solare termica o eolica, per la produzione endogena di energia;
- riduzione delle emissioni in atmosfera da automezzi o mezzi navali.

### **La tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio**

Per quanto riguarda l'integrità fisica, si tratta di:

- affinare metodiche di gestione della costa alta come di quella bassa, prevedendo forme sostenibili di ripascimento ricorrendo anche a soluzioni innovative;
- tutelare i corsi d'acqua e ove necessario realizzare interventi funzionali a ridurre il rischio idraulico, ovvero individuare i casi ove il rapporto costi/benefici dell'eliminazione del rischio impone l'inedificabilità assoluta o parziale di aree o ambiti territoriali;
- individuare forme di tutela delle aree rurali e di incentivazione dell'agricoltura, al fine di consentire una attività minuziosa di manutenzione dei sistemi scolanti come delle sistemazioni agrarie, che sono state storicamente un importante argine contro la degradazione geomorfologica.

In questo contesto deve essere ridefinita anche la mappatura dei boschi, interpretando correttamente la loro natura di boschi autoctoni e/o storici, aree rimboschite con specie aliene, aree di rinaturalizzazione alla fase arbustiva/boschiva a seguito dell'abbandono delle attività agricole, tutto ciò avendo contezza anche del valore paesaggistico delle coperture boschive, del bosco che non può essere tale per definizione dimensionale invece che per caratteristiche.

### **L'identità culturale**

Il piano dovrà procedere alla individuazione di quei set di beni culturali, storici e architettonici, puntuali o areali, che sono testimonianza della storia, quindi dell'identità del territorio, costituendone caratteristica peculiare identitaria ed identificativa (fortificazioni, centri storici, edificato di antico insediamento, manufatti di particolare valore ingegneristico o architettonico, aree archeologiche, case rurali di antico impianto conservate, testimonianze della storia industriale e delle attività produttive caratteristiche del territorio, testimonianze di architettura moderna).

In questo contesto il piano dovrà procedere pure a verificare, a scala di maggior dettaglio, la lettura del paesaggio e le conseguenti determinazioni normative prescrittive o di indirizzo del PIT, che si rimanda ad una fase successiva, limitandosi in questo momento a dettagli di metodo.

Il territorio agricolo, riconosciuto per legge come componente essenziale del sistema territoriale al fine di garantire un equilibrio tra gli elementi naturali e quelli antropici, qualora utilizzato in forme compatibili, mantenendo intatte le capacità di riproduzione della risorsa, è considerato invece espressione massima della capacità antropica di governare la natura, i suoi cicli, adattandosi alle sue regole.

La tutela di questo patrimonio è dunque prioritaria, ma è altresì vero che nel contesto di Portoferraio, e più in particolare in quello dell'isola d'Elba, il fatto che l'agricoltura locale, anche per oggettivi limiti morfologico-territoriali, non abbia conosciuto se non in parte residuale, le pratiche dell'agricoltura intensiva, è garanzia di qualità che potremmo definire "biologica naturale", essendo in atto gli effetti dell'abbandono dell'attività agricola avviata oltre un cinquantennio fa. Troppi terreni, al netto di errate politiche forestali degli anni '50 (cantieri forestali che hanno diffuso, oltre modo e

contro le caratteristiche storiche del paesaggio, il pino domestico), sono interessati da processi di riappropriazione arbustivo-boschiva, e si dovrà valutare come, attraverso corrette pratiche agronomiche, raggiungere un duplice obiettivo: la ripresa delle produzioni agricole almeno per il mercato interno (con conseguente valorizzazione delle medesime nell'ambito della filiera enogastronomica – turistica) e la ricostituzione del paesaggio tradizionale agricolo, in genere ciglionato (limitazione del degrado delle antiche sistemazioni agrarie).

Conseguentemente obiettivo prioritario è la ridefinizione del sistema del territorio non urbano, più che di definizione dell'urbanizzato, come struttura portante del territorio medesimo, sia in termini ambientali che funzionali. L'individuazione di un territorio ove una più incisiva politica di sviluppo rurale sia capace di attirare investimenti e risorse per il duplice obiettivo della tutela e del soddisfacimento della domanda di prodotti di qualità del mercato interno e turistico.

In ragione di quanto sopra appare necessario procedere ad una riclassificazione del territorio secondo una scala di valori paesaggistico-ambientali, in quanto opportunità di crescita generale della tutela pur nell'ambito di eventuali, possibili trasformazioni utili. Tutto ciò tenuto conto che si ritiene che questo sia oggettivamente il veicolo idoneo, forse unico, per la tutela della integrità fisica e culturale del territorio, come sembrano dimostrare gli esiti di pratiche diverse, cioè l'abbandono ad un ciclo esclusivamente naturale, come nel caso dei castagneti di Poggio e Marciana che appaiono in progressivo degrado. Riconosciuti come elementi determinanti specificità morfologiche e geologiche, la rete idrografica, il sistema dei boschi autoctoni e di quelli che, seppure manipolati, possono costituire elemento di caratterizzazione ambientale e paesaggistica, in questa ottica si iscrive pure l'obiettivo di superamento delle condizioni di abbandono delle aree già siti di cava (ove l'attività cessata nel 1980 non era stata seguita da interventi di recupero, ovvero sono presenti solo condizioni di degrado), proponendo percorsi di riqualificazione ambientale e funzionale, componendo pure interessi di natura privata, in particolare la necessità di reperire siti idonei ad attività produttive che per proprie caratteristiche richiedono una localizzazione confinata.

In questo contesto culturale e fattuale si inserisce l'obiettivo del superamento della individuazione delle aree definite di "insediamento diffuso" come indicate nel PS approvato nel 2002. Infatti si deve dare atto della improponibilità dell'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale 0.03 mc/mq, che può incentivare una diffusione edilizia scarsamente efficiente dal punto di vista insediativo per gli elevati "costi esterni" all'edificazione, tenuto conto che è risultata errata, già nei presupposti, l'omogenea definizione di area di insediamento diffuso in ambiti territoriali tra loro diversi. Pertanto, in ragione delle caratteristiche di queste aree, si intende perseguire la riorganizzazione degli insediamenti più densi anche con necessarie urbanizzazioni e servizi, la tutela di quelli a più bassa densità, la ridefinizione come aree agricole di parti integre o connesse al reticolo idrico, a specificità morfologiche e vegetazionali, anche per ampliare le reti di connessione ecologica.

### **La tutela del mare e delle risorse marine**

E' un altro obiettivo prioritario in quanto sulla risorsa mare si fonda gran parte, del sistema economico e sociale. Già le norme vigenti tutelano ampiamente l'ambiente marino e le aree demaniali (significativo che non sussistano, salvo 2 casi, concessione demaniali per usi turistici al netto di porti e approdi, che prevedano la realizzazione su queste aree di manufatti), mentre l'Amministrazione Comunale è impegnata nella progettazione di interventi di tutela delle spiagge, con ripascimenti e messa in sicurezza delle falesie senza ricorrere a soluzioni impattanti, con evidente necessità di assistenza finanziaria nazionale o regionale, dato atto delle numerose "crisi" in essere e della onerosità degli interventi.

Tanto che ad oggi, in taluni casi, si è fatto fronte con provvedimenti di somma urgenza, ad alcune situazioni straordinarie. Appare comunque utile estendere la pianificazione urbanistica alle aree marine con un'ottica di continuità tra sistema terrestre e sistema marino, proponendo, in connessione con siti di particolare rilevanza ambientale, come la penisola dell'Enfola, un'area marina di protezione analoga a quella dello Scoglietto di Portoferraio (area di tutela biologica), che è divenuta un modello interessante di tutela a favore della riproduzione della fauna marina e dei fondali, tanto da affermarsi come zona privilegiata e ricercata per le attività di diving, superando fattualmente le rigidità che si imporrebbero con l'istituzione di aree marine protette ex legge 394/1991.

### **Limitare il consumo di suolo**

Obiettivo generale della LRT 65, deve essere coniugato alla scala territoriale che è propria del PS, in relazione alle caratteristiche del territorio. Già nel PS adottato e poi revocato fu proposta una delimitazione delle aree urbanizzate, una delimitazione derivata dalla distinzione imposta dalla legge tra aree agricole ed aree urbanizzate adottando criteri restrittivi in ragione della consapevolezza delle situazioni locali. In relazione a quanto espresso precedentemente, si tratta di riesaminare quella perimetrazione per relazionarla alla definizione di una rete di connessione ecologica funzionale all'accrescimento della qualità dell'insediamento urbanizzato, assumendo come trama fondativa il reticolo idraulico e le aree del PNAT.

D'altra parte è pur vero che con gli interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, in corso o in fase di approvazione e convenzionamento, si vanno attuando incrementi significativi di aree verdi, non solo in funzione del decoro urbano, ma anche e soprattutto di qualità insediativa come nel caso del parco del Forte St.Cloud tra Via Zambelli e le banchine portuali. Oppure il parco del Forte Inglese con l'acquisizione gratuita di aree verdi tramite le quali sarà possibile collegare pedonalmente Via Einaudi al Forte Inglese e al presidio ospedaliero sottostante, al centro urbano moderno della città. Contemporaneamente l'obiettivo si sostanzierà con la ricerca di operazioni prevalentemente, se non esclusivamente, di recupero, riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente in aree limitrofe o connesse al sistema delle aree urbanizzate, come può accadere per l'insediamento produttivo delle Antiche Saline in ragione di due fattispecie. Il riconoscimento di un errore della precedente pianificazione, cioè la monofunzionalità peraltro poi contraddetta dai percorsi delle sanatorie edilizie a partire dal 1985 e la possibilità di incrementare quote di edificabilità residenziale in assenza di vincoli di qualità insediativa ed ambientale. E se è pur vero che l'area artigianale delle Antiche Saline per caratteristiche di preesistenza, giacitura e natura dei suoli (banchi di loppa), non poteva che essere destinata ad attività di servizio e produttive in connessione funzionale con il mare e con l'approdo turistico, è altrettanto vero che trascorsi oltre 30 anni non è fuori luogo pensare ad una rigenerazione qualitativa dell'insediamento, individuando idonee forme di incentivazione dell'intervento privato. Ovviamente intervento tanto più necessario se continueranno a mancare politiche e finanziamenti pubblici a sostegno di questi processi. L'agire offrendo benefici possibili al privato può costituire veicolo per realizzare anche la riqualificazione del sistema delle aree pubbliche o di uso pubblico con conseguente beneficio ambientale. Si dovranno comunque ricercare nuove aree da destinare alle attività produttive, ed in particolare a quelle artigianali di servizio, considerato che si è rivelata completamente errata la previsione di nuova edificabilità per attività produttive prevista dal precedente piano strutturale (nelle aree degli Orti a fronte di superfici territoriali estese ha fatto riscontro una edificabilità di 6000 mq. di superficie coperta, ovvero indici di edificabilità territoriale molto limitata, circa 0,2/0,3 mq/mq.), aree che andranno ricercate in continuità con quelle esistenti o per densificazione di queste ultime, per determinare economie d'intervento e per delimitare adeguatamente le medesime, inserendole in un disegno di paesaggio compatibile con il contesto circostante. Potremmo affermare che il

problema è quello di un ricentramento di molte attività disperse nel territorio, avendo cura di limitare, se non sarà possibile evitare intanto che questo fabbisogno di ricollocazione favorisca o sia assoggettato a speculazioni fondiarie.

In relazione agli andamenti demografici, i quantitativi di edificabilità con destinazione residenziale del PS vigente possono invece risultare sufficienti per un altro decennio, fatti salvi approfondimenti relativi a fabbisogni specialistici come quello di residenza temporanea per lavoratori fuori sede o di edilizia sociale. Appare invece evidente che la distribuzione dell'edificabilità nelle varie UTOE non corrisponde, in linea di principio, alle necessità di garantire adeguati livelli di vivibilità e funzionalità degli insediamenti. Si tratta di evitare condizioni di eccessiva densità in alcuni casi, ma soprattutto di eccessiva dispersione dell'edificato in aree che già, per loro caratteristiche, hanno più connotati agricoli che urbani, quindi da destinare utilmente alla attività agricola anche con finalità di tutela ambientale. L'individuazione dei contesti di restauro urbano, di riqualificazione urbanistica e paesaggistica, anche per interventi di sostituzione edilizia e se del caso di densificazione, da individuare nel piano operativo, necessariamente implicherà la definizione di un sistema di incentivazioni "volumetriche", si ipotizza in generale non oltre il 35% dell'esistente. Tutto ciò dovrà comunque consentire una riorganizzazione non solo fondiaria, ma anche dell'armatura infrastrutturale.

Giova comunque sottolineare che, in assenza di norme innovative in materia di residenza, tassazione del patrimonio immobiliare, anche a partire dal catasto, il mercato immobiliare in aree di economia turistica determina "distorsioni" significative.

Il confronto con PIT-PPR servirà invece per disporre di elementi necessari per una gestione delle attività di tutela e di riqualificazione del paesaggio, fermo restando che il paesaggio è un bene essenziale ai fini della promozione ed affermazione turistica. Tutto questo dovrà inverarsi assumendo che il sistema di gestione del vincolo, a partire dagli anni '50 del secolo scorso e anche dopo le determinazioni della legge "Galasso", ha fornito risposte quanto meno contraddittorie, perché ancorate alla sola dimensione del progetto edilizio ed estranee perciò al presupposto stesso del vincolo come definito nella sua declaratoria.

E' fondamentale individuare paesaggi e caratteristiche specifiche dei "punti di vista", "vedute" (individuando i caratteri, la specificità e quindi il grado di conservazione o trasformazione necessaria), valutare che a parti di territorio dove ancora sussiste un equilibrio tra strutture naturali, strutture antropiche non edificate ed edificate, corrispondono ambiti anche ad alta densità di edificazione, ove particolari destinazioni funzionali (ci si riferisce in particolari a quelle produttive, ma non solo a queste), hanno condotto al paesaggio di una periferia urbana. E' essenziale individuare le condizioni della tutela, che è necessariamente generica alla scala del PS, unitamente agli indirizzi ed alle direttive da trasformare in forme cogenti di soluzioni di assetto del paesaggio e della struttura urbana alla scala del piano operativo.

