

ALBERTO PACCIARDI ARCHITETTO
Via delle Corallaie 1 – 57121 Livorno P.iva 01476710494 c.f. PCCLRT47L22B950Z
Mail albertopacciardi@yahoo.it tel 3351748039, 0586 423156

COMUNE DI PORTOFERRAIO

PIANO ATTUATIVO DELL' AMBITO 13 “ CONSUMELLA BASSA”

RELAZIONE PAESAGGISTICA



PARTE SECONDA
VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO
DELL' AMBITO 13 - CONSUMELLA BASSA-
CON LE PRESCRIZIONI E GLI OBIETTIVI
DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PROPONENTI: ANNA MARIA BIGIO e ALESSANDRO BIGIO

PREMESSA

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

Questa premessa fa capire anche la rilevanza relativa dei vari elementi del Piano Attuativo:

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

I PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Si riportano i capoversi dell' art. 3 dell' Elaborato 8B , che, una volta valutata la conformità della previsione del R.U. agli Indirizzi, direttive e prescrizioni del PIT, riguardano più direttamente la valutazione di merito degli interni di questo Piano Attuativo:

“- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un' articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;”

IL PROGETTO

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

Parco Residenziale Urbano .

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

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

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

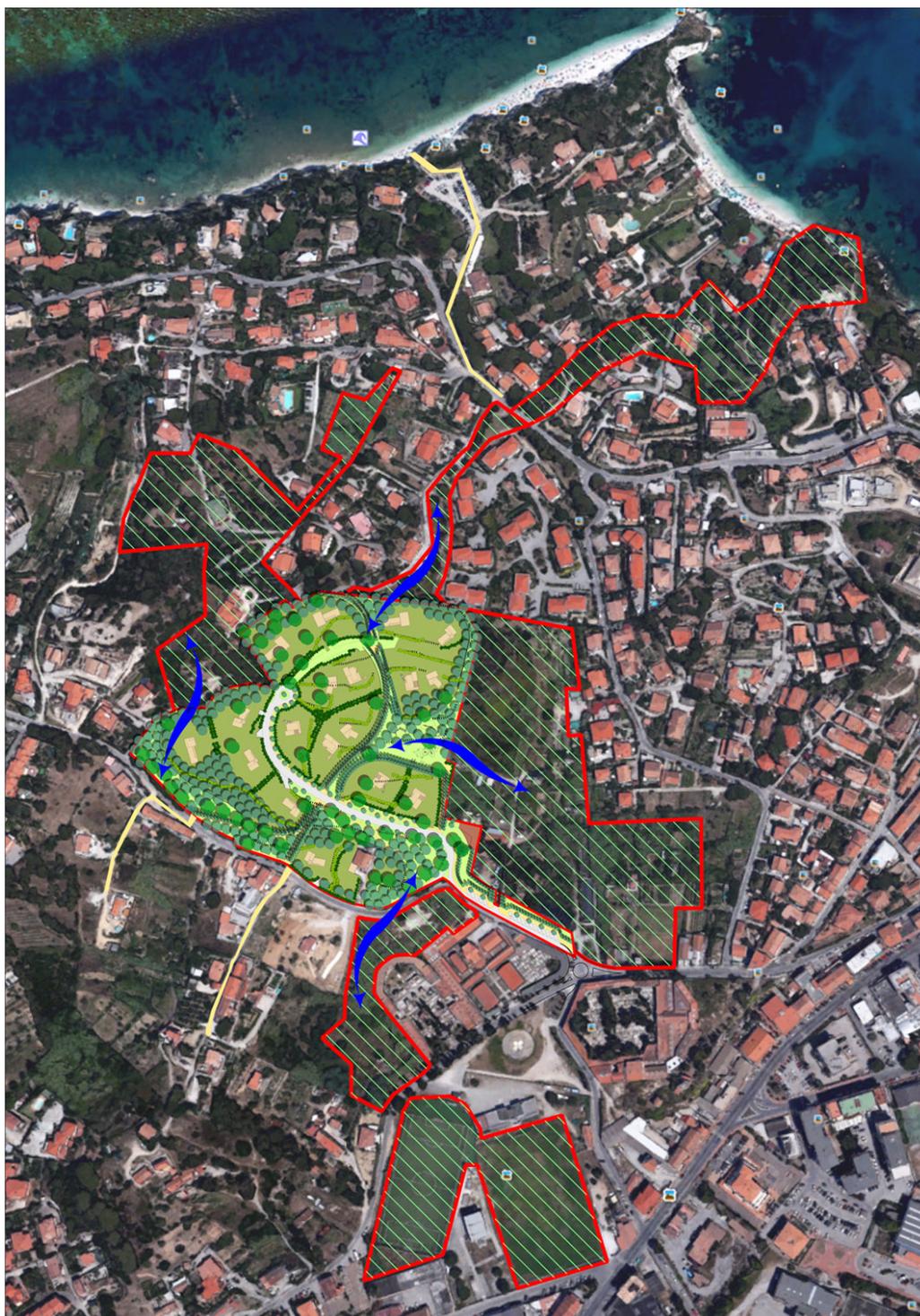
Andiamo ad esaminare le parti strutturali del progetto secondo i criteri di :

