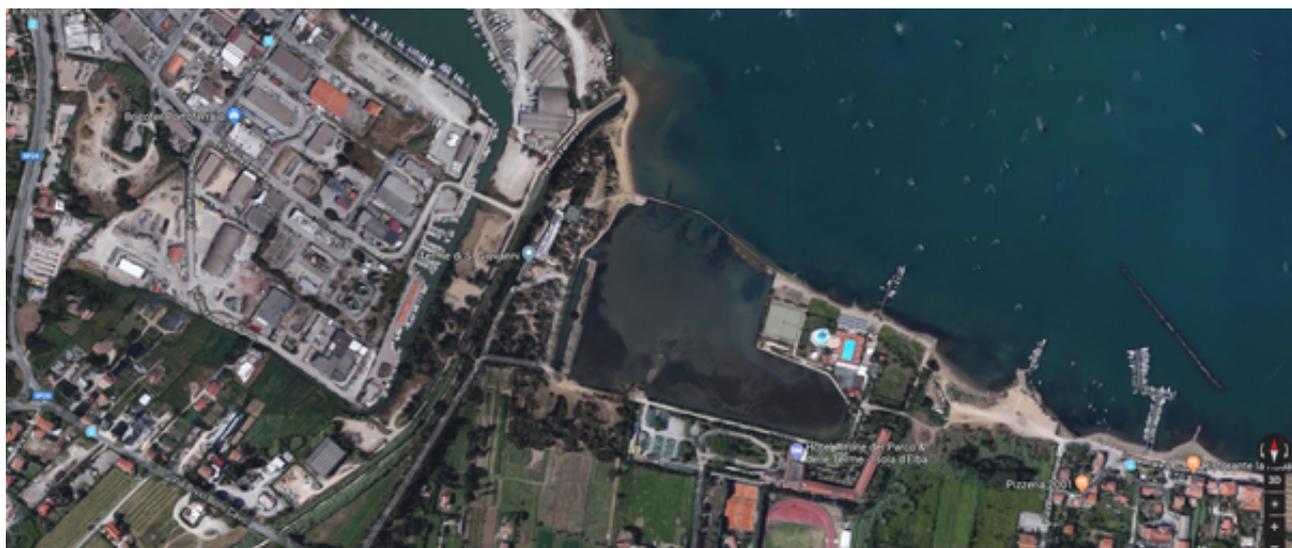


**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE CON
AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 58 BIS COMMA 2
DEL R.U., DELLA SOCIETÀ TERME DI SAN GIOVANNI
ISOLA D'ELBA S.R.L., UBICATO IN LOC. SAN
GIOVANNI COMUNE DI PORTOFERRAIO**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA per la
Commissione Urbanistica, inerente la riduzione
in altezza dell'intervento proposto**