Non si può però negare un orizzonte di attenzioni più ampio del limite comunale.

L'isola per sua natura di sistema chiuso, ma anche per dimensione, è un mondo interconnesso ove le necessità e gli obiettivi sono comunque un patrimonio comune; quindi occorre inquadrare le fattispecie sopra descritte nel contesto:

- di una verifica delle capacità funzionali, della accessibilità e fruibilità, delle strutture complementari e di supporto alla attività turistica ed alla residenza, al fine di redigere programmi di intervento ove, in relazione alla specificità delle strutture da realizzare, vi possa essere una compartecipazione di capitali pubblici e capitali privati (iniziativa possibile soprattutto nel settore degli impianti sportivi);



- di prevedere e risolvere, in chiave economica, il problema dei collegamenti marittimi ed aerei, con particolare riguardo al costo dei trasporti, per i quali si indicavano soluzioni circa la gestione dei mezzi nautici, che dovevano risultare opportunamente potenziati come numero e differenziati qualitativamente;
- di attrezzare, secondo una gerarchia che deve tenere conto delle relative vocazioni, i porti elbani per un rafforzamento dei collegamenti marittimi tra continente ed isola, all'interno dell'isola e tra isole dell'arcipelago, ed uno scalo idoneo per aeromobili capaci di trasportare almeno 100- 150 passeggeri;
- di dotare l'isola di un sistema viario articolato e differenziato attraverso una riqualificazione della viabilità esistente, che non può essere solo provinciale e comunale (almeno ha altro carattere quando congiunge servizi essenziali e primari come il porto o l'ospedale con l'aeroporto) e tramite una sua integrazione con itinerari turistici;
- di reperire il doppio delle disponibilità delle risorse idriche accertate;
- di costituire una vera zona agricola a carattere intensivo per una produzione specializzata di prodotti ortofrutticoli e in particolare primizie e coltivazioni richieste dal settore turistico, alimentando le filiere enogastronomiche;
- di valorizzare le differenze;
- di integrare le risorse in un disegno unitario di gestione;
- di realizzare una vera politica di tutela ambientale con il superamento degli enti parco quale soggetti della tutela, peraltro senza idonee risorse, ovvero ridefinire il nuovo rapporto con il Parco Naturale dell'Arcipelago per coordinare strategie condivise di sviluppo economico in settori ambientalmente compatibili come l'agricoltura e l'acquacoltura e la produzione di energia, oltre che, ovviamente, nella protezione delle risorse naturali, quindi per adeguare i confini dello stesso;
- di verificare lo stato delle strutture ricettive alberghiere e individuare norme ed incentivi volti ad assicurare, una equilibrata distribuzione territoriale, il mantenimento della funzione alberghiera e la realizzazione di servizi complementari;
- di formulare politiche e normative edilizie volte all'elevazione degli standard qualitativi delle strutture ricettive e dei servizi complementari anche da realizzare ex novo;
- di alleggerire la pressione del traffico marittimo su Portoferraio con opzioni a favore della razionalizzazione degli attracchi esistenti e dei relativi spazi a terra;
- di realizzare progetti di adeguamento o completamento di tutte le infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti,
- di individuare meccanismi normativi e di incentivazione economica al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, per soddisfare il fabbisogno dei residenti;
- di ridefinire un modello di gerarchie territoriali e funzionali per favorire il contenimento di nuove iniziative di espansione edilizia a carattere estensivo.

## **2. L'ECONOMIA DEL FUTURO**

Dalla seconda metà del secolo scorso l'economia, quindi la società, di Portoferraio è andata caratterizzandosi come prevalentemente, se non esclusivamente, terziaria. Cessata con gli eventi bellici l'esperienza industriale dell'acciaieria e delle attività complementari e connesse, progressivamente durante la ricostruzione l'economia agricola, che tanta parte ha avuto nella caratterizzazione del paesaggio, è andata decadendo. Ad una prima fase segnata da emigrazione e marginalità si è però contrapposta, a partire dagli anni 50, l'economia turistica. Un'economia le cui potenzialità sono state intuite prioritariamente da soggetti e capitali esterni all'isola, ma che via via è divenuta patrimonio comune. Così l'isola "rinasce". Dalla sussistenza dei cantieri forestali che hanno finito di imporre impropriamente il paesaggio delle

pinete (peraltro un pericolo ai fini della sicurezza antincendio), si è arrivati alla realizzazione di strutture turistico ricettive di ogni genere ed ordine qualitativo e, purtroppo, una spinta, anche eccessiva, all'edificazione per fini privati che è andata avanti fino a tutti gli anni 80 senza un eccessivo controllo, anzi, in termini di impatto paesaggistico, per quanto il vincolo risalga al 1953.

Portoferraio, porto agibile ogni tempo e già centro direttore del sistema territoriale in forza della localizzazione di tutti i servizi di rango superiore (scuole, ospedale, uffici pubblici, etc.) si è espansa in termini urbani, mentre gli insediamenti turistici hanno trovato localizzazione nelle frazioni: Viticcio, Biodola-Scaglieri-Forno, S. Giovanni, Magazzini e Bagnaia, oltre alcune localizzazioni collinari. Questo ha fatto sì che non si concretizzassero insediamenti turistici simili a quelli insistenti sulla costa continentale, ovvero insediamenti a densità generalmente basse e territorialmente distinti l'uno dall'altro sia per morfologia territoriale, sia per la presenza di ampie porzioni di aree non edificate, agricole o boschive. Questo assetto ha fatto sì che la pressione antropica da turismo risulti tollerabile e compatibile con il sistema delle risorse ambientali e, il progressivo convincimento che la qualità ambientale sia un fattore positivo per la promozione dell'economia turistica ha fatto sì che gli stessi albergatori, nella stragrande maggioranza dei casi siano coerenti interpreti di una logica operativa rispettosa dell'ambiente. L'evoluzione del mercato turistico internazionale ha poi fatto sì che sia diffuso convincimento che oggi non siano necessario un incremento di ricettività, ma piuttosto una politica attenta alla creazione di qualità dell'offerta ricettiva. Qualità che si sostanzia sia nelle caratteristiche delle unità ricettive (le camere) sia nelle caratteristiche dei servizi nel loro complesso, ovvero nella necessità di incrementi dimensionali delle camere e delle aree di servizio, mentre assume rilevanza la necessità di disporre, a livello comprensoriale, di servizi complementari: impianti sportivi, attrezzature ricreative quali parchi tematici, attrezzature per la convegnistica o la spettacolazione, centri benessere e/o termali, attrezzature per la nautica da diporto. Ovviamente non tutte le strutture ricettive hanno problematiche analoghe, ma è vero che la competizione sul mercato globale impone un continuo adeguamento, ovvero la necessità di assumere le strutture ricettive turistiche, non più come edifici ma come opifici, fabbriche superando tramite specifiche condizioni autorizzative, il timore che l'incremento dei metri cubi o quadri di questi edifici siano viatico per una successiva trasformazione d'uso. La qualità ambientale dell'isola è tale che scongiura nella maggior parte dei casi derive quali quelle sopra paventate, cioè garantisce una appetibilità sul mercato che consente il mantenimento delle strutture produttive, ma proprio per questo debbono essere create le condizioni affinché le strutture ricettive possano restare competitive. Condizioni che oggi sembrano negate dalle rigide e generaliste norme del piano paesaggistico e che nell'ambito della ridefinizione degli strumenti urbanistici comunali si ritiene debbano invece essere adattate allo specifico territoriale e localizzativo.

Ma non si può traguardare il futuro se non si è consapevoli che a supporto del movimento turistico, oggi prettamente stagionale estivo, occorre sviluppare un sistema di attrezzature complementari e di servizio. La vigente programmazione urbanistica prevede la realizzazione dell'ampliamento del campo golf dell'Acquabona da 9 a 18 buche con realizzazione di attrezzature e residenze di supporto, la realizzazione in corso di un parco tematica "Elbaland" a cui risulta necessario integrare una ricettività nella forma del glamping (quindi con attrezzature del tutto removibili), l'adeguamento/ampliamento dell'impianto termale e del benessere delle terme di S. Giovanni, la stabilizzazione dell'Open air museo Bolano di S. Martino, la riqualificazione dell'impiantistica sportiva completando le aree di servizio della stessa, la realizzazione delle strutture per la nautica da diporto (Porto Cantieri e approdo di S. Giovanni, (il primo per la nautica medio grande, l'altro per la nautica medio piccola), attrezzature per il tempo libero anche multifunzionali (discoteca - area per la spettacolazione varia). Qui non si è citata la necessità di portare a compimento l'adeguamento dell'Aeroporto della Pila perché trovasi nel Comune di Campo nell'Elba, ma è ferma la convinzione che tale infrastruttura deve essere ridimensionata per poter accogliere aeromobili con una capacità di trasporto di a 100 - 150

passaggeri) e che per tale infrastruttura tutti i comuni elbani debbano partecipare alla realizzazione che vede nella Regione Toscana, quale proprietaria, il protagonista indispensabile e principale dell'impresa.

Appare invece del tutto impossibile arginare l'erosione della residenza ordinaria a fronte delle opportunità di attivazione di strutture di ricettività alternative a quelle alberghiere o dei camping, cioè a causa del B&B. Non si tratta di criminalizzare una formula innovativa, ma è evidente che spesso queste strutture sono difficilmente controllabili e non è esclusa l'erosione delle quote di residenza. A tal fine appare opportuno non solo confermare norme finalizzate alla limitazione dei frazionamenti, ma anche ricercare norme finalizzate a garantire la specifica destinazione d'uso di residenza per la popolazione residente e forme di residenza temporanea a basso costo (foresterie per il personale stagionale). Tutto ciò anche perché se non si pongono idonee barriere si rischia che subisca un incremento significativo la domanda di edilizia residenziale pubblica a fronte di una sostanziale impossibilità di risposta per carenza di risorse finanziarie. E queste ultime fattispecie fanno sì che si renda ancor più necessaria una evoluzione delle strutture ricettive, che si concretizzi una reale accessibilità all'isola per via aerea per superare la stagionalità turistica. L'altra vocazione economica fondamentale non può infine che essere quella agricola. Ma deve essere chiarito che se si intende salvaguardare chi oggi fa agricoltura e si vuole incentivare la nascita di nuove aziende non sono tanto necessarie norme edilizie ma si debbono garantire norme di incentivazione finanziaria di sostegno alla produzione di qualità ed alla commercializzazione avendo ben chiaro che così facendo si definiscono le condizioni essenziali per la ricostruzione del paesaggio dell'isola. E allora non può non imporsi una riflessione sulle norme di tutela delle aree boscate quando nella stragrande maggioranza dei casi si è di fronte a "boschi di ritorno", cioè ad aree coltivate abbandonate ed invase della macchia. Ma si dovrebbe anche valutare, seppure caso per caso, l'utilità del superamento delle pinete frutto dei cantieri forestali degli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso che hanno introdotto specie arboree non autoctone, modificando pesantemente il paesaggio, contribuendo allo smantellamento dei sistemi ciglionati, incrementando i rischi di incendio, per ricondurre queste aree all'agricoltura. Tutto ciò considerato che le caratteristiche storiche dell'agricoltura dell'isola fanno sì che non si sia conosciuta la fase caratterizzata al ricorso spinto di prodotti chimici per incrementare le rese, che la filiera agricoltura – produzioni e gastronomia tipica rappresentano un altro fattore positivo per l'affermazione dell'offerta turistica.

Altre considerazioni attengono invece al comparto delle attività di servizio, generalmente artigianali o di deposito, per le quali sono i costi elevati dei terreni (anche per carenza di offerta) e degli edifici a ciò destinati, inducono anche soluzioni alternative. Situazioni per le quali si pone quindi la necessità di individuare soluzioni percorribili possibilmente per densificazione degli insediamenti esistenti.

Altro comparto di fondamentale importanza riguarda la qualificazione del sistema commerciale. Comparto per il quale non si ritiene plausibile la realizzazione di nuove medie strutture di vendita anche se non è da escludere la possibilità di adeguamento per ampliamento delle esistenti dato atto che il tradizionale parametro in metri quadri della superficie di vendita appare inadeguato tanto più che la limitazione di fatto produce un intasamento degli spazi di circolazione interna anche con rischi per l'utenza in casi di emergenza. Per il commercio di vicinato invece non si rileva tanto la necessità di normative urbanistico – edilizie, quanto norme di agevolazione per la qualificazione delle strutture, in particolare per quanto relativo alle caratteristiche degli arredi esterni.

### **3. IL CENTRO STORICO**

Un piano strategico per il centro storico, come coerente applicazione delle politiche di limitazione del consumo di suolo e di rivitalizzazione dell'esistente è tra gli obiettivi primari della pianificazione. Un piano speciale da condividere e sui cui richiamare l'impegno di istituzioni pubbliche e di privati.

1. **Una sintesi storica**
2. **Le precedenti esperienze**
3. **3. Lo stato attuale del centro storico**
4. **Le risorse**
5. **Un progetto di progetti**
6. **Gli strumenti di attuazione**
7. **Conclusioni**

### **1. Una sintesi storica**

E' noto che Portoferraio fosse già abitata in epoca romana. Evidenze sono ovviamente rintracciate in quanto residua della Villa della Linguella che trova corrispondenza di là da mare nella villa delle Grotte. Altre tracce sono poi state rinvenute recentemente nell'area del podere S. Marco a S. Giovanni, mentre è accreditata di origini romana la cisterna di raccolta acque posizionata tra Piazza della Repubblica e piazzetta dei Pagliai, nota come la cripta. Quest'ultima probabilmente sta ad indicare che, al disotto della città attuale, impiantata a partire dalla fondazione del 1584, vi sono le tracce di un precedente insediamento e forse di un precedente porto, quasi sicuramente ben più arretrato rispetto all'attuale Darsena Medicea.

