PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 58 BIS COMMA 2 DEL R.U., DELLA SOCIETÀ TERME DI SAN GIOVANNI ISOLA D'ELBA S.R.L., UBICATO IN LOC. SAN GIOVANNI COMUNE DI PORTOFERRAIO

RELAZIONE PAESAGGISTICA DPCM 12.12.2005

Il Tecnico

Arch. Pardi Massimiliano

PARDI MASSIMILIANO ORDINE ARCHITETTI LIVORNO N°329

Portoferraio, 23/04/2018

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTE: Emiliano Somigli Comi (amministratore unico della società Terme di San Giovanni Isola d'Elba S.r.l.);

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: Piano di Recupero per la realizzazione di interventi di riqualificazione, ristrutturazione urbanistica e ampliamento finalizzati alla realizzazione di aree comuni, in conformità all'art. 58bis del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Portoferraio, tramite Piano Attuativo ai sensi degli art. 107-111-119 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, il tutto per complessivi mq. 134.967 circa contraddistinti al N.C.T. al foglio 10 mappale 76, 77, 425, 426, 428, 452, 453, 454 e foglio 11 mappale 60, 61, 63, 64, 358, 360 e foglio 12 mappale 1, 2, 3, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 341, 342, 348, 351, 379, 380, 407, 664, 807;

3. OPERA CORRELATA A: edificio;

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO: permanente fisso;

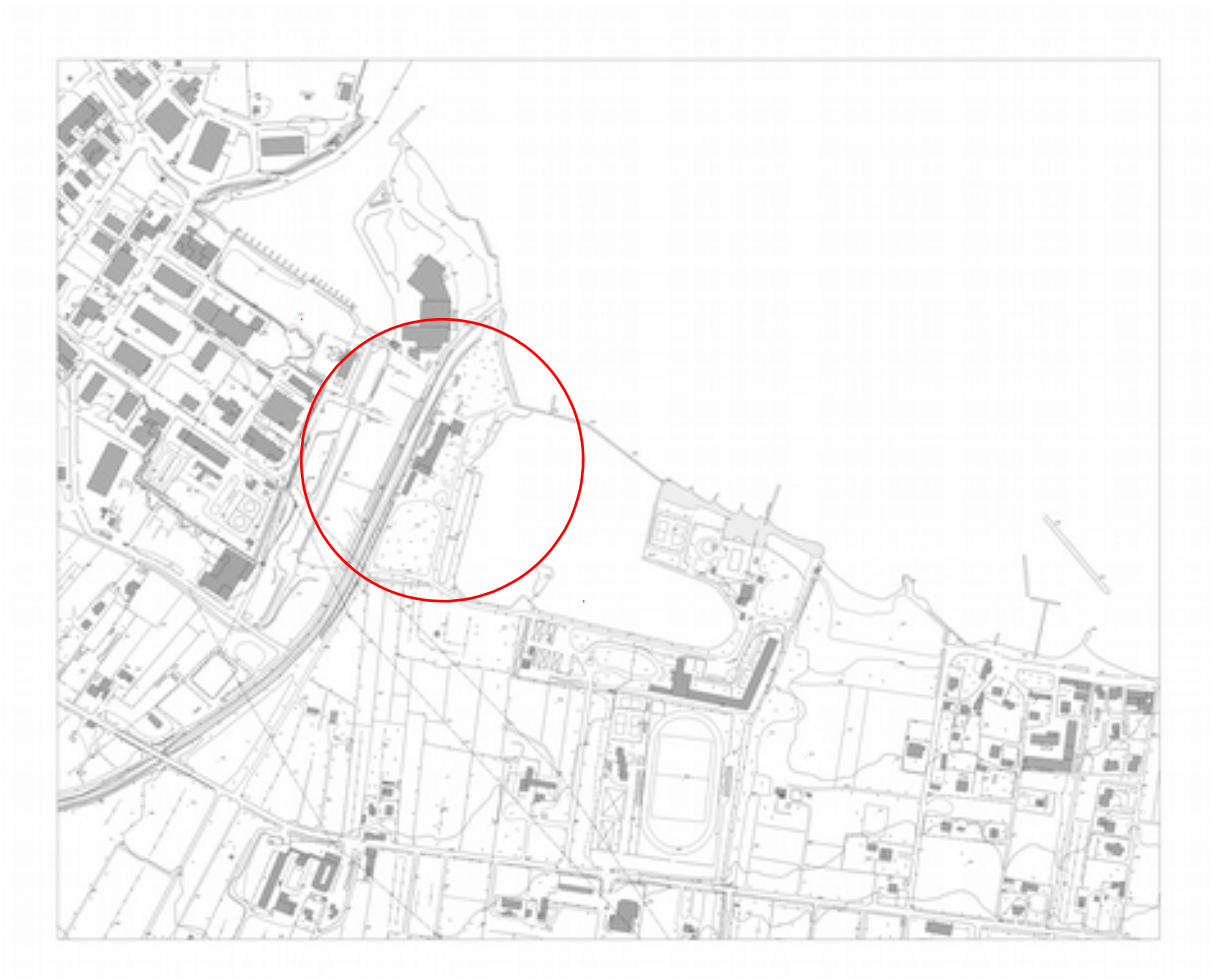
5. DESTINAZIONE D'USO: Area Termale;

