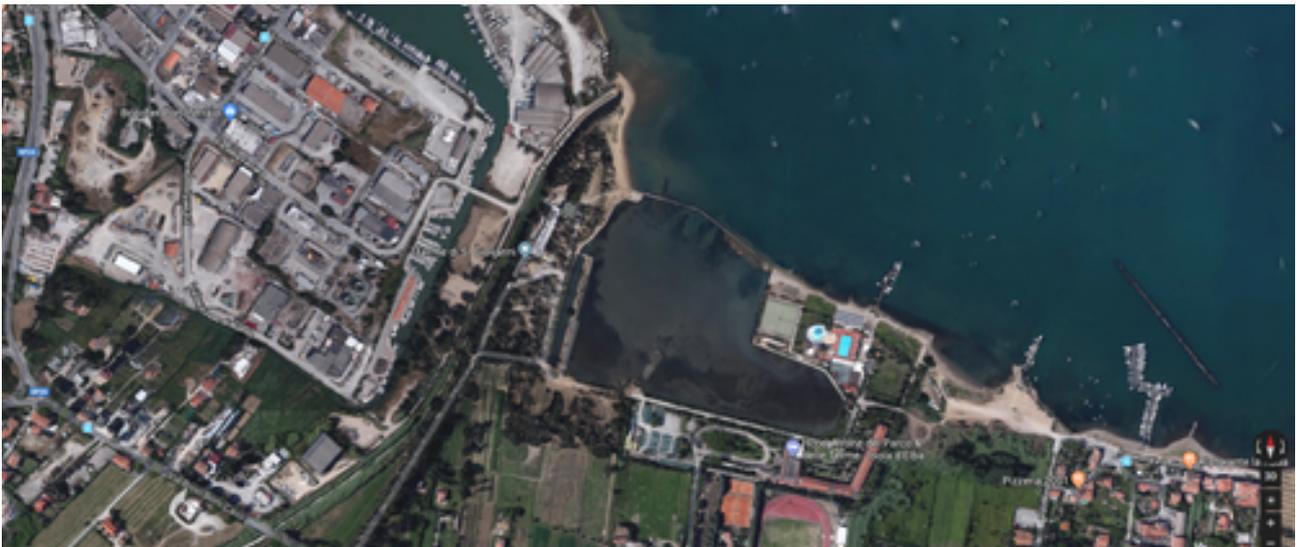


**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE CON
AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 58 BIS COMMA 2
DEL R.U., DELLA SOCIETÀ TERME DI SAN GIOVANNI
ISOLA D'ELBA S.R.L., UBICATO IN LOC. SAN GIOVANNI
COMUNE DI PORTOFERRAIO**



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pardi Massimiliano', written over a light blue grid background.

Il Tecnico
Arch. Pardi Massimiliano



Portoferraio, 23/04/2018

**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 TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Il sig. Emiliano Somigli Comi in qualità di legale rappresentante della società Terme di San Giovanni Isola d'Elba S.r.l., proprietario dell'immobile delle Terme ed in nome e per conto della signora Daniela Martelli, co-proprietari di alcuni terreni ricadenti nel Piano di Recupero Terme di San Giovanni ubicati in Loc. San Giovanni a Portoferraio e distinti catastalmente col 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, contraddistinti al N.C.T..

La superficie catastale del lotto è di mq. 134.967.

Attualmente sul terreno è presente un complesso immobiliare in parte recintato e utilizzato fin dal secondo dopoguerra come stabilimento termale a servizio dell'attività familiare.

Tale destinazione risulta in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, pertanto compatibilmente con le necessità e le esigenze aziendali, l'Amministrazione Comunale ha proposto una riqualificazione ed ampliamento dei volumi esistenti da realizzarsi attraverso un Piano di Recupero Convenzionato.

Il Regolamento Urbanistico vigente ha pertanto recepito questa istanza e previsto un Piano Attuativo di Recupero ai sensi dell'art. 58bis della NTA e Artt. 107-111-119 della L.R.T. n. 65/2014, classificando la zona come oasi naturalistica.

Dal punto di vista dei vincoli è presente il vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/39 ora Dlgs n. 42/2004 per il quale è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

La zona 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.

Proposta

Ai fini della nuova edificazione, al Piano Attuativo 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.

