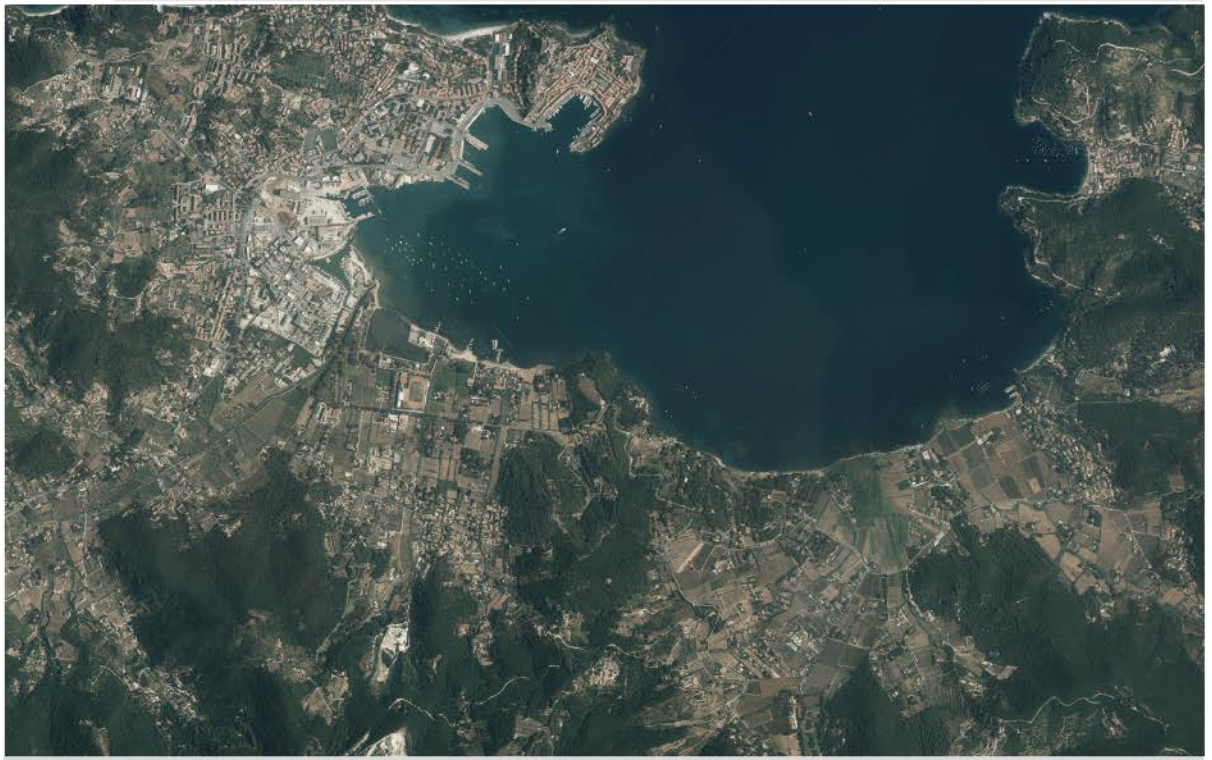
Comune di Portoferraio



ELABORATI GRAFICI PS E RU - ATTO DI AVVIO del procedimento di variante al P.S. e R.U. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/14