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA: area periurbana;

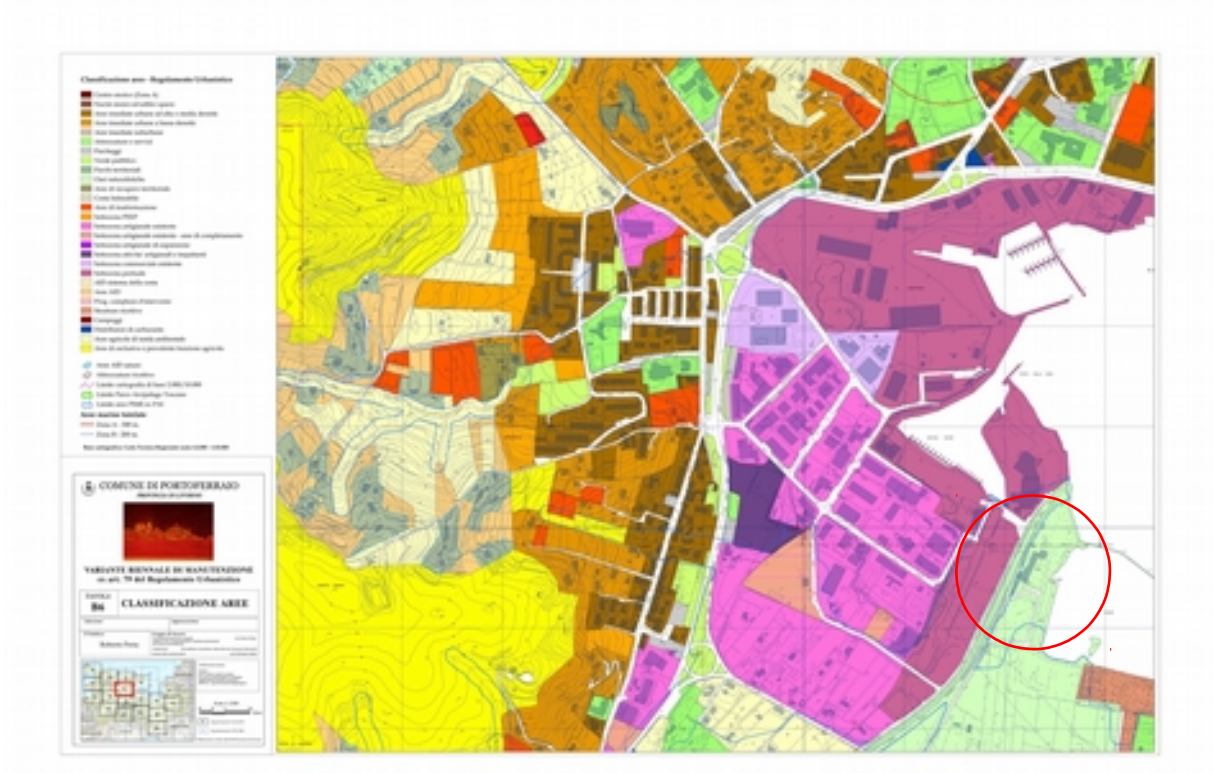
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: costa bassa;