IL TECNICO

Arch. Massimiliano Pardi

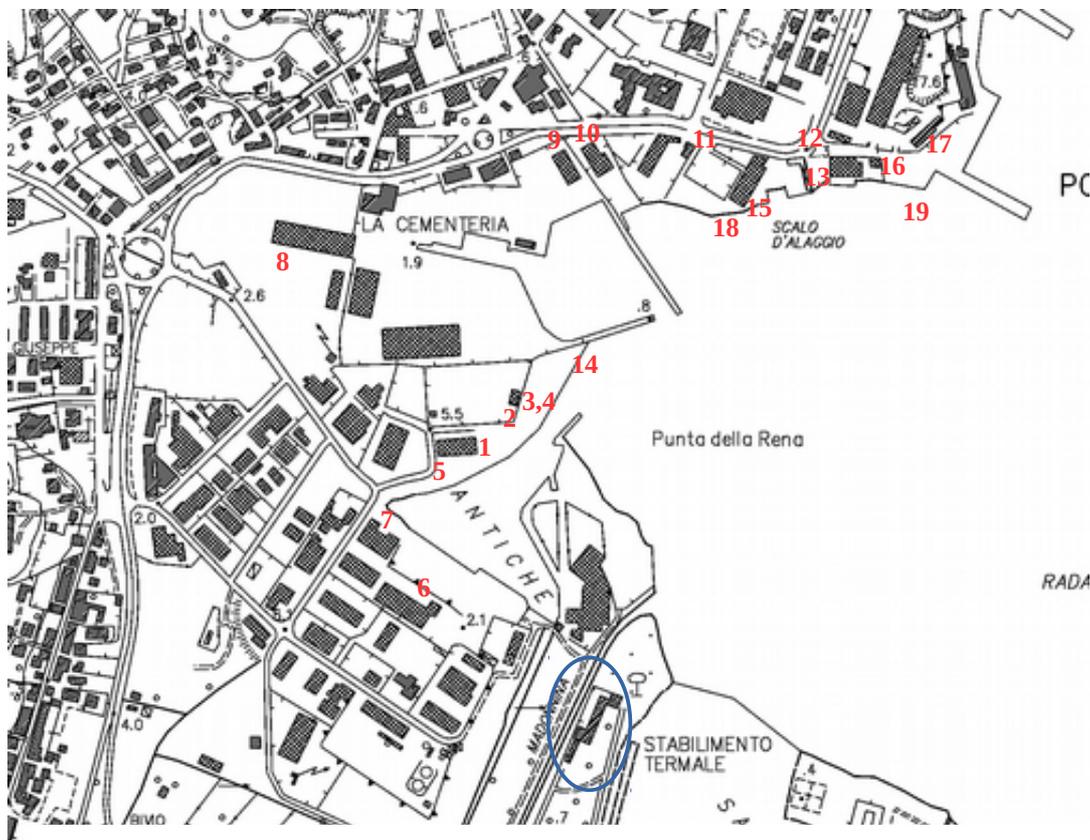


A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Portoferraio, 24/07/2018

Pratica Edilizia n. P061/2018

Per aiutare a comprendere meglio, dove è inserito il nostro intervento di sopraelevazione dell'esistente, si allega una serie di fotografie del water front per comprendere lo skyline costiero che circonda le Terme oggetto di Piano Attuativo.



