

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 PRIMA
VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO CON LE PRESCRIZIONI E GLI OBIETTIVI DEL
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PROPONENTI: ANNA MARIA BIGIO e ALESSANDRO BIGIO

VINCOLI DELL' AREA

- Tutto il comune di Portoferraio, esclusa la zona portuale, è vincolato con D.M. del 02/03/1953 codice 9049275 "in quanto il predetto territorio, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale" (art. 136/141/157 del Dlgs 42/04).
- Il vincolo cimiteriale interessa marginalmente la parte sud ovest dell' area dove si trovano alcuni manufatti che verranno demoliti.
- L' area dell' Ambito 13 di proprietà privata è esclusa dalla fascia di 300 ml dalla battigia.
- L' area in questione è urbanisticamente disciplinata dalla scheda norma inserita nelle NTA del vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30/07/2013 pubblicato sul BURT del 16/1062013
- Poiché l' approvazione del R.U. è antecedente all' adozione del PIT, si deve preliminarmente verificare la congruità di queste previsioni con le norme del PIT stesso.

DISCIPLINA DEL PIT

Vincolo paesaggistico (art. 136/141/157 del Dlgs 42/04).

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

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

Riguardo al ns intervento sono rilevanti le prescrizioni contenute nella sez. C ai punti:
"3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- **siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;**
- **siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);**
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- **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;**

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l' integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

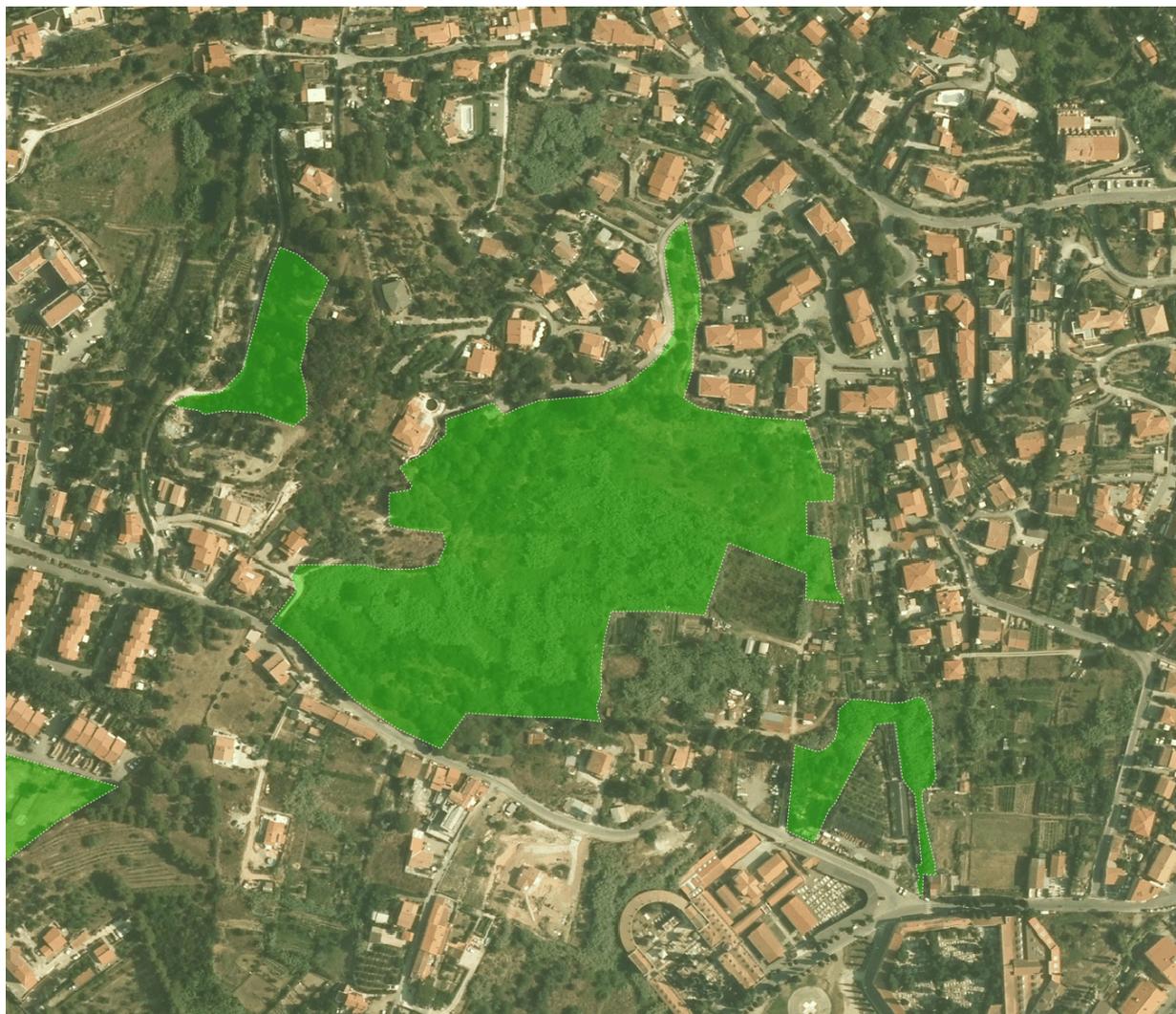
3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato."