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

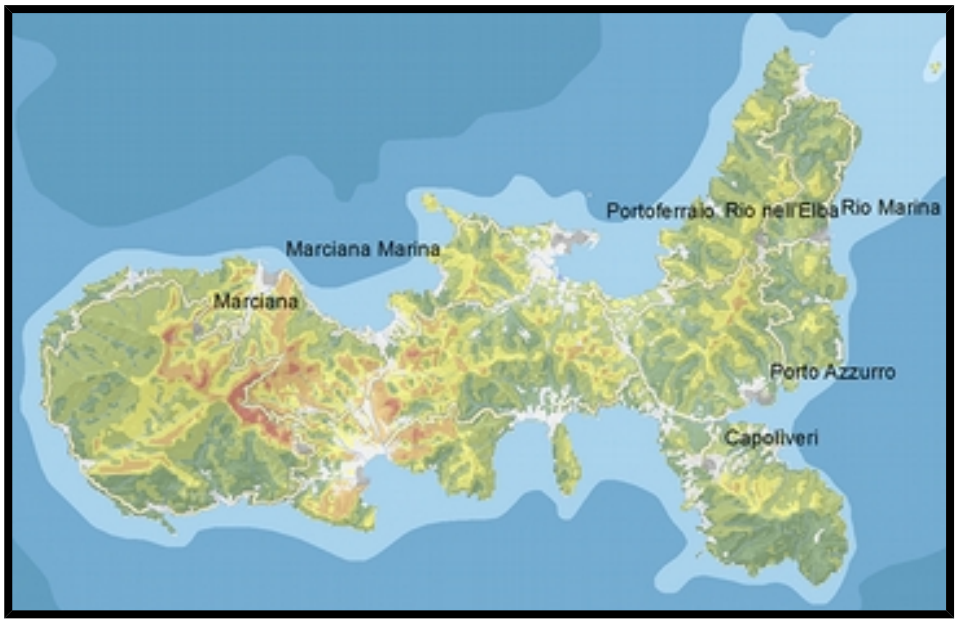
a) estratto stradario con indicazione precisa del lotto di terreno, loc. San Giovanni



c) estratto tavola Regolamento Urbanistico (Art. 58bis – Oasi Naturalistiche – attività termali) che evidenzia il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire



d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (vedi allegato Rendering con fotoinserimento del PlanoVolumetrico e Documentazione Fotografica)

10a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04): bellezze panoramiche, D.M. 2/3/1953 (G.U. n. 73/1953): I territorio predetto, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale e comprende anche dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono dei quadri di singolare bellezza;

10b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04): territori costieri; fiumi, torrenti, corsi d'acqua;

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA: La zona di San Giovanni a Portoferraio pur mantenendo in parte tracce dei caratteri agricoli originari è stata interessata negli ultimi quarant'anni da un'edificazione abbastanza intensa e non sempre rispondente ai caratteri tipologici propri del luogo.

Nel fondovalle la scomparsa dell'agricoltura ha determinato un accentuato frazionamento delle proprietà ed ha lasciato il posto ad una diffusa edificazione di case sparse, in parte derivate dalla ristrutturazione di precedenti edifici colonici, in parte di recente costruzione, ma tutte con tipologia prevalentemente uni e bifamiliare.

In alcuni casi l'edificazione determina nuclei abitati consolidati, in altri un insediamento diffuso, nel quale le pertinenze delle abitazioni sono sistemate a giardino o coltivate ad orti.

Si è costituito così un modello insediativo peculiare che caratterizza la situazione elbana.

Attorno ai centri abitati tradizionali sono individuabili aree di frangia, dove un'edificazione di tipo urbano si alterna al modello diffuso e ad aree ancora libere ma generalmente degradate, con conseguente frammentazione, discontinuità e perdita di identità dei caratteri morfologici.

Tali aree sono costituite da ambiti, anche estesi, nei quali l’attività agricola ha carattere marginale, prevalentemente caratterizzati da una edificazione civile discontinua ma diffusa e dalla presenza, seppur carente, di urbanizzazione primaria.

L’attività agricola residua è pertanto da tutelare come presidio ambientale del territorio, ma non esistono più le condizioni per una sua reintroduzione nei terreni annessi alle numerose costruzioni civili.