La città, seppure per usi eminentemente militari, è sorta nel XVI secolo per volere di Cosimo I lanciato ormai in una politica di vasta portata internazionale, dimensionalmente esagerata per un piccolo granducato, sicuramente ambiziosa, certamente efficace, perché fece dei Medici i banchieri di ogni re, l'alleato consolidato anche per via dinastica e per questo importante riferimento per i commerci e la finanza. L'impianto della città di Cosimo, l'ordito della viabilità ed anche dei lotti, si ritrova ancora oggi. Le strutture insediative, fatte salve poche eccezioni in ambiti limitati, in genere a quote altimetriche più alte ove per motivi di sicurezza, in origine e per lungo tempo, esisteva il divieto di edificare per non ostruire la visibilità dalle fortificazioni sommitali, con la conseguente utilizzazione delle aree libere come orti (gli orti spagnoli appunto), utili anche per garantire approvvigionamenti alimentari in caso di assedio. Nel contesto delle fortificazioni hanno invece subito modificazioni, organizzative e funzionali, alcune porzioni come l'area della Gattaia o Palle di sotto all'ingresso della Darsena, la Linguella, ove vasti locali erano stati utilizzati in tempi diversi quali tonnara e poi come carcere.

L'impianto edilizio originario ha subito trasformazioni esteriori e come detto di organizzazione interna. Certamente vi sono state modificazioni delle unità immobiliari riorganizzate "orizzontalmente" in luogo di unità verticali tipiche delle schiere medievali e rinascimentali. Ma, in genere, sono facilmente rintracciabili i caratteri originari seppure inficiati da pratiche edilizie recenti, distratte e di scarsissima qualità estetica. D'altra parte la città ha vissuto una sorta di lunga stagnazione fino all'avvento di Napoleone, o meglio, sarebbe dire, del dominio francese. E' in quel non lungo lasso di tempo che infatti si pongono le basi di trasformazioni significative: la chiesa del Carmine diviene Teatro, il convento del Carmine diviene ospedale, ma, ancora, nasce la residenza imperiale dei Mulini e quindi l'annesso quartiere degli ufficiali della guardia napoleonica (il Padiglione), il convento di S. Francesco diviene caserma, la Biscotteria viene ampliata e ristrutturata, consolidata nella forma di palazzo di città, sede del maire e quindi del sindaco.

Il superamento della funzione difensiva delle fortificazioni inoltre conduce invece alla loro riutilizzazione per altre funzioni militari e per il carcere (nel caso della Linguella), nel caso del Forte Stella invece, impiantata l'acciaieria, si rende necessario accogliere masse rilevanti di lavoratori e le rispettive famiglie, e si trasformano i blocchi edilizi

interni in residenze. Di quella stessa epoca è la realizzazione del pastificio al Grigolo, edificio ora destinato al Liceo Classico. Dell'ottocento e dei primi anni del novecento è infine l'edificazione a ridosso e sopra i bastioni che delimitano la città dalla Darsena.

L'ultima trasformazione del centro storico è infine conseguente alle devastazioni della seconda guerra mondiale ed alla ricostruzione eseguita, anche a Portoferraio, senza una necessaria riflessione funzionale ad una reale valorizzazione di quanto rimasto, procedimenti di ricostruzione quantomeno tipologicamente poco coerenti con l'impianto preesistente, oppure con la pratica di rifare com'era dove era. Tanto è vero che da una parte si assiste alla ricostruzione di alcune parti distrutte in toto (torre del Martello e Bastione S. Francesco) e dall'altra alla introduzione di nuove costruzioni private di dubbio valore architettonico come l'edificio dell'ex Hotel Darsena e quello della Cassa di Risparmi di Firenze, tanto che in un caso spicca il bianco di una architettura "pseudo mediterranea", nell'altro l'assurdo paramento in travertino del piano terra, una pietra assolutamente aliena dal contesto territoriale e culturale.

Successivamente, le trasformazioni riguardano la ristrutturazione - ricostruzione del cinema Astra tra Via Guerrazzi, Piazza Cavour e Via della Fonderia, la ricostruzione della ormai ex caserma De Laugier la costruzione delle scuole elementari Battisti in luogo di una piazza d'Armi, forse prima ancora cimitero.

Da questa vicenda, sommariamente ripercorsa deriva un centro storico che ha mantenuto l'impianto urbanistico generale, ha visto però manipolati, talvolta banalizzati o penalizzati, i caratteri tipologici ed architettonici del tessuto edilizio che stenta a mostrare la propria essenza, il proprio carattere, la propria identità. Ciò è vero, tanto che la città non si stanca di riallacciarsi sempre a due diverse origini culturali e storiche: la città di Cosimo e la città napoleonica. Perché una precede l'altra, e la seconda non può che interpretare e trasformare la prima alla luce di nuove culture, di nuove condizioni sociali ed economiche, di nuove relazioni, ma non appare fuori luogo proporre ad una riflessione collettiva l'ipotesi che proprio il riannodare la città di Cosimo e quella di Napoleone costituisca la chiave di volta per dare alla città storica un progetto di futuro ed una identità originale che altre (l'unicità è fattore promozionale ed attrattivo) non hanno.

## **2. Le precedenti esperienze**

In passato non sono mancate esperienze di pianificazione e progettazione di piani per il centro storico. Si iniziò nell'immediato dopoguerra con il piano di ricostruzione ed il Piano Rosso (allegato per estratto), quindi a studi e ricerche promosse con l'Università di Firenze/Facoltà di Architettura. Ma non mancarono interventi puntuali, che forse banalmente non furono utilizzati come start up di processi più ampi, come il restauro/ricostruzione della Linguella destinata al Museo Archeologico, il restauro del Teatro dei Vigilanti. Più organico invece il recupero del Forte Falcone grazie alla possibilità di arrivare a definire una prima fase di un progetto necessariamente più ampio ed ambizioso finalizzato ad "aprire" una nuova porta di accesso alla città. Ma, complessivamente, anche per una forte presenza di patrimonio demaniale, solo recentemente affidato al Comune, non si è riusciti a delineare una quadro organico, una cornice al cui interno tenere insieme indirizzi e direttive dell'ente pubblico, l'intervento privato che deve generare reddito per potersi realizzare e un più generale progetto di recupero e rivitalizzazione.

Negli ultimi 15 anni, forse con eccesso di realismo, con gli strumenti urbanistici ordinari si è cercato di lasciare spazio a soluzioni che potessero essere prospettate estemporaneamente con norme di ordine generale finalizzate al mantenimento. Sono state introdotte alcune ipotesi di trasformazione più "profonda" di fabbricati non più utilizzati ma privi di caratteristiche di pregio (hotel Touring), seppure anche queste siano state inutili per evidente assenza della proprietà.

E' innegabile che se si sono cumulate conoscenze e sensibilità, anche altre culture diverse debbano essere chiamate ad apportare il loro contributo che, contrariamente ad una prassi culturale banalizzata quando si tratta di urbanistica o governo del territorio, non risiede solo e soltanto nell'armamentario finalizzato a regolare le trasformazioni d'uso o dimensionali degli edifici, ma anche nel lancio provocatorio di idee e proposte, progetti, da confrontare nel congresso sociale, facendo ricorso a strumenti del tutto diversi a partire da quelli relativi alla gestione di spazi aperti a giardino, da strade e piazze, dal suolo pubblico, dagli arredi, come peraltro delle modalità d'intervento, per finire a quelli del partenariato pubblico-privato per interventi di più ampia portata strategica e finanziaria. A tal fine assumono rilevanza assoluta il progetto di "albergo didattico" che si allega in appendice, come la procedura di evidenza pubblica per giungere ad una concessione di costruzione e gestione per il recupero del mercato ospitato nell'ex Arsenale delle Galeazze.

### 3. Lo stato attuale del centro storico

Oggi l'immagine del centro storico appare trasandata. Un "trasando" che origina dalla scarsa manutenzione degli edifici, dalla trasformazione impropria di molti fondi in abitazioni non sempre funzionali e prevalentemente turistiche, dalla perdita di un tessuto commerciale e di attività artigianali, diffuso e denso, dall'assenza di strutture aggreganti, dalla irrisolta questione dell'accessibilità e della conseguente indeterminatezza ed inadeguatezza dei servizi di trasporto pubblico. Non sembra necessario elencare elementi specifici, giova però ricordare che il patrimonio immobiliare del centro storico è per larga parte pubblico e spesso è proprio il pubblico a scontare ritardi, a non esprimere una chiara linea comportamentale sia in termini di utilizzo, sia in termini di manutenzione e conservazione di edificio o spazi comuni, per quanto pesino la scarsità di risorse e i limiti alla spesa pubblica. A tal proposito non è fuori luogo interrogarsi circa l'esistenza ancora diffusa di una cultura insediativa, che peraltro ha pervaso tutta la nostra regione e non solo, che ha condotto a preferire, ieri come oggi, l'abitazione singola, suburbana, in luogo della aggregazione comunitaria, per condominio o vicinanza, nel centro urbano. Come dire che possiamo lamentarci di una immagine decadente del centro storico, ma che non possiamo contestualmente pensare che questa derivi da un destino cinico e baro. Dunque, dobbiamo pensare a come ritornare in centro storico con un mix di attività equilibrato e funzionale ad un insediamento che al tempo stesso deve soddisfare la popolazione residente ed il turista senza prevaricazione dell'una sull'altra.

Allo stato attuale possiamo individuare diverse situazioni urbanistico-funzionali e morfologiche che di fatto caratterizzano per parti diverse il centro storico.

In pratica possiamo indentificare 3 diversi ambiti delimitati per fasce altimetriche e specifiche viabilità:

- il centro storico basso affacciato sulla Darsena Medicea e imperniato all'interno delle mura su Piazza Cavour e Piazza della Repubblica, caratterizzato dalla presenza diffusa per quanto in via di "sgretolamento" delle attività commerciali (in prevalenza nel settore della ristorazione e dell'abbigliamento), nonché di importanti edifici pubblici quali la sede comunale, le Galeazze, le scuole del Grigolo e poi, al termine della calata, il Museo Archeologico della Linguella;
- la porzione intermedia identificata a valle di Via della Fonderia, Via Gori, Via Bisdomini. Via Roma e a monte da Via Lambardi/Via del Carmine, salita del Falcone, Via Bisdomini e Via Camerini, via Gasperi, sostanzialmente, salvo rari casi, a destinazione residenziale e purtroppo con una percentuale eccessiva di alloggi per vacanza; caratterizzata da un edificato denso e compatto di elementi in linea con rari residui di aree libere oltre la viabilità carrabile o pedonale

- la porzione di monte, sottostante ai bastioni fortificati ove il tessuto prevalentemente residenziale, interrotto dalla presenza di edifici pubblici anche di notevoli dimensioni, teatro ed ex ospedale, scuole Battisti, centro De Laugier e Forni di S. Francesco, complesso del padiglione dei Mulini, si diluisce in forme di piccoli padiglioni isolati man mano che si sale di quota (prevalentemente realizzati dalla fine del XIX secolo e poi nel secondo dopoguerra), occupando parte delle aree originariamente ortive denominate orti spagnoli.
- La porzione di crinale è infine quella delle fortificazioni al cui interno è ricompresa la Villa dei Mulini ed una ulteriore unità residenziale in forma di villa di proprietà comunale; in questa porzione si registra l'assoluta presenza di proprietà pubblica fatta eccezione per il Forte Stella dove a seguito dell'alienazione del patrimonio statale e il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune nel 1958, il patrimonio edilizio interno è divenuto proprietà privata e frazionato in più unità immobiliari residenziali (tutti alloggi per vacanza), mentre è incerta la natura e proprietà degli spazi comuni.

Caratteristica comune a tutte le tre diverse porzioni è l'omogeneità delle tipologie edilizie e dell'immagine esteriore degli edifici in genere segnati da apparati decorativi semplici, per lo più cornici alle aperture, senza marcapiani o paraste, talvolta impreziositi da altane o torrette. La presenza di reti elettriche e telefoniche aeree, di impianti di climatizzazione finisce però per impoverire l'immagine urbana. Una particolarità si riscontra soltanto in alcuni edifici prospettanti la calata della darsena medicea ove oltre le aperture realizzate nella cortina muraria a scarpa, ai piani superiori affiorano ancora le aperture originarie del "cammin coperto" cioè del cammino di ronda.

Complessivamente, comunque, seppure in un quadro che non presenta singolarità o puntuali elementi da ascrivere al patrimonio architettonico di rilevante valore, l'omogeneità dei caratteri, da ricondurre ad unitarietà eliminando superfetazioni o elementi impropri, anche decorativi, introdotti nel tempo, costituisce il vero valore dell'insediamento storico che quindi deve essere salvaguardato nel suo complesso.

Infine ci sono altri elementi che assumono ben più rilevanza, per quanto, in alcuni casi, siano invisibili pur nella loro singolarità, fortemente caratterizzanti, come nel caso delle innumerevoli cisterne e dei percorsi coperti solo parzialmente indagati; ma vi sono anche elementi di assoluto pregio paesaggistico, come le pavimentazioni in calcare a calpionelle che si ritrovano in molte strade della parte più bassa del centro. Negli spazi pubblici abbondano anche pavimentazioni in granito, più recenti, che, per quanto di sicuro pregio anche a fini manutentivi, con la presenza del traffico veicolare, si riducono però ad uniforme coloritura grigio scura sottraendo luminosità agli ambienti di vita collettiva.

#### **4. Le risorse**

##### **4.1 Gli edifici pubblici**

L'elenco consente di apprezzare non solo la dimensione quantitativa di questo patrimonio, ma anche la sua caratteristica, il suo potenziale, quindi la grande responsabilità progettuale che il Comune ha in carico:

- a) Fortezze: parco pubblico e museo, enoteca
- b) Villa Mulini: museo nazionale delle Ville Napoleoniche
- c) Padiglione dei Mulini: residenza ERP oltre vani seminterrati inutilizzati
- d) Complesso de Laugier: centro culturale polifunzionale, Biblioteca, Pinacoteca, Sale espositive, Sala convegni e cinematografica, servizi complementari
- e) Forni di S. Francesco: attività ricreative ed uffici
- f) Scuole elementari Battisti: scuola dell'obbligo

- g) Scuole in salita Napoleone: scuola media superiore, sezione staccata e aule per attività ricreativo-culturali
- h) Ex ospedale: centro per l'impiego, oltre locali in disuso
- i) Ex casa Traditi: residenza a bassa intensità di assistenza
- j) Teatro dei Vigilanti: teatro
- k) Ex OMNI: uffici pubblici, centro giovani, asilo nido
- l) Palazzo di Giustizia: uffici giudiziari
- m) Gran Guardia/Porta a Mare: servizi di informazione turistica e sala conferenze
- n) Palazzo della Biscotteria: uffici comunali
- o) Ex Poste: in disuso
- p) Arsenale delle Galeazze: attrezzature commerciali e sede di associazioni sindacali
- q) Complesso della Linguella: museo archeologico
- r) Complesso del Grigolo: attrezzature ricreative e scuola secondaria superiore
- s) Bastione
- t) Villa a Forte Stella: residenza
- u) La Gattaia: centro di informazione turistica in attesa d'uso

Di questo patrimonio, oltre la vastità, giova ricordare anche la destinazione funzionale perché da questa più che dallo stato di conservazione, può ripartire un impulso alla rivitalizzazione economica e sociale oltre che morfologica e d'immagine.