"4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

4.c.2. L' inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione,

dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.”

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



DISCIPLINA URBANISTICA DELL' AREA

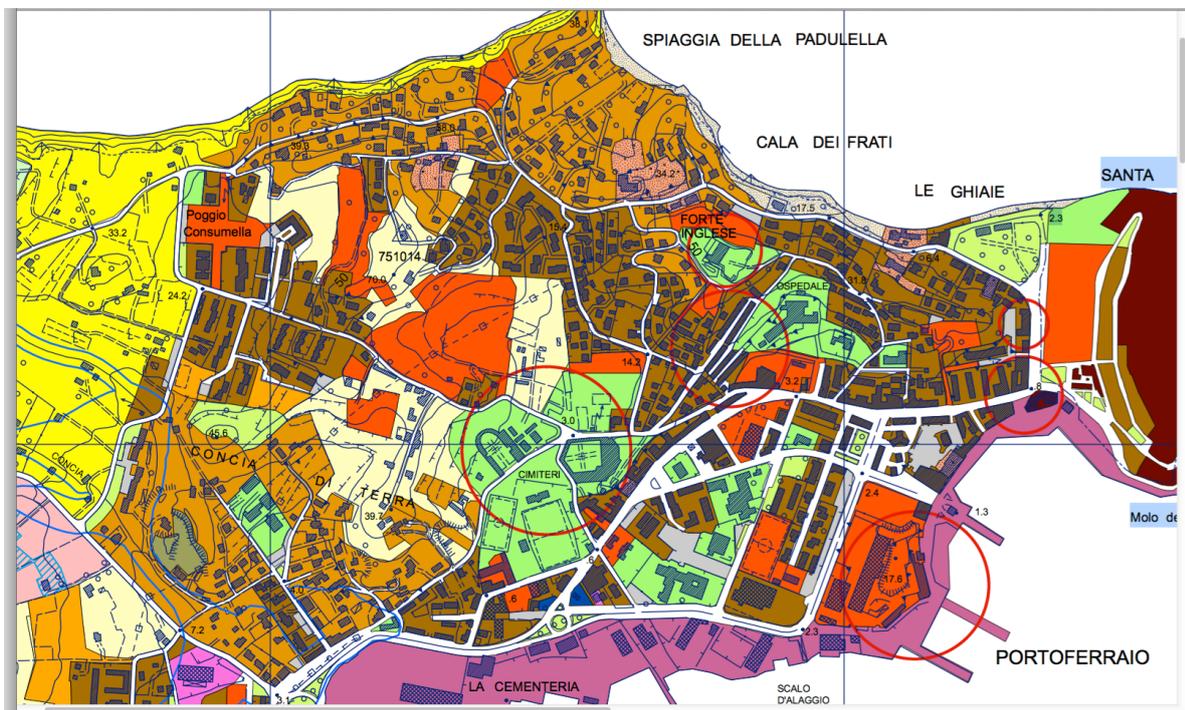
Le NTA del R.U. inseriscono l' area in un comparto urbano regolamentato dalla seguente scheda:

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

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione, demolizione e recupero a parità di S.U. degli edifici esistenti legittimi;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze, attrezzature di interesse generale per il tempo libero (impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative), standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;

- Dimensionamento: 1600 mq. SU. per la realizzazione di edifici mono o bifamiliari oltre eventuale recupero di SU. legittima esistente all'interno dell'ambito; secondo indice funzionale per impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative che potranno anche utilizzare non più di 1/5 dell'area di prevista cessione)
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo di ampliamento a mt. 7.50 oltre un marciapiede da mt. 1,50 su di un lato, della via della Consumella dall'incrocio con Via SS. Annunziata/Via Mentana, all'innesto della strada di lottizzazione e di cessione, aggiuntiva al pagamento degli oneri di urbanizzazione, dell'area indicata in scheda norma da destinare a verde e attrezzature di uso o interesse pubblico per non meno di ~~15.000~~ 10.000 mq. all'Amministrazione Comunale;

▪ **ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DEL R.U.**



STATO ATTUALE

In questa zona centrale di Portoferraio, tra la corona dello sviluppo residenziale della zona nord ovest e la città dei servizi, si trova quest' area abbandonata e non accessibile al pubblico. Questa valletta è circondata da un contesto residenziale formatosi dagli anni '80 in poi tra la periferia di Portoferraio, i cimiteri comunali, la salita di via De Nicola e la via della Consumella .