Ottobre 2019

Arch. Gianni Vivoli
Arch. Rosa Di Fazio

Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

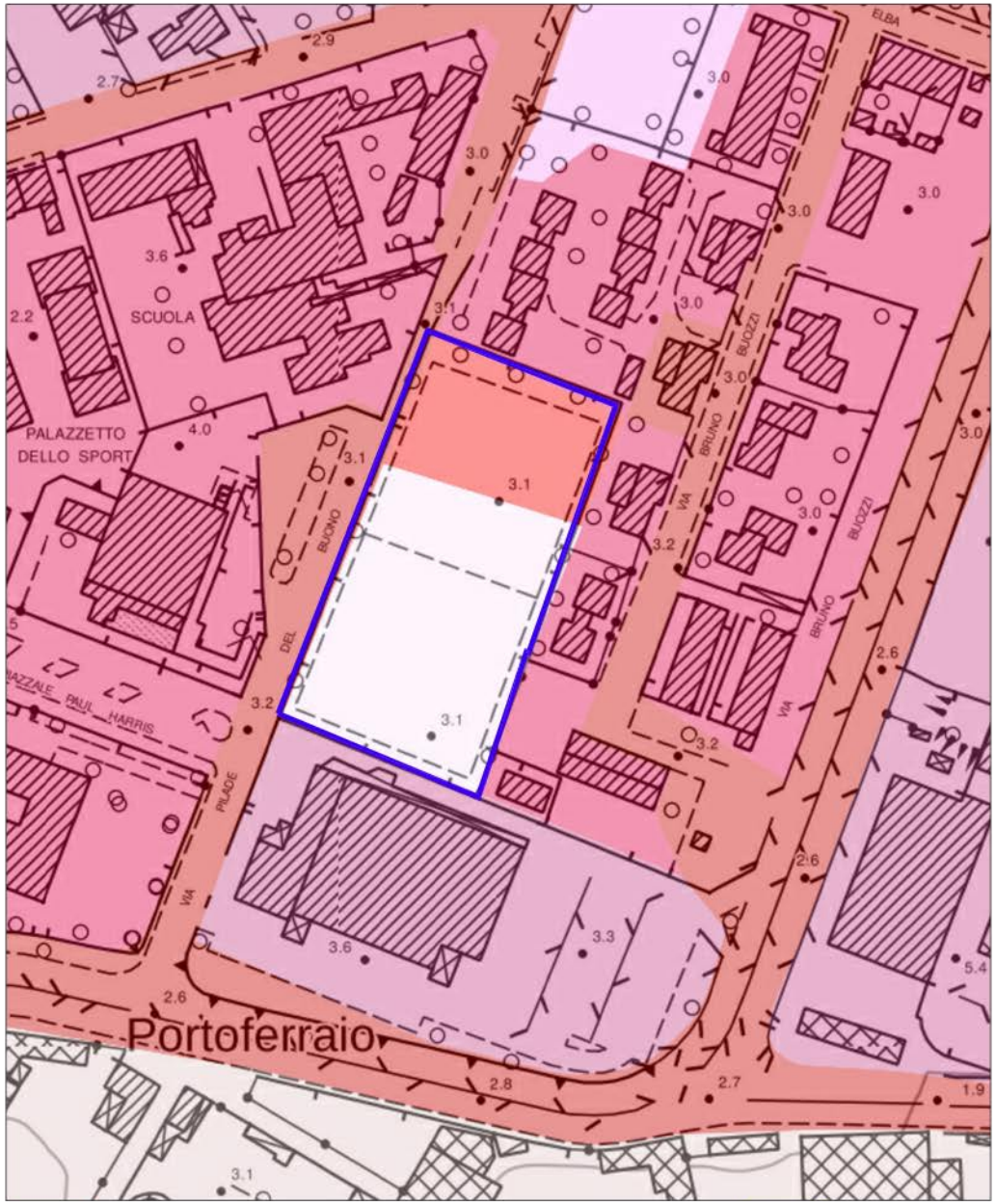
AMBITO 22 "Bricchetteria"