- Integrazione nel contesto paesaggistico
- Rapporto verde costruito
- Uso del suolo.

Successivamente verranno esaminate le parti variabili del Piano con simulazioni foto realistiche : L' insediamento edilizio e le tipologie.

L' ultimo capitolo riguarderà le Misure di compensazione

Integrazione del Piano nel contesto paesaggistico



Il verde avrà una funzione fondamentale di rapporto con le aree libere circostanti, sia con le aree boscate il alto , sia con il verde attrezzato che sarà collegato con percorsi pedonali comunicanti con tutte le aree circostanti.

La visibilità di primo impatto, interna ed esterna, sarà affidata ad un sistema di masse arboree a chioma tondeggiante solcato da cordoni di alberature snelle e cuneiformi e fasce di siepi. All' interno di questo volume arboreo saranno "scavate" delle aree, dove avremo ancora zone di verde con prati e giardini, nelle quali verranno realizzati gli edifici, al massimo di due piani .

Vista dal Forte Inglese a intervento compiuto



Rapporto verde costruito

Vista foto realistica Zenitale



Dal punto di vista “visivo”, che più interessa questa valutazione, si sottolineano gli elementi di progetto che assumono particolare rilevanza nel creare l’immagine di insieme degli “interni” di Piano, parliamo innanzitutto delle aree pubbliche e del Verde che ne è il protagonista:

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

Planimetria del verde



- **I cordoni alberati** costituiranno, sempre a distanza, la trama visiva portante da un capo all’altro della conca di Piano. Si prevedono doppi filari di cipressi affiancati ai percorsi pedonali che collegano i punti di interesse interni ed esterni del Piano. Si punta a ricreare un’immagine “molto Toscana” del

paesaggio con essenze molto diffuse all' Elba. I cipressi saranno utilizzati anche come schermature visive nell' ampliamento della via De Nicola di fronte al cimitero, dove si potrà nascondere la vista dei cimiteri dalle nuove abitazioni e viceversa.

- **Le Fasce verdi ed i corridoi ecologici**, costituiranno invece gli elementi di separazione tra le aree pubbliche ed i lotti privati e separeranno anche i lotti privati tra loro. Saranno costituiti da siepi continue, di spessore minimo di 3 metri, con 2/3 m. di altezza. Le essenze saranno miste: Tamerici, allori, oleandri, pitosfori. Le recinzioni dei lotti edificabili, poste all' interno di queste fasce dovranno avere a filo terra diverse aperture idonee a facilitare il passaggio di piccoli animali. Saranno, visivamente, una trama secondaria più bassa, ma pervasiva di tutto l' insediamento, che provvederà, tra l' altro, a sostituire le recinzioni costruite.

Vista da via della Consumella a intervento compiuto



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

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

Le infrastrutture: Viabilità e parcheggi, assumono una consistenza ridotta al minimo indispensabile. La viabilità forma un grande arco seguendo il più possibile le curve di livello esistenti. Si posiziona ad una quota di mezzo nel pendio della "conca" in modo da servire con un unico ramo i lotti edificabili a monte ed a valle. I parcheggi sono collocati in linea a piccoli gruppi negli slarghi della strada in modo da limitare al massimo sbancamenti e riporti e ridurre anche l' impatto visivo. Ogni due stalli si prevede una piccola aiuola con alberelli e la pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata con materiale filtrante (tipo "Erborella o altri). Le recinzioni ai bordi della viabilità pubblica saranno realizzate con muretti rivestiti in pietra solo dove si renderà necessario avere dei muri a retta, saranno realizzate con

siepi in tutti gli altri casi.



Uso del suolo

L' *indice di permeabilità* del progetto di Piano Attuativo fornisce una indicazione importante (quantitativa e qualitativa insieme) di questa impostazione.