- a) Fortezze. Parco pubblico e museo: affidate alla gestione della soc. partecipata Cosimo de Medici srl, sono generalmente in buono stato di conservazione (Forte Falcone è stato restaurato di recente e sono in corso altri interventi sul versante occidentale della collina per assicurare un nuovo accesso pedonale). Non sono episodici atti vandalici conseguenti alla facilità di accesso al sito, oltre che ad un evidente deficit culturale degli autori del danno. L'ampiezza del sistema fortificato, che sale progressivamente di quota dalla Porta a Terra al Forte Falcone, offre la possibilità di spaziare a 360 gradi sull'orizzonte e di poter apprezzare appieno le caratteristiche dell'insediamento di Portoferraio a partire dal suo sistema fortificato in rapporto al mare, alle isole dell'arcipelago, al continente. Il Forte Falcone pur ospitando il museo mediceo e la sezione ceramica dell'Open Air Museum Bolano, offre ancora spazi utilizzabili per esposizioni temporanee anche all'aperto, per cerimonie e spettacoli; ovvero si configura potenzialmente come una "macchina" turistico-culturale capace di generare reddito, tenuto conto che nel tempo si ripresenteranno necessità manutentive onerose, tanto più se si concretizza l'apertura sul fronte della città nuova verso le Ghiaie.
- b) Villa Mulini. Museo nazionale delle Ville Napoleoniche: il complesso, di proprietà statale e gestito dalla Soprintendenza, è stato oggetto di interventi di restauro nel corso del 2013, ma non è stato realizzato il nuovo blocco destinato a biglietteria, bookshop, servizi igienici e neppure sono stati realizzati interventi di manutenzione e restauro dei giardini. Sicuramente, rispetto alla splendida localizzazione, alla qualità dell'immobile, agli arredi ed alla conservazione del bene più prezioso ed originale presente, la biblioteca che l'imperatore lasciò alla città di Portoferraio al momento della sua partenza, la gestione non ha consentito che si esprimessero appieno le potenzialità del sito. Non è sfruttato il traino del "brand" napoleone come avviene in tanti altri luoghi. A tal fine non esula da questo contesto porsi e porre la domanda circa una diversa modalità di gestione dei beni napoleonici imperniata non più sulla Soprintendenza ma su una struttura indipendente, anche mista pubblico-privata, che, garantendo comunque



la tutela del patrimonio ne consenta una reale valorizzazione anche autorizzando diversi compatibili utilizzi temporanei.

- c) Padiglione dei Mulini. Residenza di emergenza, oltre vani seminterrati inutilizzati: dato atto del pessimo stato di conservazione dell'immobile, si pone il problema di quale futuro assegnare al complesso tenuto conto della sua storia e delle sue caratteristiche. Oggi si è in presenza di una proposta di intervento pubblico-privato per realizzare un albergo didattico, parte dell'istituto alberghiero, ove scuola e gestione della ricettività e della ristorazione si fondono utilizzando i seminterrati per tutti i servizi (spa - centro benessere, ristorante, bar, palestra, etc) e quello superiore per la ricezione, tenuto conto di una immagine recuperabile dalla sua storia di acquartieramento degli ufficiali napoleonici, della carenza di strutture ricettive particolari e di qualità in centro storico, pur registrandosi una certa difficoltà di accessibilità che dovrà essere superata con soluzioni innovative ed alternative alla tradizionali.
- d) Complesso de Laugier. Centro culturale polifunzionale, Biblioteca, Pinacoteca, Sale espositive, Sala convegni e cinematografica, servizi complementari: è un edificio completamente utilizzato ad eccezione delle ex cucine che dovrebbero essere destinate a deposito per liberare spazi importanti per una seconda sala proiezioni e convegni al secondo piano del complesso. Vi è da risolvere comunque anche l'allocazione dei magazzini di reperti archeologici tenuto conto che i locali erano convenzionati con l'Università di Pisa ed in pratica sono tenuti dalla Soprintendenza Archeologica. Alcune parti del complesso sono in buono stato, altre meno. Occorre provvedere al completamento dell'impianto di climatizzazione, al completamento della sostituzione degli infissi, realizzare di aree di servizio, per esempio per il catering dato atto che in loco si svolgono cerimonie e convegni. Al primo piano la Pinacoteca organizzata in funzione del lascito di opere di proprietà della famiglia Foresi per quanto organizzata su progetto di esperto architetto, Pancaldi, molto attivo in questo settore negli anni 70-80, mostra ora limiti oggettivi, quantomeno per capacità di attrazione di visitatori; pertanto certamente si ritiene si debba ipotizzare un sostanziale rinnovamento dell'esposizione verificando quindi se possa essere necessario variare anche l'allestimento
- e) Forni di S. Francesco. Attrezzature per il tempo libero ed uffici: struttura complementare al complesso De Laugier al quale sarebbe collegato tramite una scala interna ora occlusa, è parzialmente utilizzato per attività ricreative, quale sede di una cooperativa sociale, ed infine come garage dai vigili urbani. La parte nord ovest del fabbricato poiché seminterrata risulta in cattivo stato di conservazione causa infiltrazioni di acque dal sottosuolo. Infiltrazioni sono riscontrate anche dalla copertura a terrazza realizzata con manto in pietra calcarea. Gli ambienti interni sono voltati e sicuramente di pregio per quanto interventi successivi abbiano spesso occultato l'eleganza delle volte con tinteggiatura di colori intensi e disparati. All'esterno invece è evidente lo stato critico dei paramenti ad intonaco anche a causa delle infiltrazioni di umidità. Il manto della terrazza di copertura è invece in ottimo stato, anche se è plausibile l'infiltrazione di acque piovane dai commenti tra le pietre e tra queste ed il muro perimetrale. Non è infine escluso che infiltrazioni di acqua siano dovute anche alla presenza della cisterna interrata che si spinge fino al cortile della De Laugier.
- f) Scuole elementari Battisti. Scuola dell'obbligo: è un edificio costruito negli anni 60/70 del secolo scorso, complessivamente ben mantenuto, anche se quantomeno internamente denuncia carenze in alcuni componenti, quali ad esempio le pavimentazioni. Ovviamente essendo un edificio di 50 anni fa presenta scarsa ecoefficienza. Da un punto di vista architettonico è un edificio di nessun valore, simile a molti altri dell'epoca, non coerente con

l'impianto del centro storico, ove gli edifici specialistici hanno caratteristica tipologia a corte. In concomitanza di interventi di manutenzione straordinaria si potranno e dovranno prevedere modifiche morfologiche per ridurre l'impatto.

- g) Scuole in salita Napoleone. Scuola media superiore, sezione staccata e aule per attività ricreativo-culturali. L'edificio ha avuto quasi sempre destinazione scolastica, ma col passare degli anni oltre la carenza di manutenzione si è andata affermando una sostanziale incompatibilità tra edificio e funzione scolastica. La mancanza di valide alternative ha finito per produrre attorno al 2010 il reinserimento della funzione scolastica, permanendo difficoltà di accessibilità e caratteristiche distributive e tipologiche, ma anche strutturali incompatibili. Tuttavia, l'edificio, che conserva parti pregevoli al suo interno, potrebbe essere funzionale ad un dimensionamento ottimale dell'albergo didattico.
- h) Ex ospedale. Centro per l'impiego, oltre locali in disuso: l'ex ospedale è un edificio conseguente alla trasformazione dell'originario convento del Carmine. Presenta alcuni elementi tipologici di sicuro interesse come l'accesso segnato da due corpi di fabbrica analoghi a lato della cancellata, la chiesa posta al piano terreno seminterrato. Il corpo principale è invece a 2 piani e si articolava anche sul retro con porzioni aggiunte che confinavano poi a monte con orti e tramite questi con Via della Regina. L'edificio è solo parzialmente utilizzato e ristrutturato. Infatti uno dei due corpi di fabbrica al lato sinistro dell'ingresso è stato ristrutturato ed annesso al teatro, l'altro è invece stato abbandonato dopo essere stato utilizzato per fini residenziali; analogamente in abbandono la chiesa. Al piano primo, dopo una profonda ristrutturazione è stato allocato il centro per l'impiego. L'unità immobiliare è stata a suo tempo ceduta alla Provincia, adesso con il ritorno della competenza in materia di centri per l'impiego alla Regione, non è dato sapere se l'edificio rimarrà in proprietà alla provincia, se questa se ne vorrà disfare oppure se l'edificio seguirà alla funzione e passerà alla Regione. In linea di principio, forse sarebbe auspicabile il trasferimento del centro per l'impiego e la ridefinizione della funzione in ragione della necessità di rivitalizzazione del centro storico.
- i) Ex casa Traditi. Residenza a bassa intensità di assistenza: l'edificio è stato ristrutturato dall'Amministrazione Comunale riconducendo il medesimo ad una funzione residenziale dopo che era stato utilizzato quale RSA. Trattasi di piccoli appartamenti in genere affidati a persone in stato di necessità economica, ma anche gravata da altre patologie o condizionamenti. L'interno è in buono stato di manutenzione, è necessario invece intervenire sulla facciata prospiciente via Victor Hugo e procedere al recupero del giardino posto a monte anche realizzando un potenziale nuovo accesso da monte.
- j) Teatro dei Vigilanti. Il teatro è la riduzione della preesistente Chiesa del Carmine di cui conserva la facciata e una parte della volta dell'originaria struttura a pianta centrale. L'edificio è stato restaurato nell'ambito del programma regionale di recupero dei piccoli teatri storici, un grande patrimonio regionale, valorizzato solo in parte. Ciò vale anche per il teatro dei Vigilanti che comunque si presenta in normali condizioni di manutenzione anche se abbisogna di ritinteggiature delle facciate, rifacimenti di alcuni infissi, ripresa di intonaci interni finiti a encausto o a stucco, ma anche di un intervento finalizzato alla piena utilizzazione del loggione tenuto conto che un seppur piccolo incremento della disponibilità di posti contribuirebbe ad una maggiore sostenibilità del bilancio delle stagioni teatrali.

- k) Ex OMNI. Uffici pubblici, centro giovani, asilo nido: l'edificio è frutto di una ricostruzione post bellica atteso che la zona fu oggetto di bombardamento con conseguenti distruzioni. Cessato l'OMNI l'edificio è stato riutilizzato per un asilo nido che ancora oggi occupa l'ultimo piano dal quale si accede ad un giardino posto sui bastioni, mentre ai piani inferiori è stata ristrutturata l'unità immobiliare del secondo piano per ospitare il Centro Giovani, e al piano primo è stata alloggiata la sede della partecipata comunale "Cosimo de Medici" che gestisce la Darsena Medicea nonché altri contenitori culturali e gli impianti sportivi. Infine una sala polivalente al piano terra è destinata prevalentemente ad esposizioni temporanee. L'edificio è in buono stato di conservazione unico limite funzionale è l'impossibilità di installazione di un ascensore.
- l) Palazzo di Giustizia. Uffici giudiziari: trattasi di un edificio ricostruito nei primi anni ottanta del secolo scorso per ospitare la sede staccata del tribunale di Livorno. L'edificio non ha nessun pregio, è destinato ancora in parte agli uffici giudiziari, mentre gli ultimi 2 piani sono occupati da alloggi, è in normale stato di conservazione. L suo futuro è legato alla permanenza o meno della sede del tribunale oggi messa in dubbio.
- m) Gran Guardia/Porta a Mare. Servizi di informazione turistica e sala conferenze: l'Amministrazione Comunale ha in concessione dal demanio dello Stato solo una parte dell'edificio, con successivi interventi di restauro se ne è garantita la piena funzionalità anche se ancora oggi si riscontrano infiltrazioni di umidità dalla terrazza di copertura. L'interno, destinato ad ufficio informazioni turistiche, ospita una sala destinata ad attività culturali e conferenze è in buono stato di conservazione, l'esterno, poiché in passato gli interventi di restauro sono stati realizzati anche ricorrendo a malte inidonee con alta concentrazione di cemento presenta invece distacchi limitati di intonaco e progressivo deterioramento delle tinteggiature.
- n) Palazzo della Biscotteria. Uffici comunali: il palazzo è frutto di un ampio intervento di ampliamento (ala sud) avvenuto nel XIX secolo, mentre altri rimaneggiamenti sono avvenuti tra il 1920 ed il 1940 con l'introduzione del balcone sul fronte principale, e con la trasformazione della scala di accesso posta in parallelo alla facciata. Nei primi anni di questo secolo sono state restaurate le facciate est ed ovest, quindi sono stati svolti interventi sulle coperture ed è stato dato corso ad interventi di sostituzione di infissi non sempre con realizzazioni di buona qualità. All'interno l'impianto è rimasto immutato anche se è stato gravemente compromesso il salone della ex pretura per ospitare gli uffici dei Vigili Urbani ove è conservato l'unico soffitto ancora affrescato e decorato del palazzo. In ultimo è stato inserito un elevatore per facilitare l'accesso ai portatori di handicap, mentre è stato predisposto progetto preliminare per realizzare l'impianto di climatizzazione procedendo anche alla riorganizzazione dei vari locali. In questa prospettiva è stata valutata anche l'opzione relativa al trasferimento degli uffici dei vigili urbani e di quelli in uso alla USL, per riallocare la sala consiliare ove era la sala udienze della pretura e nell'attuale sala consiliare realizzare uffici da destinare agli organi politici che non ne dispongono, fermo restando che liberandosi spazi possono essere riorganizzati anche gli archivi e redistribuiti al meglio i vari servizi. Va segnalata inoltre una vera peculiarità che può assumere il ruolo di risorsa importante: la presenza all'angolo tra via Garibaldi e Via Bechi al piano seminterrato di una sorgente, nonché la presenza di una cisterna interna e di una, molto più grande, al di sotto della corte interna. Infine va ricordato che nel seminterrato è posto il diurno, servizio essenziale, almeno al momento, per l'approdo della Darsena Medicea.