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

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

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



Foto 1978



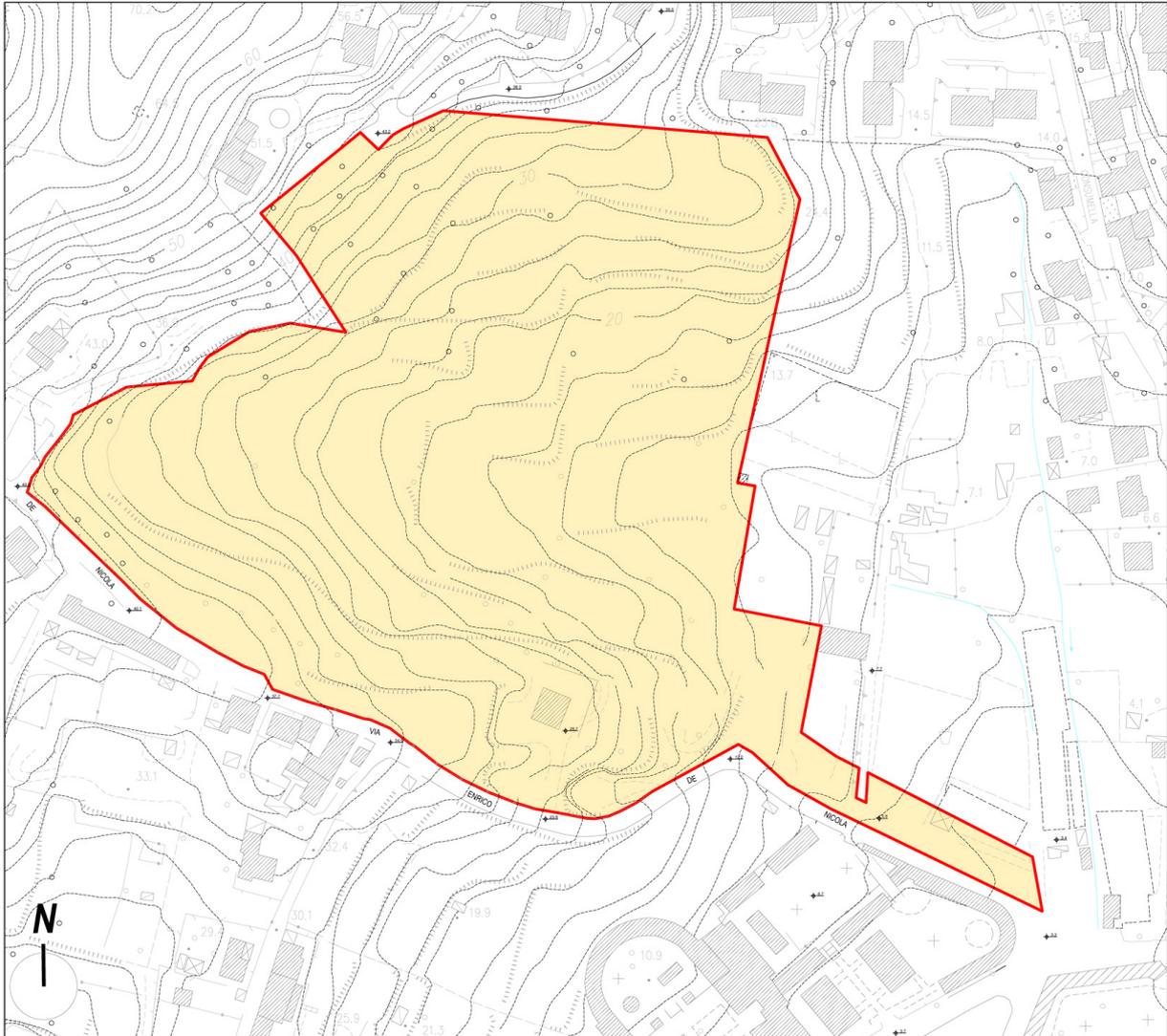
Foto 1988

Foto 2004



Dal punto di vista fisico - orografico abbiamo una conca aperta verso est con i bordi più alti posti a nord ed ovest dove corre l' isopisa dei 40 metri. La parte più bassa si trova al centro del lato est ed è anche la più pianeggiante sulla quota 10 /12 s.l.m.. L'

andamento delle pendenze non è regolare ed è caratterizzato da numerose balze costituite da argini di terra che presentano un andamento discontinuo,



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

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

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

IL TESSUTO EDIFICATO AL CONTORNO (vedi allegato 2)

Nella immediate vicinanze, soprattutto sui lati ovest e nord est, si trovano insediamenti a densità abbastanza alta, senza spazi di respiro urbanistico né pubblici né privati. Si trovano condomini di medie dimensioni su via De Nicola con vecchie abitazioni coloniche ampiamente ristrutturate, che non hanno alcun valore storico/culturale. Sulla via della Consumella, come sulla via Briot, si trovano gli insediamenti più densi originati da diverse lottizzazioni negli anni '80, con palazzine disseminate fino sotto il Forte Inglese. Tipologicamente questi insediamenti sono riferiti al modello della villetta unifamiliare, ridotto però a parodia, dalla compressione delle dimensioni dei lotti, dalle distanze minime tra fabbricati e dal verde ridotto a puro simbolo.

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

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

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

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



Stato attuale: alberi esistenti e ciglionamenti di terra

scala 1:2000



Alberi esistenti di alto fusto



Pineta e macchia esistente MQ 5.930 ca.



Strade bianche e percorsi esistenti

INFRASTRUTTURE

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

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

CONCLUSIONI DELL' ANALISI DELLO STATO ATTUALE

All'interno dell'area non si trovano colture in atto , non vi sono tracce di terrazzamenti strutturati per qualche attività agricola , non si trovano manufatti di valore storico o testimoniale, né si trovano tratti di viabilità storica da preservare.