La Normativa regionale prevede che le superfici permeabili rappresentino almeno il **25%** della Superficie Territoriale, nel nostro caso si rileva una percentuale **superiore al 50 %**.

La densità edilizia utilizzata viene bene dimensionata da due indici

L' *indice di utilizzazione territoriale (UT)* pari a 0,051 mq edificato su ogni mq di superficie territoriale

L' *indice di Fabbricabilità Fondiaria (IFF)* pari a 0,073 mq di residenza su ogni mq di superficie dei lotti privati.

In questo "Parco Residenziale Urbano" avremo così 1 mq di superficie edificata ogni 20 mq di superfici impegnate nel piano.

L' altezza massima prevista è di 6,50 (due piani) ma nel progetto si utilizzano solo nei lotti piccoli più bassi , mentre nei lotti più alti i fabbricati sono prevalentemente ad un solo piano.

Si ritiene che questa parte della progettazione garantisca la qualità richiesta dalla prescrizione : " - sia garantita qualità insediativa attraverso un' articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;"

L' EDIFICAZIONE PRIVATA – LE TIPOLOGIE

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

Le aree fondiarie private ammontano a **29.024 mq (64,8%)** dove potranno essere realizzati 2.076,80 mq per 26 abitazioni singole o abbinate collocate in 16 lotti, oltre a un lotto di 231 mq di destinato a servizi .

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

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

Si riportano di seguito questi criteri contenuti nell' art. 6 delle NTA accompagnati dalle immagini di soluzioni esemplificative contenute nella tavola 1.6

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



2- Le altezze si dovrà cercare di limitare l' uso dei due piani, proponendo, nelle situazioni dei lotti di coronamento, edifici ad un piano con piccole emergenze parziali al piano superiore.



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



4 - Frammentazione degli interventi. Nel coronamento più alto dell' area si dovranno realizzare abitazioni unifamiliari isolate, prevalentemente ad un piano, che possono più facilmente sfruttare le piccole variazioni del terreno e limitare la visibilità a lunga distanza. Anche nelle altre parti più basse , dove le pendenze sono minori, il dimensionamento dei lotti di intervento non dovrà superare le tre unità abitative e si dovrà conciliare l' impatto visivo dovuto all' altezza con una ridotta occupazione del suolo



5 - I materiali Dovranno essere privilegiati i materiali naturali come la pietra, o gli intonaci a colori delicati come da tradizione locale.

Le coperture piane potrebbero essere utilizzate come tetti / giardini o terrazzi schermati da pergolati.

Le coperture inclinate saranno in cotto.

Nel caso che si prevedano pannelli solari fotovoltaici dovranno essere inseriti organicamente nel piano di copertura e non essere visibili a breve distanza .



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



L’ Allegato 5 contiene i render illustrativi della proposta insediativa.

Si ritiene che questi indirizzi progettuali garantiscano la qualità richiesta dalla prescrizione :

“siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;”

MISURE DI COMPENSAZIONE

Il Regolamento Urbanistico, nella scheda dell' Ambito 13 " Consumella bassa" Inserisce due misure molto importanti come compensazione ai fini urbani per questo limitato insediamento residenziale:

- 1- Inserimento nel Piano Attuativo di 10.000 mq da destinare a verde e attrezzature pubbliche **oltre lo standard**. Come abbiamo visto sopra, questo inserimento , insieme ad una previsione di edificabilità "secca", non legata ad un indice specifico, comporta una densità edilizia molto bassa ed una disponibilità molto ampia di verde pubblico che compensa il deficit di standard di verde degli insediamenti esistenti nel circondario.
- 2- La riqualificazione del tratto di strada dall' incrocio dei cimiteri fino all' allacciamento con la viabilità di Piano. Il progetto prevede il raddoppio di questo tratto di strada che permette di eliminare il senso unico esistente davanti al cimitero. Prevede anche marciapiedi e parcheggi insieme a una sistemazione di arredo che garantisce dignità di immagine a un luogo di devozione che oggi è completamente trascurato.
- 3- Le demolizioni di fabbricati legittimamente esistenti, con trasferimento delle superfici demolite in aree più idonee del Piano, comporta la liberazione e riqualificazione di un' area importante per le relazioni ecologiche e visive tra il nuovo piano e la zona cimiteriale .



La presente relazione è completata dai seguenti allegati:

Allegato 2 – Fabbricati esistenti al contorno

Allegato 3 – Foto inserimenti di verifica ex Ante e ex Post della visibilità del Piano

Allegato 4 – Viste foto realistiche degli interni di Piano

Il progettista

Arch. Alberto Pacciardi