- o) Arsenale delle Galeazze. Attrezzature commerciali e sede di associazioni sindacali: l'immobile non è in buono stato di conservazione, sicuramente deve essere completamente rifatta la copertura eliminando anche strutture incongrue (strutture portanti in cemento e solaio in tavelloni con copertura in tegole marsigliesi). All'interno è ospitato un supermercato ed altre piccole attività commerciali che sostanzialmente sono una progressiva trasformazione ma anche un impoverimento dell'originaria funzione mercatale. In una porzione limitata sono ospitati anche piccoli uffici di organizzazioni sindacali e dell'AVIS. L'edificio è sicuramente di pregio anche se necessita di interventi finalizzati non solo alla conservazione, ma anche alla riscoperta dei caratteri originari, per esempio con la riapertura delle grandi facciate sul Via delle Galeazze, intervento che finirebbe per inondare di luce l'interno consentendo quindi di ipotizzare diverse modalità di utilizzo fermo restando che la funzione commerciale sembra essere quella più coerente con le caratteristiche dell'immobile, per quanto debba essere interpretata in modo originale, aggiornato e qualitativamente elevato introducendo una pluralità di negozi specializzati in prodotti diversi. In questo contesto andranno risolti anche i rapporti con gli edifici confinanti appoggiati agli originari muri del fabbricato e prospicienti Via dell'Amore ad est, Vicolo Montanara ad ovest. Si ipotizza una gara pubblica x assegnare l'immobile x realizzare gli interventi e gestirlo per un medio-lungo periodo.
- p) Complesso della Linguella. Museo archeologico: complesso articolato in più corpi di fabbrica fortemente caratterizzati e da spazi aperti di estrema rilevanza culturale per la presenza delle tracce di una villa romana, per la loro dimensione che di fatto trasformano l'area in un giardino culturale peraltro utilizzabile anche per altre finalità grazie allo spazio delimitato dalla cortina residua del bastione S. Francesco nel corpo di fabbrica posto a sinistra dell'ingresso è collocato il museo archeologico realizzato nell'ambito del progetto etruschi della Regione Toscana ed inaugurato nel 1985 che si articola su due livelli, gode di una terrazza prospiciente il mare e la Torre del Martello, di una saletta convegni; lo stato di conservazione non è ottimale, trattandosi di edificio a livello del mare le infiltrazioni di umidità sono sensibili e la mancanza di un impianto di climatizzazione nelle sale del museo sono un limite per la sua fruizione oltre che per la corretta conservazione dei beni archeologici; l'esposizione peraltro è da riorganizzare anche ricorrendo a moderni sistemi audiovisivi a supporto dell'esposizione dei reperti. A chiudere la prospettiva dell'ingresso è invece la torre del Martello possente costruzione riedificata dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale che ne lasciarono intatto non più del 40%, nota anche come Torre di Passanante ultimo condannato a morte della Toscana prima che il Granduca eliminasse la pena costituendo un primato per il granducato e la comunità regionale, tanto che la festa della Toscana si celebra annualmente proprio nella ricorrenza della pubblicazione della disposizione granducale che cassava la pena. La storia di Passanante dunque ricorda che la Linguella oltre che fortificazione e, nel XVII secolo, tonnara, è stata anche una prigione. Il fascino della sua storia, l'articolazione delle strutture architettoniche la presenza del museo archeologico e dei reperti di epoca romana, la pluralità di utilizzazioni che queste consentono, ne fanno un punto di riferimento dell'offerta culturale e turistica che deve ulteriormente essere valorizzato anche con una adeguata forma di gestione che coinvolga oltre la partecipata del Comune soggetti privati.
- q) Complesso del Grigolo. Attrezzature ricreative e scuola secondaria superiore: l'edificio nacque come pastificio all'inizio del XX secolo appoggiandosi al fronte bastionato verso la rada, quindi, dopo la seconda guerra mondiale, è stato adattato a scuola. Per imponenza ed altezza, per la presenza di 2 corpi di fabbrica a torretta l'edificio caratterizza il versante orientale del centro storico e sul fronte mare, la sua mole incuriosisce il viaggiatore che si accinge allo sbarco. Per questo spesso è stato ipotizzato che al Grigolo si potesse realizzare uno scalo di navi da

crociera, ma in realtà non sussistono condizioni di attracco in sicurezza, fondali idonei. Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre tanto più che l'attuale utilizzo per finalità scolastiche doveva essere transitorio. Gli spazi esterni verso il mare sono in parte occupati da edifici privi di qualsiasi valore, caratterizzati anche da coperture in lastre di cemento amianto, che ospitano la sede della Lega Navale, ed in parte da aree libere ove al giardino si somma non senza contrasti la presenza di una piattaforma in cemento/campo di basket-calcetto. Tuttavia il luogo è molto amato dai portoferraiesi che lo considerano il giardino del centro storico. Certamente affascinosa l'accesso dal sottopasso, l'area risulta accessibile anche da Via Carlo Bini tramite una scala. La dismissione ipotizzata nel medio periodo può consentire una rifunzionalizzazione turistico-ricettiva che potrà prevedere anche la ricostruzione dello storico stabilimento balneare, bagno Napoleone, realizzato su palafitte.

- r) Bastione S. Giuseppe. Poco conosciuto perché l'accesso è condizionato dal passo per una diversa proprietà, in origine privata, ora della Caritas diocesana, offre una magnifica vista in direzione di Piombino e del continente, nonché del fronte fortificato che sulla roccia sale al Forte Stella con vista che si conclude nel fuoco nel faro lorenese, costruito in pietra calcarea dell'Elba e considerato uno dei più belli ed eleganti del mediterraneo.
- s) Forte Stella. Fortificazione e residenze: è il secondo fondamentale e formidabile baluardo del sistema difensivo della città che era collegato al Forte falcone da camminamenti anche coperti solo in parte conosciuti e da bastioni. Poiché emerge repentinamente dalla massa più compatta dell'edificato del centro storico per quanto più piccolo del sistema difensivo del Forte Falcone che è composto da più ordini di fronti bastionati, forse anche per la presenza di edifici poi destinati alla residenza, appare più massiccio del reale. Essendo di proprietà privata (nel 1958 il Comune per carenza di fondi non esercitò diritto di prelazione allorché lo stato alienò il bene), per quanto sia incerta l'effettiva cessione delle aree comuni e del sottosuolo ai privati, è spesso inaccessibile. È in buono stato di manutenzione soprattutto per quanto riguarda gli edifici residenziali (case ad uso turistico)
- t) Villa a Forte Stella. Residenza: trattasi un edificio isolato a padiglione posto a valle del Forte, tra questo e la Villa dei Mulini, in splendida posizione sul mare. Gestita come ERP deve essere svolto un approfondito accertamento circa l'assegnatario anche per valutarne una sua diversa utilizzazione, oppure l'alienazione a valori sicuramente rilevanti data la collocazione.
- u) La Gattaia. Centro di informazione turistica in attesa d'uso: trattasi di quanto residua di originari edifici della tonnara, nonché di quelli realizzati per ospitare la centrale di spinta del sistema di serbatoi di carburante della marina militare. Edificio inutilizzato da decenni, nel 2012-2014 è stato ristrutturato, per dare ospitalità all'APT. Ma le APT sono state eliminate e la promozione turistica non è più competenza comunale, pertanto viene ipotizzato un utilizzo per l'informazione turistica, senza escludere altri usi per esempio quelli di tipo didattico o espositivo.

#### **4.2 Gli edifici privati**

Non mancano alcuni edifici privati di pregio, anche se il valore del centro storico è rappresentato dalla diffusa conservazione dei caratteri originari dell'edificato. Tuttavia si possono rilevare alcuni edifici di pregio come quelli che si elencano di seguito: Palazzo in Via del Carmine riportante targa in marmo in onore della visita del Principe Carlo Alberto, Palazzo d'angolo tra Via Guerrazzi e Via Lambardi, palazzo tra Via Guerrazzi e Calata Mazzini denominato ex palazzo del fascio; ancora palazzo tra Piazza Cavour e Calata Mazzini fino a negozio Acqua

dell'Elba, Hanno un qualche rilievo anche i fronti dei palazzi che delimitano a nord Piazza della Repubblica, il palazzetto che prospetta su Via Roma e la scalinata, l'edificio dell'albergo Ape Elbana

### **4.3 Strade e piazze**

L'orditura stradale del centro storico corrisponde quasi esattamente a quella dell'impianto mediceo. Abbiamo solo certezza che, alcuni camminamenti originariamente destinati al collegamento dei vari forti, sono ormai interrati o inglobati nei piani terra o seminterrati di fabbricati realizzati successivamente. Particolarità assoluta è rappresentata dalle scalinate che tagliano lungo la linea di massima pendenza la cavea che accoglie la città. Le pavimentazioni originarie in pietra o terra sono ormai molto ridotte, oltre che in cattivo stato di manutenzione. Certamente fino a quando è stato usato per le pavimentazioni il calcare a calpionelle estratto in varie cave dei dintorni si caratterizzava particolarmente ed originalmente l'ambiente urbano, ma, una volta cessata l'attività estrattiva, le pavimentazioni sono state progressivamente sostituite con asfalto (perchè funzionale al traffico veicolare), oppure con lastre in granito che con il passaggio degli pneumatici assumono una patina nerastra uniforme e sottraggono luminosità agli ambienti. Inoltre l'incerta gestione della circolazione e della sosta, in assenza di soluzioni coerenti con l'obiettivo più volte affermato di tutela e valorizzazione del centro storico, risulta in molti casi, in particolare per gli automezzi di più grande dimensione e peso (oltre 1500-1800 Kg di peso a vuoto) che non siano mezzi di servizio o da lavoro, vanificato l'obiettivo del mantenimento dei manti stradali in pietra, in quanto il transito di veicoli pesanti, in assenza di sottostanti fondazioni stradali conduce alla progressiva frantumazione delle pietre (esempio inequivocabile di questo stato di cose è Via della Fonderia). Ma effetti negativi ha avuto anche la necessitata realizzazione di fosse settiche o imhoff per lo smaltimento delle acque luride. Nel quadro conoscitivo è inserita una tavola di individuazione delle aree stradali per tipologia di pavimentazione a cui è collegato uno specifico fascicolo descrittivo, corredato anche di report fotografici, che consente di poter effettuare valutazioni funzionali per definire una strategia operativa e soluzioni progettuali idonee.

### **4.4 Arredi**

Gli arredi urbani presenti sono quasi esclusivamente di origine recente fatta salva qualche originaria bitta in granito posta in calata. In taluni casi però si è provveduto ad installare riproduzioni di arredi originari come avvenuto in Piazza Gramsci con la fontana posta al centro della medesima. A tal proposito sembra utile ricordare che una vasca in ghisa delle originarie fontane è stata rintracciata all'interno del giardino della casa di prop. Caritas al Grigolo. Gli altri arredi sono di recente acquisizione e non si riscontra una scelta tipologica e materica tale da consentire anche se gli acquisti sono necessariamente fatti in tempi diversi una omogeneità d'immagine. Peraltro, in alcuni casi questi arredi, anche causa ricorrenti spostamenti stanno deteriorandosi, in particolare il fenomeno riguarda le fioriere poste lato mare sulle calate. Su queste ultime insistono, lato terra anche aiuole bordate da cordoni in granito, poste a margine della sede stradale per dividere questa dal marciapiede pavimentato in piastrelle rettangolari, posate a spina di pesce, in granito gres di colore simile al cotto, e non più in commercio. L'effetto complessivo non appare coerente con il contesto almeno per due fattori: la scelta dei materiali, la separazione netta tra sede stradale e marciapiede, la presenza di essenze arboree che non appaiono idonee alla produzione di ombra (essenziale in estate) ed essenze arbustive variegata e sempre più "legnose" e poco verdi. Ovvero sembrerebbe necessario ripensare questo spazio, forse ritornando all'unitarietà originaria, un unico piano inclinato da file edifici a filo banchina caratterizzata dalla lastricatura in granito, quindi ridefinendo le aiuole e sostituendo le palme mediterranee con alberi

a foglia caduca, che peraltro già presenti quando esaurita la funzione esclusivamente militare commerciale la calata si trasformava in spazio urbano.

#### **4.5 Le funzioni insediate**

##### **I beni pubblici**

Il centro storico ha conservato al proprio interno molte delle funzioni direzionali tipiche di un centro urbano: dagli uffici comunali, a quelli giudiziari, dall'ufficio del lavoro ad alcune sedi scolastiche, ai servizi culturali e ricreativi, al cinema ed al teatro. Peraltro tutte queste funzioni sono collocate anche in contenitori di pregio architettonico, rappresentativi ed in taluni casi evocativi della storia, come nel caso del palazzo Comunale o della Biscotteria, cioè l'immobile ove in origine si producevano le gallette per le imbarcazioni del granduca.

##### **Il patrimonio storico culturale**

Nel suo complesso il Centro Storico è patrimonio di assoluta rilevanza. Sia che si tratti della città medicea, sia che si tratti della città napoleonica. Il problema è trasformare questo patrimonio in capisaldi di percorsi tematici, culturali e turistici e del vivere quotidiano. La pinacoteca, il sistema dei servizi culturali e ricreativi del complesso de Laugier, il Museo Mediceo a Forte Falcone, il Museo archeologico alla Linguella, il Museo napoleonico di Villa Mulini, sono infatti un patrimonio che ha tutte le potenzialità per affermarsi come determinante per una svolta sociale ed economica. Analogamente possono svolgere questa funzione utilizzazioni già in atto e più commerciali di beni culturali, come nel caso dell'arsenale delle Galeazze che nel secolo scorso divenne mercato coperto, oppure i locali della Gran Guardia che trasformati in centro culturale e sala di lettura, può svolgere anche funzioni di ufficio di accoglienza turistica per la darsena medicea e per i turisti in generale.