AMBITO 22 "Bricchetteria" — STATO VIGENTE — SCALA 1:2.000

ORTOFOTO

Area di variante

USO DEL SUOLO 2016



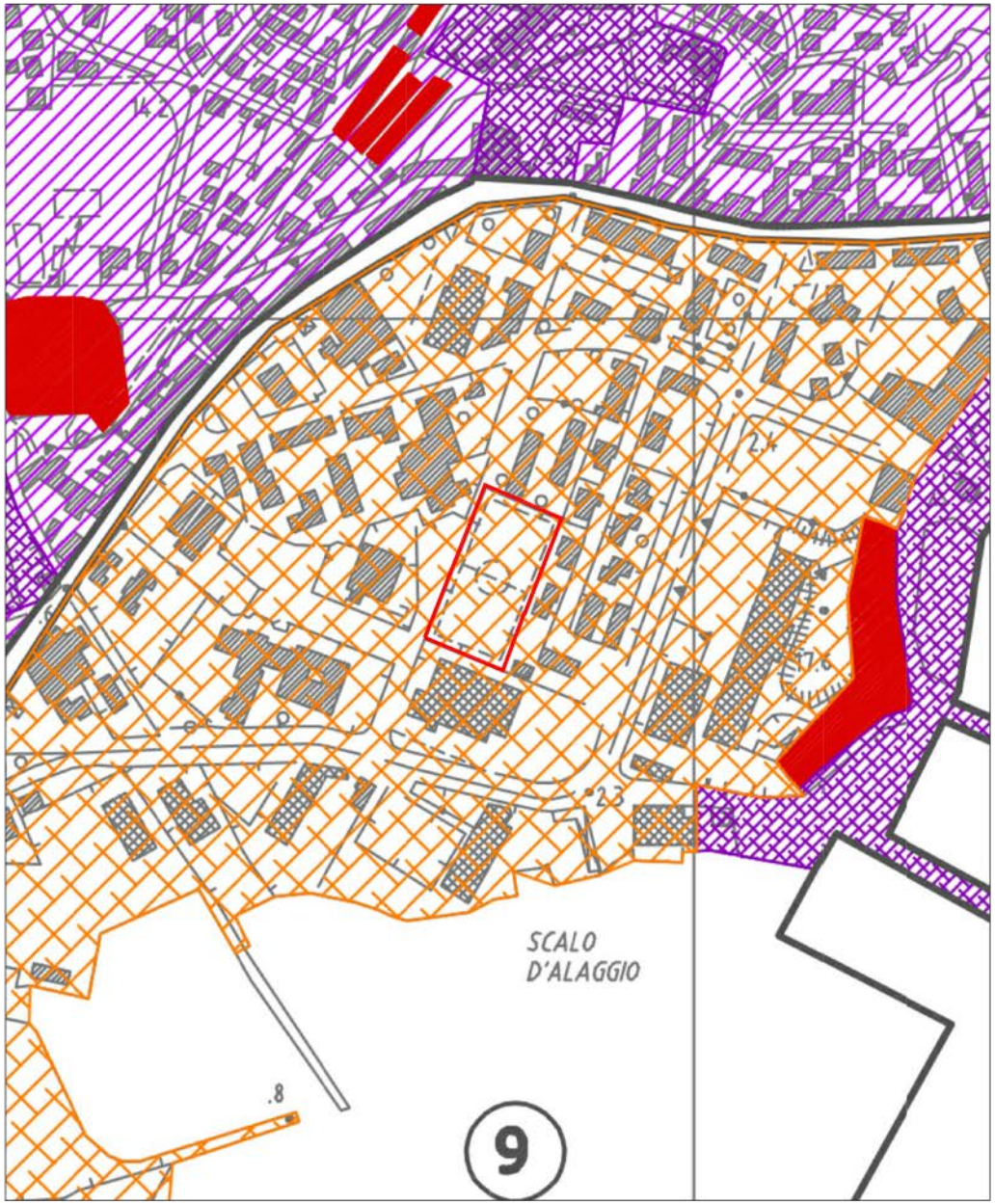
Zone residenziali a tessuto discontinuo

Aree portuali

Area di variante

AMBITO 22 "Bricchetteria" STATO VIGENTE

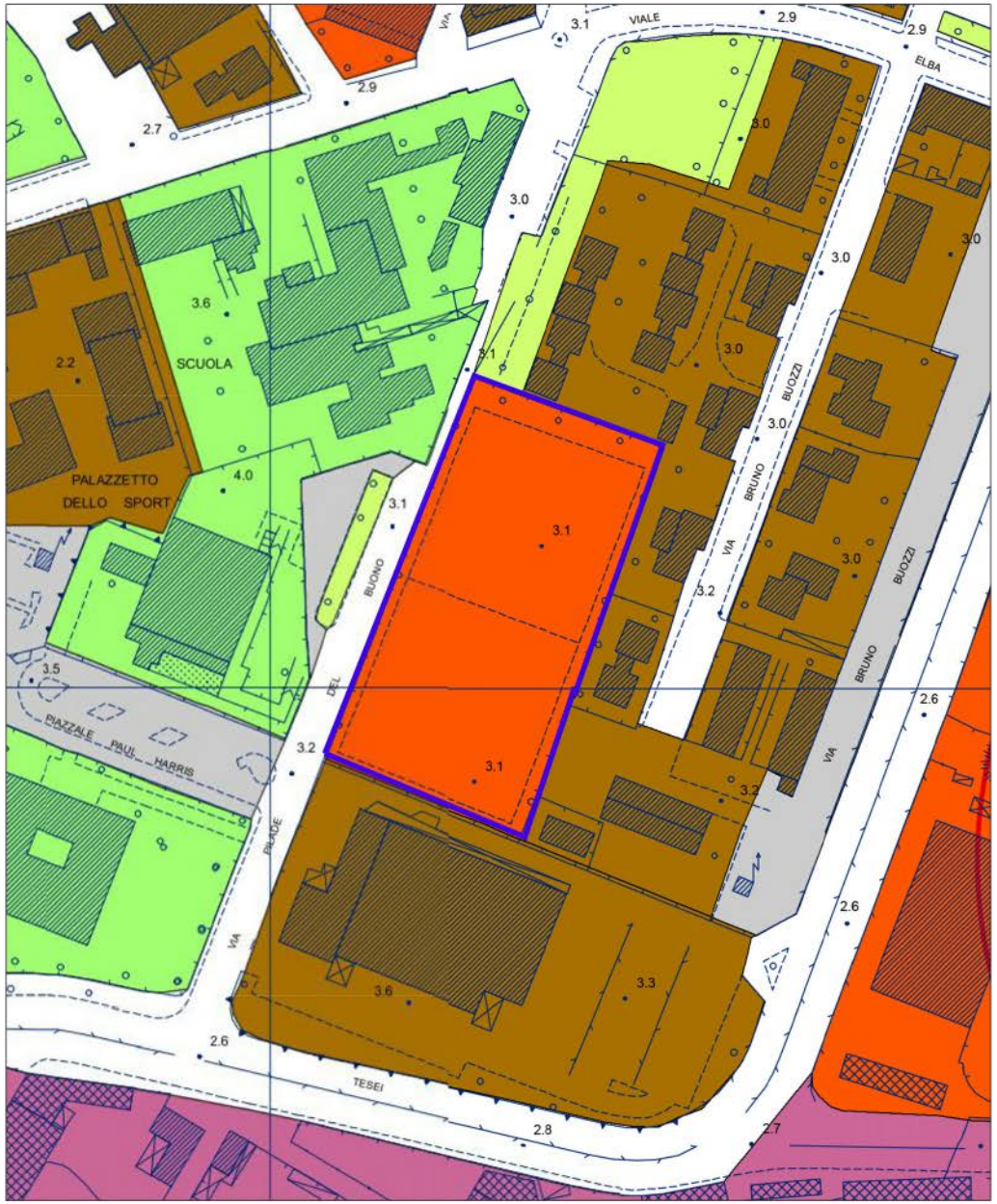
ESTRATTO PS 2009-DISCIPLINA DEL TERRITORIO SCALA 1:5.000



Subsistema aree di recupero territoriale
Subsistema insediamenti: nodi e assi di strutturazione urbana