Dalla documentazione prodotta si deduce che la classificazione di aree boscate da parte della cartografia del PIT non è fondata su dati reali: sono presenti solo due tratti di pineta spontanea di formazione recente, che occupano circa il 12% della superficie territoriale del Piano, qualche albero sparso e canneti in abbondanza, insieme alla vegetazione residua dalla vecchia attività agricola abbandonata.

Al contorno non si rileva un tessuto edilizio di qualità, tutt' altro. I cimiteri costituiscono l' unico episodio edilizio rilevante, ma non vengono interessati visivamente dal nuovo intervento.

Per cui è soddisfatta la prescrizione di cui al punto 3.c.3. (primo comma) dell' elaborato 8B del PIT

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE PREVISIONI DEL R.U. DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (prescrizioni di cui al punto 3.c.4. e 4.c.1. dell' elaborato 8B del PIT)

DIMENSIONI DELL' INTERVENTO E CONNESSIONI URBANE

(prescrizioni di cui al punto 3.c.4)

La **superficie territoriale** complessivamente interessata dal Piano sarà di **mq 44.790** con 2076,8 mq. di superfici edificabili residenziali e 231mq di altre destinazioni per un totale di **2.307,8 MQ edificabili**.

Si evidenziano alcuni indici urbanistici significativi di questa impostazione:

- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (edificazione nuova + esistente)

U.T. $(2.307,80/44.790) = 0,051 \text{ mq/mq}$.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (residenza nuova + esistente)

IFF $(2.076,80/28.549) = 0,073 \text{ mq/mq}$

Il combinato disposto tra:

- bassa densità edilizia,
- altezza massima di 2 piani,
- destinazioni residenziali,

- quantità aggiuntiva di verde (10.000mq) oltre gli standard,
Evidenzia l' obiettivo del R.U. di intervenire su questa area urbana, che oggi non presenta apprezzabili qualità visive e abitative e non possiede spazi pubblici, con un “ motore di riqualificazione” basato su un limitato intervento di residenza di qualità collocato in un contesto di ampi spazi destinati a verde e servizi. Per la bassa densità di edilizia residenziale edificabile e per la grande quantità di aree destinate a verde pubblico e privato, questo insediamento si può definire un

“ Parco Residenziale Urbano”.

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

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

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

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

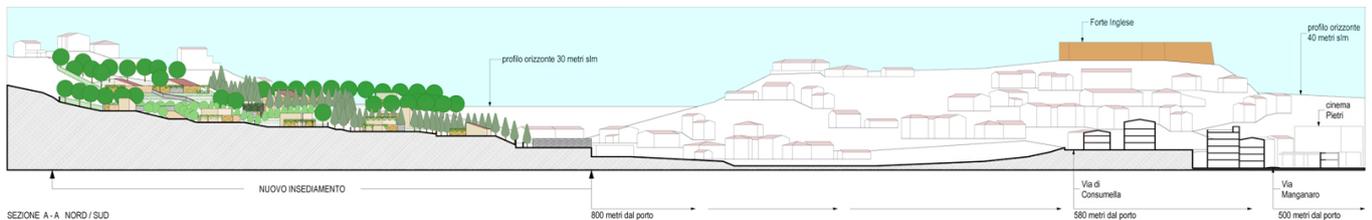


VALUTAZIONI VISIVE (prescrizioni di cui al punto 4.c.1. e 3.c.3 comma 2)

Dal punto di vista delle visuali, dei coni visivi e dei bersagli visivi, l'insediamento di questi edifici con altezza massima di 6,50 m.l. appoggiati al declivio di un terreno a forma di conca, non interferisce con i crinali che rimangono tutto intorno più in alto. Anche nelle viste dai punti di osservazione pubblici, i nuovi interventi rimangono sempre inseriti nel fianco della collina o nel tessuto edilizio già costruito. (Punto 4.c.1 dell' allegato 8B)



SEZIONI TERRITORIALI



Nella sez. A/A, che va dalla collina verso il porto, si vede che il nuovo insediamento rimane al di sotto delle abitazioni esistenti sul crinale ovest, non si affaccia verso il mare nemmeno a nord-est, essendo nascosto dall' isoipsa dei 30 ml slm. Infine si vede che verso la città e la viabilità cittadina è nascosto dai fabbricati lungo via Mangano.