Le attività edilizie si applicano in estesi ambienti rurali che, a causa della vicinanza e adiacenza ad aree urbane, stanno evolvendo i propri connotati originari per trasformarsi in ambiti periurbani, nei quali il settore agricolo assume sempre più valori residuali e dove altre funzioni emergono e si affermano, siano esse logistiche, infrastrutturali o insediative.

In queste aree l’esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale di un connotato rurale destinato comunque a modificarsi, ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni urbanistiche che si rendono necessarie per il corretto sviluppo dell’economia locale.

L’edificazione è regolamentata dagli strumenti urbanistici ai fini del mantenimento e salvaguardia di alcune realtà produttive locali e di un conseguente equilibrio tra attività agricola ed extraagricola.

Le trasformazioni urbanistiche, se pur attuabili, possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica e prevedendo insediamenti produttivi, residenziali o ricettivi, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio da urbanizzare.

Ai fini della nuova edificazione, è richiesto di comprendere le nuove urbanizzazioni e di inquadrare le relazioni formali e funzionali con le adiacenti aree urbane, nonché con gli altri siti.

Nelle aree che abbiano perduto il loro connotato agricolo, ivi comprese le pertinenze a giardino ed orto delle abitazioni esistenti, gli strumenti urbanistici individueranno i necessari interventi di riorganizzazione territoriale, finalizzati alla dotazione di servizi, da collocare in luoghi centrali dell’insediamento.

La zona presenta elementi e valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento e il contesto paesaggistico, trattandosi di un’oasi naturalistica sulla costa

nell’area occupata da una ex salina, enclave in una zona come sopra descritta che identifica le aree periurbane elbane caratterizzate dalla presenza e alternanza di insediamenti diffusi e aree agricole in abbandono in fase di rinaturalizzazione, i cui rapporti di intervisibilità dovranno rimanere inalterati.

L’area dell’intervento è un terreno situato sulla costa in loc. San Giovanni il tutto per complessivi mq. 134.967 circa contraddistinti al N.C.T. al foglio 10 mappale 76, 77, 425, 426, 428, 452, 453, 454 e foglio 11 mappale 60, 61, 63, 64, 358, 360 e foglio 12 mappale 1, 2, 3, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 341, 342, 348, 351, 379, 380, 407, 664, 807.

L’area è attualmente occupata dagli edifici della struttura termale realizzata negli anni sessanta, privi di qualsivoglia valore architettonico sebbene inseriti in una zona di pregio ambientale ma ormai fortemente urbanizzata da oltre quarant’anni.

Risulta necessaria e indispensabile una riqualificazione dell’area.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO: l’intervento in progetto si pone due obiettivi: da un lato rispondere alle esigenze di riqualificare l’area, dall’altro realizzare dei manufatti che si inseriscano in modo migliore e più organico nel tessuto edilizio e nell’ambiente circostante.

La zona a monte infatti è stata interessata negli ultimi quarant’anni da un’edificazione abbastanza intensa e non sempre rispondente ai caratteri tipologici propri del luogo.

Il progetto ha come obiettivo principale la realizzazione di strutture che, rispondendo a tutta la normativa urbanistico edilizia vigente, abbiano un carattere di riqualificazione ispirandosi per tipologia, finiture, materiali all’edilizia locale elbana, favorendo così non solo un suo naturale inserimento nell’intorno ambientale ma contribuendo attivamente ad una riqualificazione del territorio riunificando l’edilizia all’architettura autoctona, ridisegnando il paesaggio con quelle che sono da sempre le sue caratteristiche sedimentate nel corso dei secoli che sono state trascurate in questi ultimi decenni.

Ecco quindi la necessità di riadeguare e conciliare le esigenze moderne del costruire con un ritorno, non inteso come imitazione manieristica, ma come recupero

dell’essenza architettonica del genius loci, filtrata attraverso la cultura e le esperienze architettoniche contemporanee che abbandonato un razionalismo astratto e slegato dalle caratteristiche dei luoghi si ponga come reinterpretazione postmoderna filologica dell’architettura indigena.

A tal fine importante risulta la fusione della forma con la materia; ecco perché l’intervento in progetto sarà realizzato, per quanto possibile, con tecniche e materiali di architettura bioclimatica e bioecologica eliminando, in tal senso, l’uso di materiali non idonei e quindi inserendosi appieno nel recupero del territorio attraverso il ricorso alla bioedilizia.