01 Edificio compreso nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



02 Edificio compreso nel Water Front



03 Edifici compresi nel Water Front



04 Edifici compresi nel Water Front



05 Edificio compreso nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



06 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento



07 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento



08 Edificio compreso nel Water Front



09 Edificio compreso nel Water Front



10 Edificio compreso nel Water Front



11 Edificio compreso nel Water Front, Area di Stoccaggio benzina e gasolio



12 Edifici compresi nel Water Front



13 Edifici compresi nel Water Front



14 Edifici compresi nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



15 Edificio compreso nel Water Front



16 Edifici compresi nel Water Front



17 Edifici compresi nel Water Front



18 Edifici compresi nel Water Front



19 Edifici compresi nel Water Front



02 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento



03 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento



04 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento

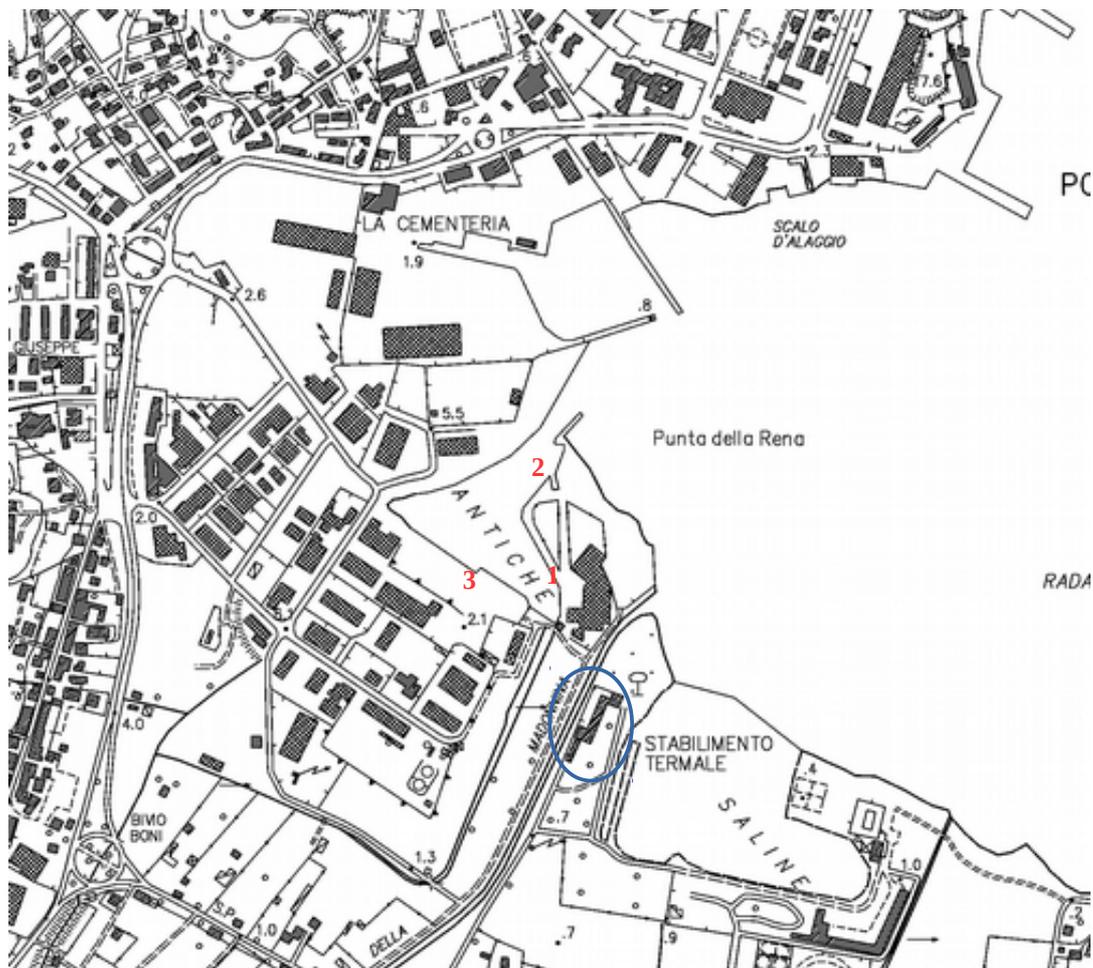


05 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento

Qui di seguito sono riportate le foto della copertura dove è previsto la sopraelevazione, la quale è oscurata dagli alberi di eucalipto, ben più alti del futuro edificio.



Qui vengono riportate le viste fotografiche, dalla linea di costa verso l'area di intervento (Area Termale)