La sez. C.C, ortogonale alla precedente, fa vedere come i fabbricati inseriti nel nuovo piano sono posizionati ad una quota più bassa di quelli esistenti, per cui la percezione

della loro presenza è per lo più limitata all' interno del nuovo comparto e non interferisce con visuali panoramiche di pregio.

VERIFICA DELLA VISIBILITA' DELL' AMBITO 13 ATTRAVERSO FOTO INSERIMENTI EFFETTUATI CON RIPRESE DA PUNTI DI VISTA PUBBLICI RILEVANTI . (NELL' ALLEGATO 3 SI TROVANO LE VERIFICHE EX ANTE EX POST)



Vista 1 – Dalla coperta del Traghetto– H 7 ml, appena partito dalla banchina.
Non si vede l' area di Piano che viene schermata dalla quinta di costruzioni del porto

Vista 2 – Dal centro della baia del porto, all’ altezza della Linguella.



Si vede la nostra area compresa tra la quinta in primo piano delle costruzioni del porto e la corona più alta delle abitazioni esistenti lungo la via De Nicola, la via Briot e tutta la zona della Consumella verso il Forte Inglese. L’ impressione di continuità con le parti migliori del paesaggio è accentuata dalle essenze mediterranee scelte. Le parti edilizie, per l’ altezza limitata e la bassa densità, sono appena avvertite e non appesantiscono la percezione visiva del contesto urbano.

Vista 3 – da Via Giagnoni sotto il Forte Inglese .



La sistemazione dell’area con il gioco delle alberature a macchia e a filare riesce a collegare il nuovo insediamento (vedi i cipressi verso il cimitero) con l’ esistente e a dare l’ immagine di un parco alberato ordinato che lascia intravedere le nuove residenze e contribuisce a mascherare la disomogeneità degli episodi edilizi esistenti

Vista 4 - Da via della Consumella.



Oltre alla sistemazione a verde questo fotoinserimento sottolinea la ricucitura del nuovo con l' esistente sul lato ovest della valletta e con il verde naturale attraverso il sistema del Verde del Parco. Si vede anche come il nuovo insediamento non emerga dal profilo della collina e come la sistemazione a Parco muti sostanzialmente in meglio la percezione paesaggistica.

Vista 5 – da via De Nicola Lungo il Cimitero.



Abbiamo rilevato che i Cimiteri costituiscono l' unico episodio architettonico rilevante presente in quest' area. L' ampliamento del primo tratto di via De Nicola con i

parcheggi ombreggiati e schermati verso il nuovo insediamento di Piano da un doppio filare di cipressi ricostruisce un' immagine più intima e tradizionale del luogo .

Foto inserimento su vista aerea zenitale



Da questa vista si ricava l' immagine complessiva di un Ambito urbanistico strutturato come un parco , percorribile con varie modalità e fortemente relazionato al contesto urbano al quale fornisce nuovi servizi e relazioni. Gli episodi edilizi , di modeste dimensioni, emergono a fatica e con discrezione dalle masse arboree di nuovo impianto che costituiscono la struttura effettiva del nuovo progetto.

Si ritiene perciò che l'insediamento previsto dal Regolamento Urbanistico con la scheda dell' Ambito 13 sia congruo con le prescrizioni della Sezione 4 dell' Elaborato 8B ai punti 3.c.3. - 3.c.4 e 4.c.1 per il vincolo ed è *COERENTE CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO PAESISTICO*