Poi il patrimonio pubblico vede anche la presenza di plessi scolastici che progressivamente, essendo ospitati in edifici ormai storicizzati: Salita Napoleone, Grigolo, Via Hugo, presentano tuttavia forti limitazioni funzionali e di accessibilità; di altri edifici in progressivo stato di abbandono: il padiglione dei mulini, parti dell'ex ospedale.

##### **Il patrimonio privato**

Per quanto sia esteso il patrimonio pubblico, il patrimonio privato è molto consistente. In genere è un patrimonio funzionalmente destinato alla residenza e solo nella parte bassa del centro storico al commercio ed a qualche servizio terziario. Poi, sono presenti una struttura alberghiera (un altro albergo è chiuso da tempo e neppure è stata proposta una ristrutturazione possibile per altre finalità), delle attività di B&B. Il resto del patrimonio edilizio privato ha destinazione residenziale, ma la residenza stabile è ormai minoritaria rispetto a quella turistica/temporanea. Quest'ultima peraltro ha finito anche per snaturare alcuni caratteri delle unità edilizie che compongono il centro storico, sia con frazionamenti in orizzontale e per superfici estremamente ridotte delle unità residenziali, sia per il riuso di piani seminterrati per la residenza, tanto che spesso unità residenziali poste al piano inferiore sono caratterizzate da vani profondi con una unica apertura su fronte strada. Un'altra peculiarità, connessa certamente anche alle caratteristiche tipologiche degli immobili, è la piccola dimensione delle superfici dei locali commerciali, tanto piccola, che di fatto se non vi fossero storiche e generose concessioni di suolo pubblico queste attività non potrebbero esistere.

E' indubbio che il rafforzamento dell'apparato terziario, pubblico e privato, sarebbe positivo anche e soprattutto per assicurare animazione al di fuori della stagione turistica, quindi una politica indirizzata a riconquistare la presenza di questi servizi sarebbe sicuramente di segno positivo. Vuoi perché attrarrebbe utenza, vuoi perché determinerebbe la necessità di maggiori servizi al contorno. A questa carenza si può sopperire, per quanto riguarda i servizi privati ricorrendo ad una politica "aggressiva" per attrarre maggiormente attività diverse, dato atto che allo stato sono presenti solo pubblici esercizi, e qualche negozio di abbigliamento, peraltro più interessati alla Calata Mazzini che ad altro. A tal proposito si ritiene che debbano essere attentamente valutate opportunità di governo locale: dalla caratterizzazione dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, alla gestione dei suoli pubblici, della pubblicità, ove il passaggio dai corrispettivi classificati quali tassa a corrispettivi per concessione di beni pubblici, può determinare meccanismi incentivanti o disincentivanti funzionali sia ad attrarre attività, sia a promuoverne la qualificazione dell'immagine, sia a garantire periodi di apertura di almeno 8 mesi annui delle attività. Ovviamente tutto questo non fa venire meno la necessità di calibrare attentamente l'offerta per il movimento turistico. In questa ottica pertanto non si dovrà scartare una attenta valutazione di un piano finalizzato ad una zonizzazione anche dell'imposizione tributaria per favorire pure la diffusione delle attività commerciali al di là dell'ambito ristretto alle calate, a Piazza Cavour e a Piazza della Repubblica. Poi ovviamente ha una rilevante funzione la gestione dei servizi culturali e museali, degli spazi espositivi. La caratterizzazione di circuiti tematici e la progressiva implementazione e qualificazione delle esposizioni dalla pinacoteca, al museo mediceo a Forte Falcone, al museo archeologico.

### **Piazze ed altri spazi**

La superfici di piazze e strade è rilevante, sono superfici in genere pavimentate, banalizzate dalla presenza di automezzi che sono in molti casi del tutto incongruenti ed incompatibili con il reticolo stradale, oltre che evidente elemento perturbatore del paesaggio. L'articolazione della trama viaria, la necessità di realizzare altri servizi urbani ha consentito comunque di disporre di piazze e piazzette diffuse al di là di Piazza Cavour e di Piazza Grande o Piazza d'Armi. Infatti troviamo Piazza Padella, Piazza Gramsci, le scalinate. Tra le caratteristiche peculiari si rintraccia poi il sistema delle cisterne per la raccolta delle acque piovane, una dotazione importante, non ancora pienamente scoperta, che non solo costituisce una riserva di acqua per utilizzazioni non potabili, ma una particolarità da cercare di integrare nella circuitazione turistica.

### **La darsena e le calate**

Una trattazione a parte meritano la Darsena medicea e le Calate Mazzini, Matteotti e Buccari.

Questo sistema è il fulcro del centro storico, luogo identitario per i residenti e porta di accesso per i turisti. Sono uno spazio pubblico per eccellenza che nel tempo ha subito alcune modifiche non sempre coerenti: dall'ampliamento del banchina mento, all'attrezzaggio dello spazio in forma meramente stradale, con marciapiede, aiuola e corsia asfaltata. Cioè si è tradita la natura del luogo. Ma la darsena è pure piazza, infatti basta pensare alle utilizzazioni del Molo Elba, al passeggio che di fatto ne decreta la natura di centro cittadino per rendere per rendere immanente la necessità di una nuova sintesi funzionale e paesaggistica.

## **5. Un progetto di progetti**

La definizione scaturisce dalla consapevolezza della limitatezza delle risorse pubbliche, quindi dalla necessità di una partecipazione del capitale privato alle trasformazioni ed alle gestioni possibili o auspicabili. Ma in prima istanza la



definizione è coerente conseguenza del convincimento che non c'è da una parte la pubblica amministrazione che detiene, essa sola, il sapere e le soluzioni. La “riconquista” del centro storico è anche e soprattutto figlia del convincimento culturale della comunità locale. Cioè della consapevolezza di tutti che la città è un bene ed un prodotto collettivo, ove si devono comporre legittime aspirazioni ed interessi privati, personali, con gli analoghi interessi, le analoghe aspirazioni degli altri, ove forme di sussidiarietà pubblico-privato sono essenziali perché non c'è mai, se non nei documenti amministrativi o fiscali, in contesti quali questo una netta separazione tra pubblico e privato.

Allora il vero fondamentale passaggio, non è tanto la progettazione che l'Amministrazione Comunale può mettere in campo, ma una capacità di comunicare ipotesi e suggestioni e di ascoltare feedback, cioè risposte e proposte che si collochino appunto nella logica della contemporanea soddisfazione del soddisfacimento di bisogni ed interessi pubblici e privati.

Di seguito quindi non si riporta un progetto, ma suggestioni, sollecitazioni. Il primo atto progettuale è la sollecitazione e manifestazione d'interesse per realizzare determinati progetti che l'Amministrazione Comunale ritiene possibili, ma anche la raccolta di progetti di iniziativa privata.

### **5.1 Obiettivo generale**

Obiettivo generale è la riqualificazione dell'immagine del centro storico nel contesto di una rifunzionalizzazione volta a ricostituire la centralità dell'area per caratteri e densità degli esercizi commerciali, di attività lavorative diverse e della residenza stabile. Un obiettivo siffatto è evidente che non si può realizzare solo con interventi edilizi o infrastrutturali per quanto necessari, in questa logica il restauro delle Fortezze e del Forte Falcone e di altri contenitori pubblici sono una condizione tra le altre; ovvero sembra necessario porre in essere interventi diversificati, che coinvolgano anche la cittadinanza, l'imprenditoria commerciale. Si tratta cioè di stimolare l'intervento privato alle varie scale dell'intervento: dalla concessione per restauro e gestione di alcuni beni, alla imposizione fiscale su suoli pubblici e pubblicità, alla definizione di un fondo per abbattere gli interessi a chi interviene con il rifacimento delle facciate, etc. ovviamente questo non fa venire meno la necessità dell'ente pubblico, ma questo dovrà concentrarsi su altre fattispecie, come, ad esempio, un progetto per la produzione di energia o la fornitura di acqua calda sanitaria e da riscaldamento, imperniato su tecnologie innovative ecocompatibili, tenuto conto che appare una chimera lo “sbarco sull'isola” del metano.

### **5.2 Il progetto per le infrastrutture**

Essendo tutti consapevoli della carenza del sistema dell'adduzione idrica e ancor di più di quello di smaltimento dei reflui, è essenziale ipotizzare alcune soluzioni, considerato anche che, per esempio, se si vogliono garantire efficienti sistemi di climatizzazione degli immobili, in assenza di gas metano sull'intera isola, in presenza di evidenti difficoltà di realizzare una rete per la distribuzione del GPL, si debbano ipotizzare soluzioni innovative. E' una sfida di non secondaria importanza. Riteniamo che debba essere giocata, riteniamo che su questo ci si debba spendere, perché dalla risoluzione di questo problema passa una possibile riscoperta della residenzialità nel centro storico, una possibile attività di ridisegno e riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, della rete di strade e piazze. D'altra parte la realizzazione del nuovo depuratore a Schiopparello, compreso la condotta in pressione dal Grigolo a Schiopparello conduce ad una razionalizzazione impiantistica con smantellamento delle fosse imofh con beneficio per le garanzie di depurazione, con liberazione delle sedi stradali e del sottosuolo dagli impianti.

### **5.3 Il progetto per lo spazio pubblico**

La progettazione, ovvero riqualificazione e rinnovo dello spazio pubblico è evidentemente connesso al progetto per le infrastrutture. Infatti qualora si debba procedere come si auspica e desidera al rifacimento delle reti infrastrutturali, si potrebbe eliminare anche il reticolo di linee aeree dell'elettricità e della telefonia con ulteriore beneficio paesaggistico, mentre si porrebbe il tema della ripavimentazione. Come noto in origine solo alcune strade erano pavimentate e il rivestimento era in genere in pietra calcarea, il calcare rosa e grigio e bianco, il calcare a calpionelle, scavato in una molteplicità di siti in prossimità della città ed anche dentro la città; una pietra ormai rara, una pietra che può rimanere a corredare le nostre strade a due condizioni, che al di sotto del manto superficiale vi sia una vera e propria fondazione e struttura stradale e non già terra più o meno battuta, compressa; che al di sopra sia assente o fortemente limitato il traffico veicolare. Diverso discorso si pone per le pavimentazioni in granito, pietra scarsamente utilizzata, che presenta problematiche di utilizzo particolari, diviene nero causa sfregamento degli pneumatici, anche se sicuramente è ad alta resistenza. Anche in questo caso si pongono problemi analoghi a quelli per l'utilizzo della pietra calcarea, ma mentre quest'ultima è quasi introvabile, il granito, sull'isola o in altri contesti è ancora disponibile. Infine tema rilevante è quello degli arredi. Mentre è in corso di ultimazione, con risultati positivi, il progetto di adeguamento del sistema di illuminazione pubblica con la presenza di apparecchi omogenei in tutto il centro storico; affatto diversa è la situazione degli arredi urbani: fioriere, dissuasori, segnaletica di vario ordine e genere, infine tende, dehors, impianti pubblicitari e segnaletici delle attività commerciali. Il tema è complesso perché è facile essere preda di gusti ed inclinazioni personali, tuttavia appare essenziale individuare per ogni tipologia di arredo, quantomeno, materiali e colori, se non proprio un tipo unico, tenuto conto che forme unitarie rappresentano comunque un motivo ordinatore dello spazio e del paesaggio, sono forme apprezzate dall'utenza che associa questi elementi, i fiori, i colori, alla gradevolezza dei luoghi e che peraltro si fa ricordo dei luoghi fino a divenirne un veicolo di promozione turistica e commerciale. Infine si pone il tema del recupero all'uso pubblico di viabilità e spazi tipicamente pubblici allo stato attuale interdetti: i camminamenti sotterranei in parte ancora da esplorare, ma da registrare in toto in una mappa di Portoferraio sotterranea; la viabilità interna al Forte Stella di cui deve essere accertata la natura e proprietà tenuto conto anche che risulterebbe di estremo interesse consentire l'accesso al Faro che è una pregevolissima opera architettonica e tecnica del periodo lorenese da valorizzare.

### **5.4 Il progetto delle funzioni**

Individuare il mix funzionale idoneo è conseguenza di più fattori. E' certo che occorre rianimare economicamente il centro storico, favorendo un reinsediamento di residenza permanente. Allo stato attuale disponiamo solo delle indicazioni degli strumenti urbanistici generali, ma forse il passo successivo è analizzare più in dettaglio le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente, compreso le relazioni tra questo ed il reticolo della viabilità, per selezionare più nel dettaglio funzioni realmente insediabili e che utilmente sono da re – insediare. Azioni che però si ritengono utili se, a fronte di precisi impegni dei privati all'investimento su progetti condivisi, si trovano corrispondenze con le linee generali di indirizzo pubblico. Altrettanto occorre verificare la possibilità di istituire forme incentivanti che favoriscano la diffusione di attività commerciali e terziarie anche nella parte alta del centro storico, come la residenza stabile a scapito di quella turistica. A tal fine può funzionare anche la semplice penalizzazione dell'accessibilità carrabile a chi non ha la residenza stabile, ma appare invece molto più significativa ed utile, se abbinata magari anche alla riqualificazione dei fronti esterni degli edifici, sia la possibilità di attivare diverse modulazioni dell'imposizione fiscale locale in fatto di proprietà immobiliare. Analogamente il passaggio da

TOSAP a COSAP, può consentire effettivamente la predisposizione di forme incentivanti corrispondenti a tipologie di interventi, di materiali utilizzati, di dimensioni degli spazi utilizzati, di periodo di apertura delle attività, etc.