01

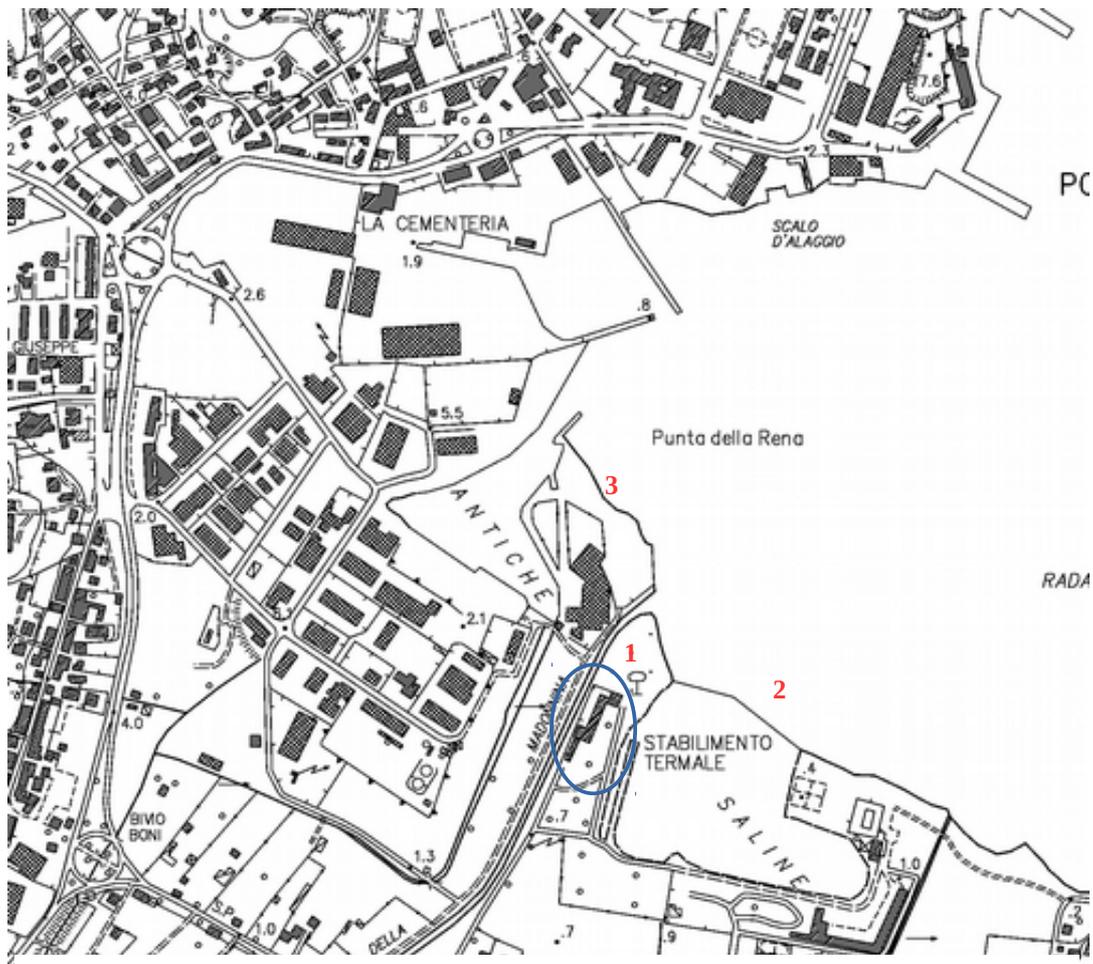


02



03

Qui vengono riportate le viste fotografiche, dal mare verso l'area di intervento oggetto del Piano di Recupero (Area Termale)