Il progetto ha come obiettivo principale la riqualificazione ed ampliamento dell'insediamento che, rispondendo a tutta la normativa urbanistico edilizia vigente, abbia anche un carattere di rinaturalizzazione ispirandosi per tipologia, finiture, materiali alla tipica architettura periurbana 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 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 per le strutture, degli intonaci naturali, del legno, del vetro, del rame e del cotto per le finiture.

In conclusione si può dire che l'intervento tramite anche 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 significativo tassello in una prospettiva più ampia del recupero del paesaggio periurbano antropizzato che dovrà forzatamente caratterizzare l'architettura elbana nei prossimi anni.

Il progetto apparirà realizzato senza alterazione e nel rispetto delle caratteristiche costruttive, strutturali, tipologiche, formali e ambientali del luogo, inserendosi perfettamente nel paesaggio circostante.

L'opera in progetto è conforme alla vigente legislazione e strumentazione urbanistico-edilizia, alle norme di sicurezza e sanitarie, alla Legge Regionale n. 21/2012 sul rischio idraulico.

La zona è servita da fognatura comunale e l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale.

Sono indicative le soluzioni architettoniche, le destinazioni dei singoli locali, l'ubicazione dei fabbricati, le sistemazioni esterne.

Il progetto esecutivo potrà, motivatamente, presentare diverse soluzioni architettoniche e tipologiche dei fabbricati, rispetto al Piano di Recupero, senza che questo comporti la necessità di una variante allo stesso, purché tali soluzioni siano redatte nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, del P.I.T. e delle eventuali prescrizioni della Soprintendenza; il progetto esecutivo potrà altresì consentire la realizzazione di locali e servizi accessori così come definiti dal regolamento edilizio e/o urbanistico.

Realizzazione Di Uno Stagno Solare (Solar Pond)

La società Terme San Giovanni intende potenziare e migliorare i servizi offerti in ambito medico-riabilitativo e benessere termale.

Il progetto qui di seguito proposto a partecipato alla stesura del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) dell'Isola d'Elba, che contiene le strategie condivise tra le 8 Amministrazioni Comunali assieme alla Provincia di Livorno, per ridurre le emissioni di gas serra dell'intero territorio dell'Isola. (vedi Relazione REALIZZAZIONE DI UNO STAGNO SOLARE CON MIGLIORAMENTO ENERGETICO DELL'INTERO STABILIMENTO TERMALE allegata al P.R.).

La tecnologia dello "stagno solare" (solar pond) è estremamente semplice, tanto da risultare la più economica tra tutte quelle attualmente disponibili nel campo del solare termico. In particolare, la bassa efficienza dell'impianto (circa 25 ÷ 30%) è ampiamente compensata da costi di installazione ed esercizio molto bassi, laddove siano disponibili

vaste aree pianeggianti e grandi quantità di sale a basso costo. È una condizione ideale per lo stagno solare la vicinanza al mare e la preesistenza di saline.

Gli stagni solari sono grandi vasche con una profondità media di circa 2 m.

La parte inferiore del bacino, per uno spessore di circa 20 cm, è riempita con una soluzione salina (acqua e cloruro di sodio); nella porzione superiore viene immessa acqua a basso contenuto salino (acqua dolce o di mare a salinità normale) a temperatura ambiente (20÷25°C) per compensare l'evaporazione superficiale.

La radiazione solare garantisce un incremento della temperatura del fluido inferiore posizionato sul fondo e la differenza di salinità non permette il mescolamento e l'instaurarsi di moti convettivi all'interno dello stagno (l'acqua degli strati inferiori non può salire per effetto del riscaldamento perché ha un contenuto salino maggiore ed è più densa).