### **5.5 Il progetto per i contenitori privati**

Dato atto che le conoscenze, almeno per quanto riguarda l'aspetto esteriore del patrimonio storico di proprietà privata, sono consolidate grazie a studi effettuati anni orsono dall'università di Firenze e non solo, si ritiene che in prima istanza si debba promuovere la corretta ricomposizione delle facciate riscoprendo anche le colorazioni tipiche e tradizionali che nel tempo sono state obliterate da ricorso a tonalità più accese e forse tipiche di altri contesti come ad esempio la Liguria, mentre Portoferraio è di impianto e carattere mediceo prima e francese/napoleonico dopo, culture che non avevano fatto ricorso a tonalità forti, anzi spesso si limitavano al semplice contrasto tra il grigio intenso delle pietre forti o di arenarie simili per cornici e lesene ed il bianco della finitura a calce, oppure al mescolamento di terre locali alla calce per intonaci generalmente classificabili color terra di Siena in varie tonalità correlate all'intensità del colore delle terre disponibili. Il cotto faccia vista era poi una rarità vuoi perché sull'isola scarsi erano i giacimenti di argilla idonei, vuoi perché i relativi costi ne sconsigliavano l'utilizzo, infatti ritroviamo solo nei due forti maggiori, il Falcone e lo Stella, nella Torre del Martello. Ciò detto andrà verificata la possibilità di creare forme incentivanti che possano anche essere crescenti in relazione alle tipologie di intervento e dalle finalità dello stesso. Ma si dovrà anche prevedere una normativa flessibile sulla distribuzione delle funzioni nel patrimonio immobiliare privato; fatti salvi alcuni standard minimi di qualità, come, per esempio, la dimensione minima delle unità immobiliari residenziali, si dovrà verificare la possibilità di una norma che si fa nel progetto aderendo alle caratteristiche di dettaglio dell'immobile oltre che alla sua genesi e storia, alla integrità o meno dei caratteri originari dell'immobile, alle reciproche pattuizioni che impegnino sia il privato che l'ente pubblico. Tutto avendo cura di favorire l'insediamento di quelle funzioni che oltre alla residenza stabile, possano indurre attrazione turistica, incremento dell'occupazione.

### **5.6 Il progetto per il patrimonio pubblico e i circuiti di fruizione**

Il patrimonio pubblico è estremamente vasto e in prospettiva è destinato a giocare un ruolo fondamentale, almeno per due motivi: il primo è relativo alla scelta delle funzioni insediabili, il secondo, di operare tramite investimenti privati e, dato atto che la maggior parte del patrimonio pubblico ha valore storico-artistico e risulta inalienabile, tramite procedimenti di project financing nelle varie forme in cui questo si può concretizzare. La certezza di destinazione funzionale riguarda il Palazzo della Biscotteria –Palazzo Comunale, il complesso De Laugier, il Teatro dei Vigilanti, le fortezze e la Linguella, Villa Mulini. Diverse opzioni si possono porre per altri edifici:

- Padiglione Mulini che potrebbe essere trasformato in albergo didattico;
- Forni S. Francesco che potrebbero anche essere destinati alla biblioteca moderna per consentire il consolidamento delle funzioni convegnistiche o di pinacoteca della De Laugier
- L'arsenale delle Galeazze che va confermato nella funzione commerciale ma assoggettato ad una profonda operazione di restauro e ristrutturazione
- L'ex pastificio ora liceo al Grigolo da restituire probabilmente ad una funzione turistico – ricettiva
- L'ex ospedale da riconvertire, se sarà di nuovo disponibile completamente, per attività funzionali alla promozione e incubazione delle nuove tecnologie connesse alle specificità dell'arcipelago toscano a partire al mare e dalle sue professioni e alla ricettività giovanile

A queste operazioni deve essere associata la progettazione e qualificazione di circuiti turistici tematici che si potranno concretizzare a partire dal progetto transfrontaliero CIVP finanziato dalla U.E. unitamente ai provvedimenti per la mobilità sostenibile in attuazione del programma Civitas finanziato anch'esso dalla U.E. che si sostanzia nel progetto Elba sharing, integrando la pianificazione e altri programma d'intervento pubblico.

## **6 Gli strumenti di attuazione**

Non esiste un demiurgo, non è assolutamente produttivo e positivo ipotizzare l'affidamento del progetto alla tradizionale forma del piano urbanistico. Per quanto questo sia importante ed irrinunciabile, per le tante considerazioni e suggestioni prima enunciate, occorre fare ricorso ad una struttura che per quanto agile ricomprenda più professionalità, possa essere articolata per sub comitati funzionali. Pertanto si ritiene rinviare alla istituzione di una struttura di missione che debba ricomprendere un comitato di sorveglianza composto dall'A.C. e da rappresentanze di categoria. Quindi dovranno essere articolati sub comitati per progetti finalizzati: infrastrutture, allestimenti espositivi e percorsi tematici, sistema degli incentivi e delle imposizioni tributarie locali, architettura, etc. infine dovrà essere istituita la figura di un garante dell'informazione e della comunicazione che al tempo stesso si faccia carico di garantire un continuo flusso informativo per i cittadini e i soggetti economici, come di organizzare un sistema di raccolta dei contributi della partecipazione della cittadinanza e delle imprese al progetto.

### **6.1 Valorizzazione e incentivazione dell'intervento privato**

Già in precedenza si è evidenziato che le risorse pubbliche sono scarse, quindi che sarà essenziale il ricorso alla partecipazione dei privati al progetto. Una partecipazione importante sempre, anche quando si da corso al semplice rifacimento di una facciata, ma che ha estrema rilevanza quando si tratta di interventi di grande dimensione. Abbiamo già accennato al project financing, confermiamo questo indirizzo da coniugare nella forma più idonea in relazione al bene oggetto dell'intervento, ma non devono essere scartate altre opportunità come la concessione di spazi per attività complementari all'interno del sistema dei beni culturali; fermo restando che sarebbe ottimale una gestione unica che ricomprenda le ville Napoleoniche e i musei comunali, appare infatti razionale affidare ai privati la gestione di servizi di ristoro e di book shop, ma anche nei limiti consentiti l'utilizzo dei siti per manifestazioni culturali o anche commerciali compatibili.

### **6.2 La riforma dell'imposizione fiscale locale**

E' un capitolo delicato ed importante. E' un capitolo che va affrontato anche nel rispetto delle compatibilità di bilancio, prendendo atto dei dati reali, che in passato non sono mai stati resi effettivamente disponibili, di quanto incidano le entrate tributarie o extra tributarie già indicate: IMU, suoli pubblici, tassa pubblicità, etc., ma è un capitolo che può essere foriero di una possibile e concreta alleanza e concorrenza di fini tra pubblico e privato.

### **6.3 Il partenariato pubblico-privato**

Ovviamente c'è rischio di ripetersi, ma proprio questo rischio va corso per sottolineare che non c'è intenzione di dare corso ad un intervento dirigitico. Ovvero che la volontà dell'Amministrazione è quella, in questa fase sicuramente, di fare da mallevadore di idee e proposte da discutere insieme per impostare progetti e trasformazioni condivise. Per questo, al di là delle modalità di realizzazione degli interventi in funzione di forme di project financing o per interventi di altra natura di sponsorizzazione, si ritiene che si debba costituire un comitato per

l'informazione e per la raccolta delle proposte, che però possa anche essere utilizzato come struttura di verifica degli effetti delle trasformazioni che via via si riesce realizzare.

#### **6.4 L'intervento pubblico**

Come si rileva dalla lettura di questo elaborato il soggetto pubblico, rileva la necessità e per certi aspetti l'urgenza di una svolta, ritiene che sussistano le condizioni di base, la ricchezza, integrità e varietà del patrimonio pubblico e privato, cioè del capitale su cui organizzare, costruire insieme, un progetto per il futuro della città e della sua comunità. L'Amministrazione quindi garantirà tutte le funzioni della cabina di regia, predisporrà per quanto possibile con i propri tecnici gli strumenti essenziali, dal piano urbanistico ai progetti infrastrutturali, a quelli degli arredi. Ma oltre sarà problematico andare, fermo restando che qualora si rianimasse il mercato immobiliare ed avesse successo il piano delle alienazioni potrebbero anche essere individuate risorse per qualche intervento di maggiore spessore. Nel campo pubblico si deve far rientrare anche i gestori delle reti, quindi l'Amministrazione dovrà verificare come questi possano contribuire al progetto, con quali tempistiche, responsabilizzando i suddetti rispetto a sciatte pratiche del passato.

#### **4. IL PAESAGGIO**

Dato atto della peculiare caratterizzazione del PIT, ove il paesaggio ha sostanzialmente natura fondativa di ogni previsione in quanto definito sintesi percettiva della profonda stratificazione di fattori ambientali e naturali, antropici, economici e sociali, quindi rappresentazione di una storia che diviene patrimonio comune, invariante nei suoi meccanismi, ma anche nei suoi esiti, per il PS risulta indispensabile confrontarsi con tema e sul tema a partire dal PIT e da una sua lettura, anche critica, tenuto conto delle specificità locali.

Innanzitutto occorre prendere atto che il territorio elbano ha una lunga storia di antropizzazione, seppure non sempre disvelata. Ma è certa la presenza etrusca e quindi quella romana che a Portoferraio si risolve, per quanto accertato fino ad oggi, nella realizzazione di ville e fattorie insediate una di fronte all'altra nel punto ove la rada diviene porto: alla Linguella (ma qui forse la Villa è avamposto di un qualcosa di più complesso ed ampio) e alle Grotte ove la villa in alto sul promontorio si è scoperto di recente era accompagnata da una fattoria ai suoi piedi, nell'area dell'attuale podere S. Marco. Quindi che le trasformazioni passano per un progressivo abbandono degli insediamenti vicino alla costa nelle epoche incerte della caduta dell'impero romano e del medioevo (all'epoca gli insediamenti sono in alto al Volterraio come a Castiglione di S. Martino - è l'epoca delle fortezze di altura), e per una nuova urbanizzazione che trae origine dalle esigenze militari dello stato mediceo. Una urbanizzazione che comunque in una prima fase sembra risolversi solo in forma di organizzazione spaziale, totalmente aderente alla morfologia del luogo, delle funzioni di difesa. Solo più tardi, definito l'assetto complessivo delle fortificazioni di Portoferraio, creata una piazzaforte praticamente inespugnabile, si dà corso alla creazione delle saline (purtroppo perdute anche se ne rimangono tracce nella toponomastica e in alcuni andamenti stradali) e a forme comunque relative di utilizzazione per finalità agricole dei terreni all'esterno delle fortificazioni. Ciò è tanto vero che in pratica prime forme di organizzazione territoriale legata allo sviluppo agricolo si riscontrano solo alla metà del XVII secolo con la fattoria la Chiusa e qualche insediamento a S. Martino, che nel secolo successivo e nel XIX saranno emulati da altre fattorie come l'Acquabona, S. Michele e la casa del capitano a casa del Duca, altri insediamenti a S. Martino; fattorie isolate, però, senza poderi. Eppure il territorio rimane a lungo segnato dal diradamento degli originari boschi di lecci o sughere tagliati per disporre di legna utile per ogni attività umana, dalle costruzioni alla cottura delle ceramiche o alla fusione dei metalli. Da sistemazioni agrarie tipiche con ciglioni in terra o con muri a secco che si

spingeranno fino sulle spiagge come testimoniano immagini fotografiche ancora negli anni 50 del secolo scorso. La prima riorganizzazione funzionale territoriale, imperniata stavolta interamente su Portoferraio, si concretizza con la nascita delle attività siderurgiche alla fine del XIX secolo. In poco anni il paesaggio della rada di Portoferraio è travolto dall'industria. Le saline lasciano spazio alle ciminiere e alle lunghe articolazioni delle strutture dell'acciaieria, l'alto forno, la cookeria, i nastri trasportatori, i pontili portuali, insomma selve di acciaio in luogo di trame territoriali legate all'agricoltura. Trame che di lì a breve saranno aggredite, nel secondo dopoguerra, dallo sviluppo turistico, che si concretizza con morfotipi insediativi lineari in prossimità delle coste appoggiandosi a storiche viabilità non sempre adeguatamente infrastrutturate, con grande frammentazione fondiaria ove si concretizzano insediamenti residenziali che in prima istanza guadagnano il fronte mare e solo successivamente le aree interne con densità sicuramente eccessive.

In questo frangente, l'agricoltura, divenuta marginale, non competitiva, anche se la produzione vinicola manterrà una sua vivacità per prodotti comunque di scarsa qualità per tutti gli anni sessanta e per i primi settanta, abbandonerà le sistemazioni agrarie tradizionali o all'urbanizzazione, o, in ambiti più lontani dal centro di Portoferraio, alla riforestazione forzata dei cantieri per l'occupazione che introducono indiscriminatamente il pino, albero non autoctono.

L'esito finale, oggi, è un mix ove risulta difficile distinguere la trama originaria, ove la prevalenza accordata di volta in volta a determinati fattori, quello della conservazione ambientale, in luogo di quello dello sviluppo insediativo, o di quello dell'agricoltura moderna, di fatto tendono ad impedire una lettura della complessità e una definizione di modalità gestionali. Tanto è vero che di fatto la tutela rischia di risolversi in un nichilismo che non riesce a riconoscere, le esigenze dell'attività agricole, come quelle delle attività turistico ricettive, le necessità insediative (in prevalenza di riordino dell'esistente) e quelle di tutela ambientale ai fini del mantenimento di condizioni di qualità naturalistica che di fatto sopperiscono ai deficit qualitativi di ambiti territoriali continentali e per piccola parte di quelli urbani locali. Cioè in altri termini l'isola ed anche il territorio Portoferraio costituiscono un fattore positivo del bilancio ambientale regionale e non solo. Fattispecie che dovrebbe interrogare non solo chi approccia la pianificazione a livello locale, ma anche e soprattutto chi approccia la pianificazione a scala più ampia se questi si pone un obiettivo di perequazione territoriale che non può essere solo ambientale, ma deve essere anche economica e sociale.