01 Vista dal mare all'area di intervento

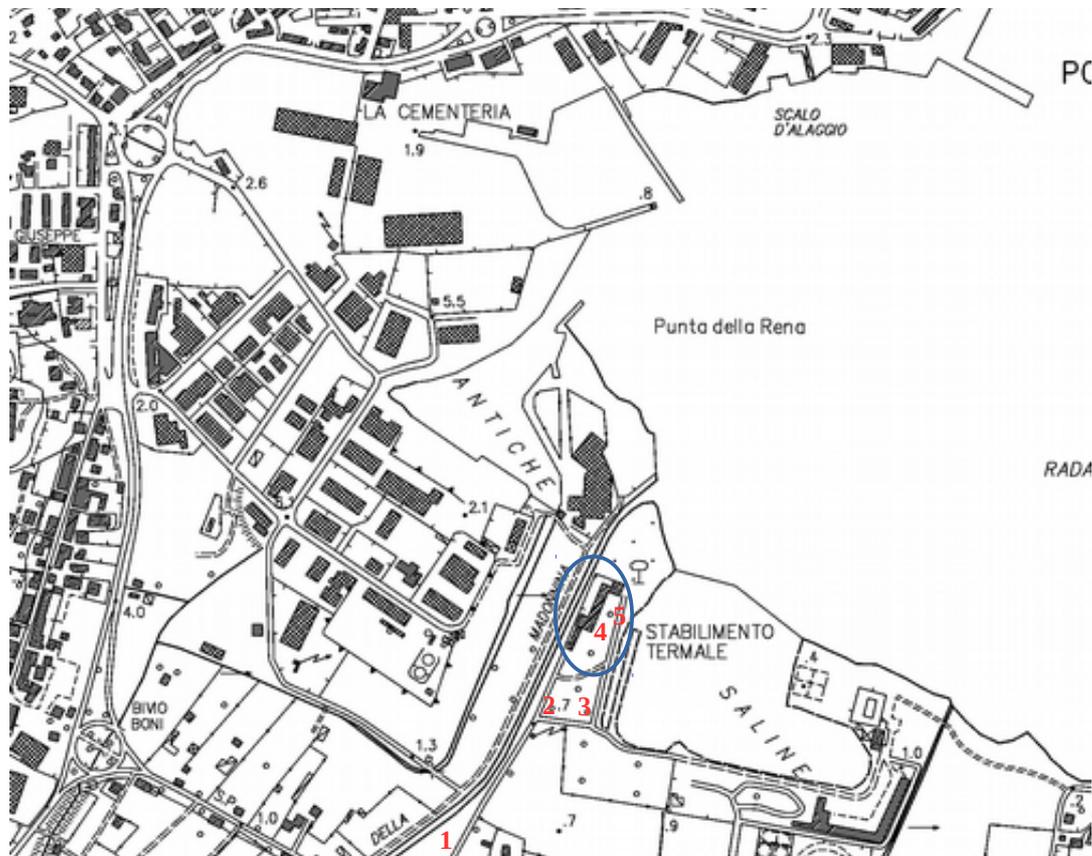


02 Vista dal mare all'area di intervento



03 Vista dal mare all'area di intervento

Qui vengono riportate le viste fotografiche, dal viale d'ingresso (lato strada ex-provinciale) verso il mare e l'area di intervento oggetto del Piano di Recupero (Area Termale)



01 Vista Viale di Ingresso di piante di Eucalipto che mascherano l'area di intervento



02 Vista Viale di Ingresso di piante di Eucalipto che mascherano l'area di intervento



03 Vista Viale di Ingresso di piante di Eucalipto che mascherano l'area di intervento



04 Parco di piante di Eucalipto che mascherano l'intera area di intervento



05 Parco di piante di Eucalipto che mascherano l'intera area di intervento

Tale carrellata fotografica ha voluto dimostrare che tale intervento di sopraelevazione, come proposto, **non va ad interrompere la continuità e la permeabilità visiva tra le aree**, e quindi **non altera la qualità del water front e lo skyline costiero**.

La non alterazione dello skyline costiero è dovuta anche dalla enorme vegetazione presente attorno allo stabile (piante di Eucalipto) che verranno mantenute, salvaguardate ed integrate con altre essenze, come previsto dalla relazione dell'Agronomo allegata al Piano di Recupero.

Le piante di Eucalipto, che risultano molto folte e sempreverdi (no foglia caduca), ci hanno impedito di realizzare dei foto-inserimenti da punti di vista diversi, infatti per poter realizzare il rendering della sopraelevazione è stata utilizzata una macchina fotografica posizionata su **Drone**, che ha permesso di fare le riprese dall'alto in quanto, dal basso ad altezza uomo, era impossibile vedere lo stabile nella sua interezza.

Sempre dalla visione delle foto sopra riportate si comprende meglio, rispetto ai primi documenti inviati a tali uffici, che con la sopraelevazione proposta **non si va a modificare assolutamente i caratteri connotativi litoranei**.

Comunque **sempre nello spirito di collaborazione, siamo a sottoporre una nuova soluzione progettuale** che vede la riduzione di un piano, compreso la copertura del tetto/terrazza prevista con pensilina (**quindi riduzione di due livelli**). Il piano di sopraelevazione rimasto sarà realizzato completamente vetrato e arretrato rispetto al fronte, per rendere il prospetto frontale più snello rispetto al precedente. Si ricorda inoltre che trattandosi di un Piano Attuativo i prospetti sono puramente indicativi, in quanto dopo l'approvazione del Piano di Recupero, si dovrà presentare un progetto definitivo che sarà di nuovo sottoposto agli Enti preposti per una ulteriore analisi della stessa.

Si allegano per la nuova soluzione progettuale (**riduzione di due livelli**) le **Tavole 5 Bis, 6 Bis, e tre Rendering** con foto-inserimento realizzati con macchina fotografica posizionata su Drone in quanto la vegetazione, come detto anche sopra, ci impediva dal basso di fare le riprese ad altezza d'uomo.

Si chiede comunque, di **revisare anche la prima proposta**, alla luce del book fotografico allegato alle osservazioni che mette in evidenza la non alterazione della qualità del water front e dello skyline costiero, senza interrompere la continuità e la permeabilità visiva tra le aree e senza modificare assolutamente i caratteri connotativi litoranei esistenti.

I nuovi elaborati sono:

- Tavola 5 BIS;
- Tavola 6 Bis;
- n. 3 Render con foto inserimento Ante e Post Operam.

Il Tecnico
Arch. Massimiliano Pardi



Portoferraio, 24/07/2018