Aree di variante

ESTRATTO RU VIGENTE - TAV B3 CLASSIFICAZIONE AREE SCALA 1:2.000

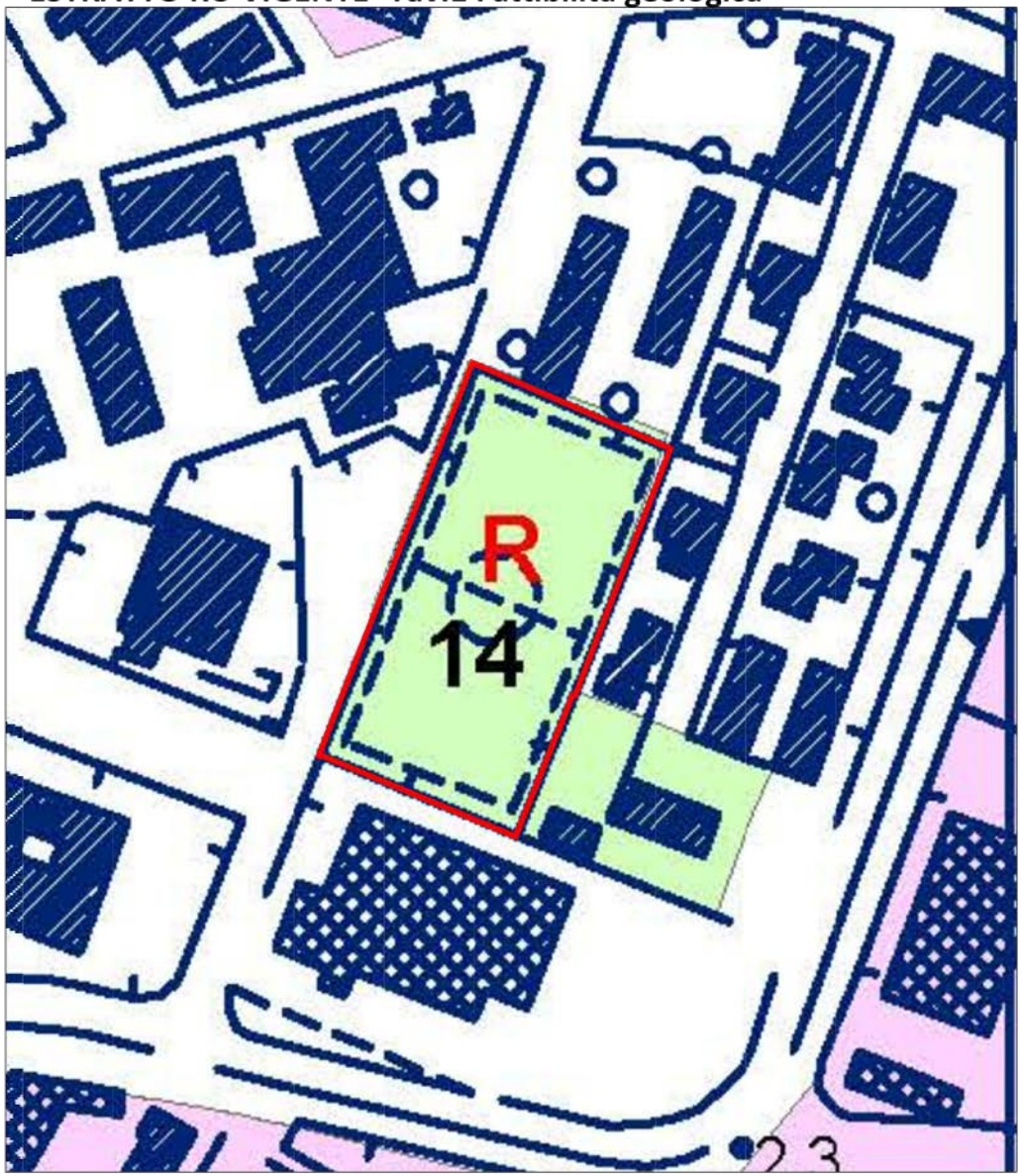


Aree di trasformazione - ambito 22 "Bricchetteria"

Aree di variante

AMBITO 22 "Bricchetteria" — STATO VIGENTE — SCALA 1:2.000

ESTRATTO RU VIGENTE- Tav.1 Fattibilità geologica