Come dire, in ultimo, che il tema della tutela paesaggistica non può essere scisso da quello dello sviluppo economico, avendo cura di individuare comunque bilanciamenti tra gli obiettivi assegnati alle diverse componenti del sistema insediativo al fine di garantire il mantenimento delle qualità delle dotazioni territoriali, bilanciamenti che non possono però non essere supportati anche da politiche a scala più ampia. Per esemplificare: se si vuole conservare il territorio, all'incremento della mobilità su strada che comunque è un dato di fatto rispetto al quale non si conoscono al momento antidoti funzionali, non si può abbandonare la gestione della viabilità esistente alle comunità locali, perché la carenza di risorse condurrà a forme accelerate di degradazione dell'esistente, da cui si esce solo, o con la decadenza del sistema socioeconomico o con una maggiore iniezione di risorse pubbliche per sopperire al deficit. Cioè, le prospettive della tutela, possono essere concrete se dalla mera definizione di indicatori dimensionali asfittici si passa alla definizione di standard qualitativi degli insediamenti e dell'architettura, se si sostituisce alla politica dell'opposizione alle trasformazioni, evoluzioni o trasformazioni guidate delle modalità di gestione.

Tutto ciò considerato occorre anche evidenziare che nei documenti sovraordinati sembrano sussistere carenze, o letture improprie che il PS dovrà necessariamente proporre di superare. Si fa particolare riferimento a: la mancata

individuazione delle aree di degrado paesaggistico, alla ricognizione delle aree vincolate per legge effettuata a livello di piano paesaggistico solo in termini di accertamento metrico della collocazione della linea dei trecento metri dalla costa, ma con lo stabilimento di vincoli anche contraddittori come il limite ad incrementi superiori al 10% della superficie coperta delle strutture ricettive (parametro che non ha relazione con le casistiche insediative e con i luoghi d'insediamento) e la possibilità di nuova edificazione nei lotti interclusi; l'individuazione del morfotipo insediativo come: "morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia" (semplificazione quantomeno ardita se non altro per l'interposizione del mare tra isola e corridoio infrastrutturale tirrenico) .

## **5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO COMPRENSIVO DELLA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 3, COMMA 2, E DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE, NONCHÉ LA PROGRAMMAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI.**

Il quadro conoscitivo è composto da:

- a) Relazione sullo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico;
- b) Documenti del quadro conoscitivo e previsionale del PS adottato in data 04.04.2014 con D.C.C. n. 2 e revocato in data 09.11.2017 con D.C.C. n. 71;
- c) Documenti del quadro conoscitivo e previsionale della variante al PS ed al Regolamento Urbanistico, del Piano Regolatore Portuale denominato..... Approvati con DCC e DCC
- d) Documento finale del lavoro della commissione consiliare regionale sulla costa
- e) Documenti costituenti quadro conoscitivo e previsionale del PIT – Piano Paesaggistico
- f) Studi idrologici, idraulici;
- g) Ricognizione stato della costa e progetto preliminare d'intervento per ripascimento spiagge e messa in sicurezza falesie;
- h) Analisi della circolazione e traffico allegato alla procedura di VIA sul progetto di Porto Turistico Cantieri;
- i) Elenco dei beni immobili di particolare valore storico artistico o documentario;

Il quadro conoscitivo è rappresentato anche dai seguenti documenti che non si allegano :

- 4.1 dal rapporto IRPET : Quadro analitico dei sistemi economici locali della provincia di Livorno e studi e contributi successivi;
- 4.2 dal POT dell'Autorità Portuale

Da tutto ciò sembra potersi dedurre che l'operatività deve essere finalizzata a:

### **1. Studiare i rapporti fra il Piano di indirizzo territoriale ed il territorio del comune**

La nuova pianificazione strutturale comunale deve sviluppare le conoscenze messe a disposizione dal Piano di Indirizzo Territoriale verificandole nel livello dettagliato del territorio comunale. Nel presente documento, nella parte centrale, vi è una prima sintesi delle informazioni del piano regionale riguardante l'ambito di Portoferraio.

2. **Riorganizzare il Quadro Conoscitivo** verificando soprattutto le dinamiche socio economiche che stanno interessando il comune. Si tratta di condurre approfondimenti analitici per mettere in evidenza una serie di tendenze che possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

- Verifica delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche negli ultimi 15 anni.
- Caratteri dell'evoluzione demografica nel territorio del comune e distribuzione della popolazione residente.
- Verifica delle dotazioni urbanistiche rispetto alla distribuzione della popolazione residente.
- Verifica delle dotazioni dei servizi rispetto alla distribuzione della popolazione residente.
- Mutazioni della composizione della popolazione nello spazio urbano di Rosignano.
- Distribuzione della popolazione residente e della popolazione turistica fluttuante.
- Processi di terziarizzazione relativi all'attività turistica del territorio comunale
- Trasformazioni negli apparati produttivi presenti nel territorio comunale.
- Trasformazioni delle aree rurali e forestali del sistema territoriale di Rosignano.

### 3. Definire delle invarianti strutturali che approfondiscano i suggerimenti proposti dal Piano di indirizzo territoriale

Il Patrimonio Territoriale è definito anche dalle proprie Invarianti Strutturali cioè quei caratteri specifici, principi generativi e regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

Le Invarianti Strutturali, in particolare, rappresentano: i caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante e i principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo, il tutto finalizzato a valutare lo stato di conservazione dell'invariante in modo tale da mitigarne le criticità o, per converso, a svilupparne il portato valoriale.

### 4. Definire il patrimonio territoriale in accordo con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

Per definire il Patrimonio Territoriale è necessario rielaborare, interpretandolo, il Quadro Conoscitivo e confrontarlo con i materiali elaborati negli altri piani che trattano del territorio di Portoferraio (PIT, PTC).

I quattro titoli che la legge 65/2014 individua nella definizione del Patrimonio Territoriale (la struttura idro-geomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa, la struttura agro-forestale) debbono essere ben identificati nel territorio locale.

Del Patrimonio Territoriale debbono essere riconosciute le Invarianti Strutturali che lo caratterizzano anche mediante un processo di riconoscimento delle stesse da parte della comunità locale insediata.

### 5. Definire il margine fra l'urbanizzato e il rurale.

La legge regionale toscana 65/2014 detta che nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale può essere ridotto in modo irreversibile e che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato, non essendo consentite, salvo casi specifici, nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

Per la redazione del nuovo Piano Strutturale è quindi necessario definire l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, all'interno del quale è comunque necessario sviluppare nuove strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, al fine anche di qualificare il disegno dei margini urbani.

6. Definire un Statuto del Territorio capace di sostenere le trasformazioni territoriali senza la riduzione del Patrimonio Territoriale esistente in relazione anche ad una ricognizione con la comunità insediata mediante processi di partecipazione ed interpretazione della complessità urbana e territoriale.



La definizione del Patrimonio Territoriale e delle relative Invarianti Strutturali deve confluire nella redazione dello Statuto del Territorio.

Da questo documento discenderanno le politiche strategiche di sviluppo sostenibile contenute nel nuovo Piano Strutturale.

Questo approfondito percorso di ricerca deve sondare con particolare attenzione i concetti di patrimonio e dei suoi principi generativi invarianti, che ne garantiscono la riproducibilità ecologica (gestione dei flussi) e morfologica (genesì delle forme identitarie del territorio). La fondazione di uno Statuto del Territorio non può prescindere ovviamente da un percorso di coinvolgimento attivo della comunità locale nel riconoscimento dei valori patrimoniali del proprio contesto di vita, al fine di costruire coalizioni di attori capaci di prendersi cura e carico delle regole di riproduzione virtuosa del territorio e di implementare, nel tempo, le azioni previste dal Piano Strutturale.

#### 7. Definire una strategia di sviluppo sostenibile per un progetto di Piano Strutturale.

Definiti i caratteri statutari fondamentali del territorio è necessario definire una strategia di sviluppo sostenibile.

Questa non può prescindere dai caratteri patrimoniali e dalle criticità territoriali emerse nel corso della redazione del nuovo Piano.

La strategia non può prescindere dalle energie presenti sul territorio che emergeranno dalle indagini che saranno prodotte nell'ambito del Quadro Conoscitivo e definite mediante tavoli partecipativi e concertativi con i soggetti sociali ed economici presenti nel territorio sottoposto ad indagine e pianificazione.

#### 8. Definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari in relazione alla strategia di sviluppo sostenibile.

Dopo la ricognizione delle conoscenze disponibili e la definizione interpretativa dello Statuto del Territorio è possibile mettere in atto una strategia dello sviluppo sostenibile definendo un progetto di Piano Strutturale.

La definizione del tema del margine fra l'urbanizzato e il rurale aiuterà anche nel compito di definire le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Queste ultime, anche tenendo conto della capacità produttiva e della complessità funzionale ed ecosistemica del territorio rurale a cui si lega mediante un margine ridefinito, andranno a definire le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato.

### **6. L'INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO SPECIFICANDONE LA NATURA E L'INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CONTRIBUTO DEVE PERVENIRE.**

Il sistema dei poteri e delle competenze impone che il presente documento sia trasmesso a enti ed organismi, individuati in relazione a specifiche competenze, per richiedere un contributo tecnico, quindi contestualmente all'elenco dei soggetti si indicano il tema specifico o la competenza specifica in merito al quale l'ente o l'organismo partecipa al procedimento. Il termine per la remissione dei contributi è invece fissato unitariamente in 45 giorni solari.

a) Regione Toscana in ordine a: LRT 65/2014; PIT - Piano Paesaggistico; difesa del suolo; tutela delle acque e del mare; tutela dell'ambiente, aree naturali e parchi; pianificazione dei trasporti; politiche socio-sanitarie; politiche dell'istruzione; politiche di sviluppo economico con particolare riferimento al turismo ;

- b) Provincia di Livorno in ordine a: PTCP, gestione delle infrastrutture stradali provinciali; gestione dell'edilizia scolastica;
- c) Autorità Portuale di Sistema Alto Tirreno in ordine a: stato attuale, progetti e piani di assetto del Porto di Portoferraio;
- d) AIT in ordine: alla dotazione attuale e futura di risorsa idrica;
- e) ASA spa: in ordine: alla capacità di adduzione della rete idrica ed alla capacità di trattamento dei reflui;
- f) ARPAT in ordine a : stato dell'ambiente e delle risorse; fenomeni di inquinamento, criticità ambientali in genere;
- g) Genio Civile Toscana Costa in ordine a: rischio idrologico – idraulico; rischio sismico;
- h) Consorzio di Bonifica in ordine a: interventi di regimazione delle acque e di manutenzione del reticolo idraulico;
- i) USL 6 in ordine a: assetto dei servizi sanitari;
- j) Ente Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano – PNAT in ordine a: aree ricomprese nel PNAT ed alle eventuali criticità esistenti nelle aree di confine;
- k) Comune di Marciana in ordine a: problematiche relative alle aree di contatto tra i due territori ed alle rispettive previsioni di uso, tutela o trasformazione;
- l) Comune di Campo nell'Elba in ordine a: problematiche relative alle aree di contatto tra i due territori ed alle rispettive previsioni di uso, tutela o trasformazione;
- m) Comune di Capoliveri in ordine a: problematiche relative alle aree di contatto tra i due territori ed alle rispettive previsioni di uso, tutela o trasformazione;
- n) Comune di Porto Azzurro in ordine a: problematiche relative alle aree di contatto tra i due territori ed alle rispettive previsioni di uso, tutela o trasformazione;
- o) Comune di Rio nell'Elba in ordine a: problematiche relative alle aree di contatto tra i due territori ed alle rispettive previsioni di uso, tutela o trasformazione;
- p) AIT – Autorità idrica Toscana in ordine a: criticità in merito alla disponibilità di risorsa idrica;
- q) Raggruppamento Carabinieri per l'Ambiente e la tutela della biodiversità di Follonica in ordine alla gestione dell'Isola di Montecristo;
- r) Guardia Costiera in ordine a : sicurezza della navigazione, limitazioni e modalità d'uso del Demanio marittimo;

**7. L'INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO;**

Sono competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi:

- a) Regione Toscana in ordine a: LRT 65/2014; PIT - Piano Paesaggistico; difesa del suolo; tutela delle acque e del mare; tutela dell'ambiente, aree naturali e parchi; pianificazione dei trasporti; politiche sociosanitarie; politiche dell'istruzione; politiche di sviluppo economico con particolare riferimento al turismo ;

- b) Provincia di Livorno in ordine a: PTCP, gestione delle infrastrutture stradali provinciali; gestione dell'edilizia scolastica;
- c) Genio Civile Toscana Costa in ordine a: rischio idrologico – idraulico; rischio sismico; difesa del suolo;
- d) Ente Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano – PNAT in ordine a: aree ricomprese nel PNAT ed alle eventuali criticità esistenti nelle aree di confine;
- e) AIT – Autorità idrica Toscana in ordine a: criticità in merito alla disponibilità di risorsa idrica;

## **8. IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO;**

In prima istanza, approvato questo documento si dovrà operativamente procedere ad una verifica di condivisione del medesimo nell'ambito della società locale dando così opportunità alla cittadinanza, alle rappresentanze di categoria di apportare elementi ulteriori di conoscenza, proposte progettuali inscritte nella logica di principi fondativi di facile apprendimento. La cittadinanza ha già partecipato alla formazione del piano strutturale di cui è stata revocata la delibera di adozione. Anche se non variano gli obiettivi appare comunque necessario sollecitare la cittadinanza a presentare idee, proposte, contributi conoscitivi. Per questo oltre a pubblicare sul sito web dell'ente la deliberazione di avvio del procedimento, comprensiva di questo documento, si organizzerà una specifica sezione ove poter inviare documenti e contributi; si attiverà una casella di posta elettronica, gestita dal dirigente dell'area III attraverso la quale sarà possibile dialogare. Quindi in relazione alla predisposizione degli elaborati della VAS e della proposta di piano si organizzeranno incontri pubblici.

## **9. L'INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE, PER LE FINALITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 36, RESPONSABILE DELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI CUI ALLA LETTERA E);**

Il Garante dell'informazione verrà nominato con determinazione Dirigenziale specifica e conseguenza presa d'atto nella delibera di Consiglio Comunale che dà atto dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo PS.

## **10. ALLEGATI**

1-Stato di attuazione del PS e R.U.

2-Relazione sullo stato del territorio

3-Relazione socio economica

4-Atalante territori rurali

5-Fabbisogno domanda insediativa

6-Decreti Vincolo archeologico

7-Decreto Vincolo paesaggistico

8-Quadro conoscitivo dei territori ricadenti nel PNAT

9-Indagini geologiche