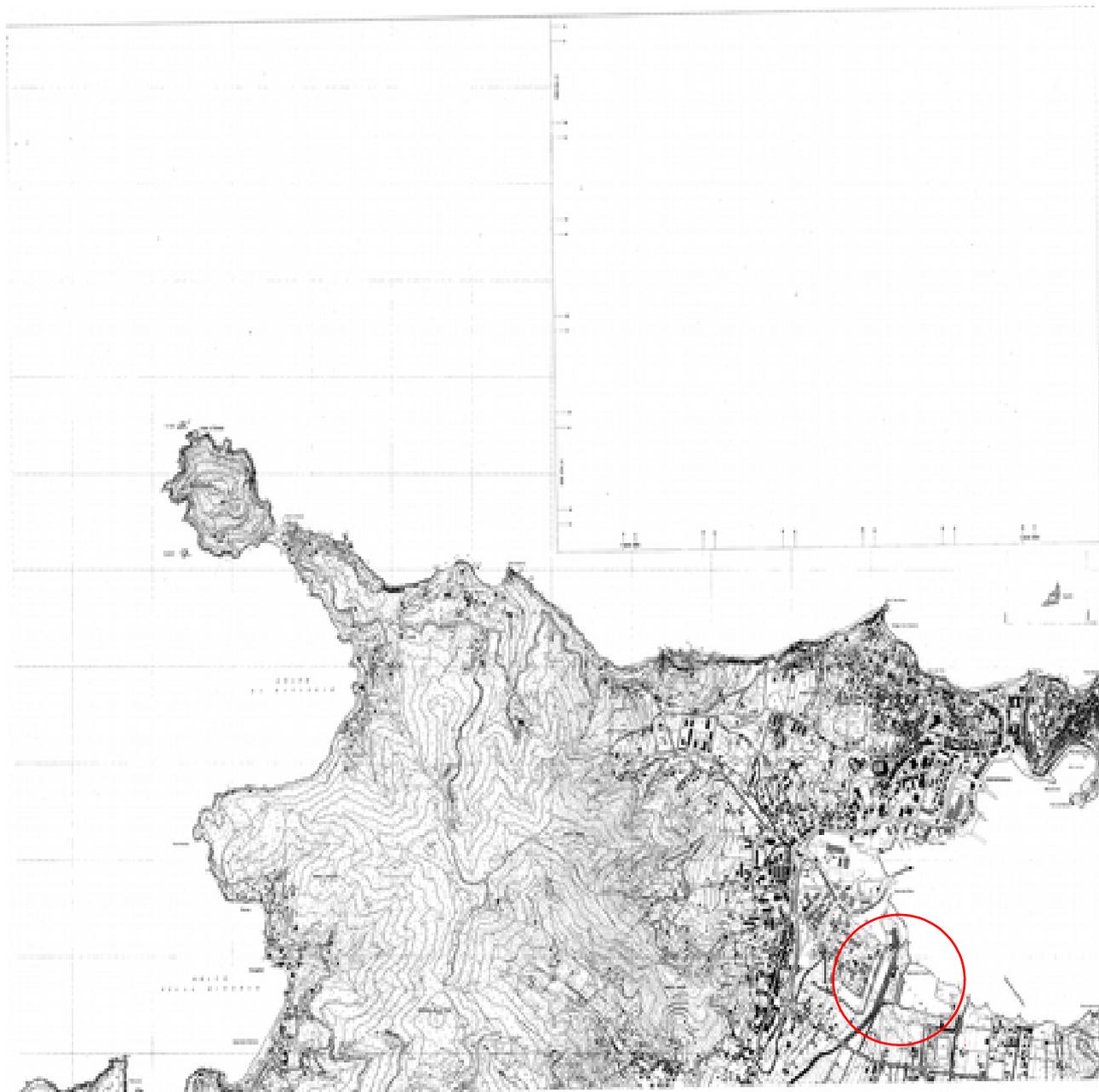
In queste realizzazioni è possibile raggiungere temperature degli strati salini inferiori di almeno 80 ÷ 90 °C.

Dal punto di vista funzionale lo stagno solare compendia le due funzioni principali dei sistemi di produzione solare termica: la captazione (altrimenti ottenuta con pannelli solari termici) e l'accumulo (attualmente ottenuto con serbatoi, necessariamente, di limitato volume).

Verifica Di Conformità Al Regolamento Urbanistico Vigente

- Il Piano di Recupero è redatto ai sensi dell'art. 107 della L.R.T. n. 65/2014 che ha sostituito l'art. 65 della L.R.T. n. 1/2005;
- Il Piano Attuativo è un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. n. 65/2014 che ha sostituito l'art. 74 della L.R.T. n. 1/2005;
- Il Consiglio o la Giunta Comunale approverà il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;
- Il Piano di Recupero ha allegato lo schema di convenzione;
- I parametri del Piano di Recupero sono in conformità con l'art. 58bis del Regolamento Urbanistico vigente;
- Il Piano di Recupero è stato conformato al vigente PIT.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO - SCALA 1:10.000



FOTOGRAFIA AEREA



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRIA - SCALA 1:2000



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (FOGLIO 10) - SCALA 1:2000