Classe di fattibilità 3a

Area di variante

R Residenza, Terziario, Servizi

ESTRATTO PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - Tav.3

Classe 4 Aree di intensa attività umana

Area di variante

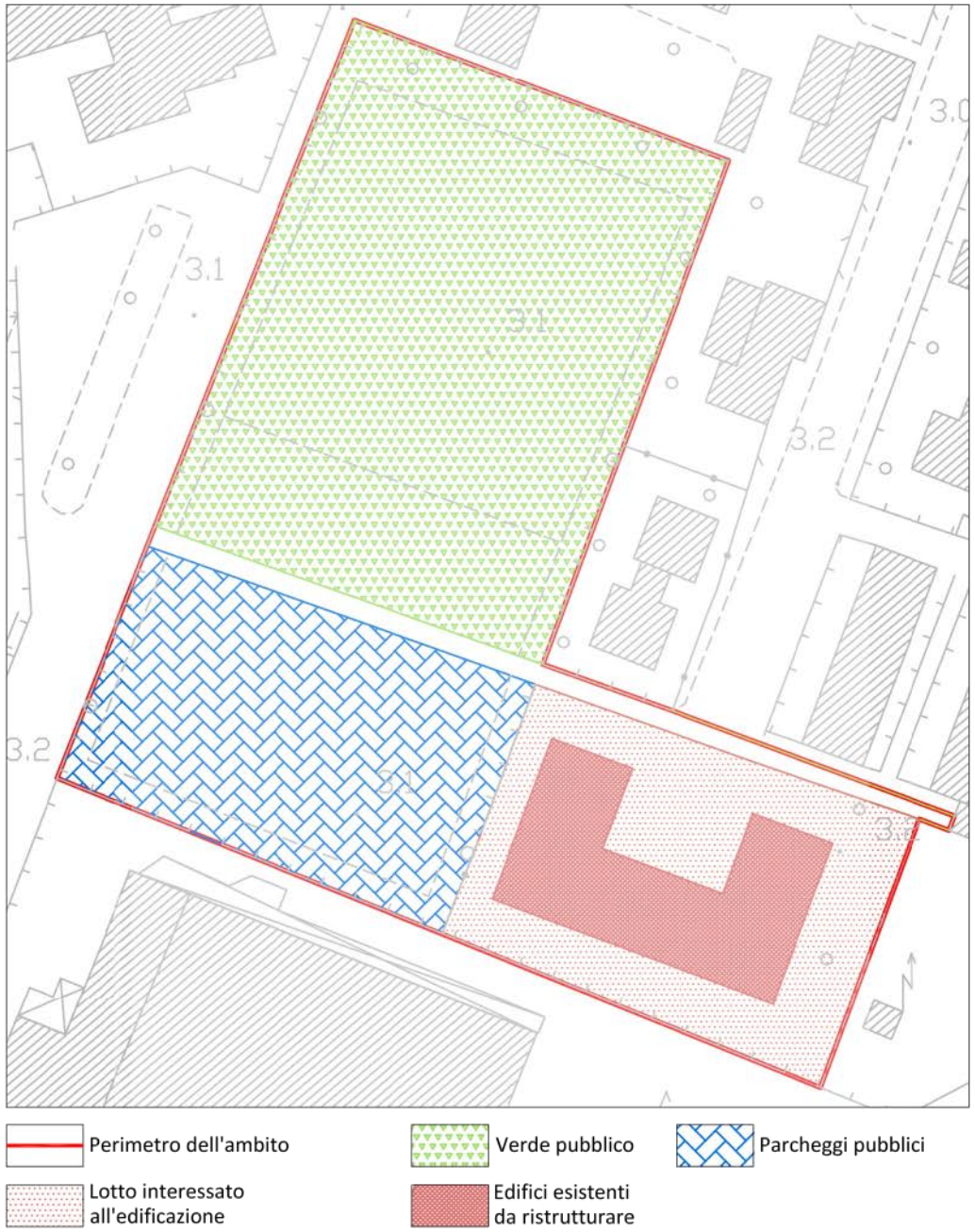
AMBITO 22 "Bricchetteria" — STATO VIGENTE — SCALA 1:5.000