Ecco quindi l’uso della pietra, del mattone e del legno, degli intonaci naturali, del rame e del cotto.

In conclusione si può dire che l’intervento tramite un lavoro di ricucitura con il tessuto periurbano esistente, un adeguato progetto del verde e del recupero vegetazionale, con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone su tutto il lotto, si pone come un piccolo ma significativo tassello in una prospettiva più ampia del recupero del paesaggio antropizzato che dovrà forzatamente caratterizzare l’architettura elbana nei prossimi anni;

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA: non sono apprezzabili in quanto l’intervento non interessa nuovi spazi inedificati e fa parte di una zona in cui l’edificazione è già consolidata nel suo rapporto con il territorio; il progetto riqualifica l’aspetto architettonico del lotto e ne rinaturalizza i terreni, inoltre il fabbricato risulta completamente schermato dalla vegetazione e dalla morfologia dei luoghi circostanti.

Attualmente l’area oggetto dell’intervento, all’interno del tessuto periurbano ormai consolidato, è utilizzata dallo stabilimento termale.

Il progetto prevede di realizzare i nuovi volumi in sopraelevazione sull’esistente, mediante strutture aventi caratteristiche di bioedilizia.

I fabbricati in progetto andranno ad alterare moderatamente il contesto del luogo in quanto saranno realizzati pressoché con la stessa tipologia dei fabbricati esistenti.

Con detto intervento ci si propone inoltre di migliorare la fruibilità dei luoghi come già avviene attualmente.

Inoltre ad integrazione della vegetazione esistente spontanea sono previste piantumazioni di essenze arboree quali siepi, sempreverdi, alberi, essenze aromatiche e altre essenze arboree tipiche del luogo.

L'intervento interessa una porzione del lotto già edificata; l'area è inoltre urbana e urbanizzata fin dagli anni settanta; il lotto in questione, poi, è circondato da altri lotti edificati con la presenza di numerose costruzioni; inoltre l'intervento non incide su nessuna visuale panoramica in quanto schermato dalla vegetazione esistente, dalla morfologia del terreno.

Ai fini del PIT si dichiara che il progetto non comporta nuovo impegno di suolo in quanto l'ampliamento previsto si effettua in sopraelevazione sull'esistente, peraltro il fabbricato si trova all'interno di un'area già completamente urbanizzata e vicino all'area artigianale/commerciale delle Antiche Saline; inoltre il progetto non incide sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi dell'interno, e non riguarda nessuna della casistiche citate nella scheda della sezione 4 del PIT riguardo la disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico del comune di Portoferraio ai sensi dell'art. 136 Dlgs n. 42/2004 e le prescrizioni contenute nella disciplina d'uso (obiettivi per la tutela e la valorizzazione ai sensi dell'art. 143 c. 1 lett. b e art. 138 c. 1 del Dlgs 42/2004).

Il Piano Strutturale di Portoferraio, in attuazione di quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno e del P.I.T., ha effetto di disciplina degli aspetti paesistici e ambientali all'interno del territorio comunale attraverso il proprio quadro normativo, ed in particolare attraverso la definizione delle Invarianti Strutturali, comprendenti anche le aree sottoposte a vincolo sovraordinato, con riferimento alle aree individuate ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Il Piano Strutturale supera le salvaguardie, le perimetrazioni, i vincoli e le prescrizioni relative alla D.C.R. n. 296/1988 tramite la sua disciplina che, per le aree e i beni di rilevante valore ambientale e paesaggistico definisce specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione.

Il progetto risulta, pertanto, coerente con le priorità e gli obiettivi di qualità individuati dal PIT.

Il progetto è inoltre pienamente conforme alle norme del PIT in quanto relativamente al decreto di vincolo ex L. 1497/39 del 1953 perché non interessa quanto tutelato dallo stesso (il territorio predetto, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale e comprende anche dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono dei quadri di singolare bellezza).

La citata scheda norma del PIT, ammette inequivocabilmente interventi come quello in oggetto:

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.

Si può pertanto dichiarare la piena conformità di quanto progettato al PIT.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO: non necessaria se realizzato secondo le indicazioni contenute nel progetto.

Il Tecnico

Arch. Pardi Massimiliano