ESTRATTO RU VIGENTE - TAVV B3 E B4 CLASSIFICAZIONE AREE

Attrezzature e servizi

AMBITO 22 "Bricchetteria" STATO VIGENTE SCALA 1:1.000

ESTRATTO SCHEDA NORMA



ambito 22 "Bricchetteria" - riferimenti catastali: particelle 85, 18, 164, 259, 259 del foglio 5:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, 33 unità immobiliari di cui 15 in sostituzione delle esistenti da demolire e ricostruire;
- Dimensionamento: pari alla SU. esistente incrementata di mq. 1600 per la realizzazione degli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 9.50 mt.;
- Realizzazione di unità immobiliari di taglio diversificato da 45 a 95 metri quadri di SU per l'edilizia residenziale pubblica e da 60 a 95 mq di SU per l'edilizia convenzionata;
- Obbligo di parcheggi pertinenziali al piano terra o seminterrato non oltre 1.5 metri dall'attuale piano di campagna degli immobili;
- Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico come da scheda norma in luogo del campo di calcio della bricchetteria;
- Descrizione dell'intervento:

L'area è quella del cosiddetto complesso della Bricchetteria caratterizzato dal riuso "fortunoso" e scarsamente funzionale di un edificio industriale per residenza. L'edificio è palesemente fuori scala e per di più conserva la memoria dell'originaria destinazione solo nel norme, quindi si prevede una sua demolizione e la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica ad U che concluda la prospettiva della zona residenziale di Via Buozzi e dia finalmente dignità e senso all'abitare. L'edificio sarà alto 3 piani fuori terra oltre i garage o box auto pertinenziali da realizzare anche seminterrati; l'altezza massima dell'edificio non potrà dunque superare metri 11.00 alla gronda. All'intervento è connessa la realizzazione di un collegamento pedonale tra Viale Zimbelli e l'area delle scuole e del palazzetto dello sport di Viale Elba, con la riduzione del campetto sterrato della "Bricchetteria" in parcheggio e verde pubblico;

... omissis...

AMBITO 22 "Bricchetteria" — STATO ATTUALE — SCALA 1:2.000

Area di variante

FOTO N° 1

FOTO N° 2

FOTO N° 3

FOTO N° 4

AMBITO 22 "Bricchetteria" — STATO VARIANTE — SCALA 1:2.000

ORTOFOTO

Area di variante

ESTRATTO RU VARIANTE - TAV B3 CLASSIFICAZIONE AREE

Attrezzature e servizi

Aree insediate urbane ad alta o media densità

Area di variante

AMBITO 22 "Bricchetteria" STATO VARIANTE SCALA 1:5.000

ESTRATTO RU VIGENTE - TAVV B3 E B4 CLASSIFICAZIONE AREE

Attrezzature e servizi

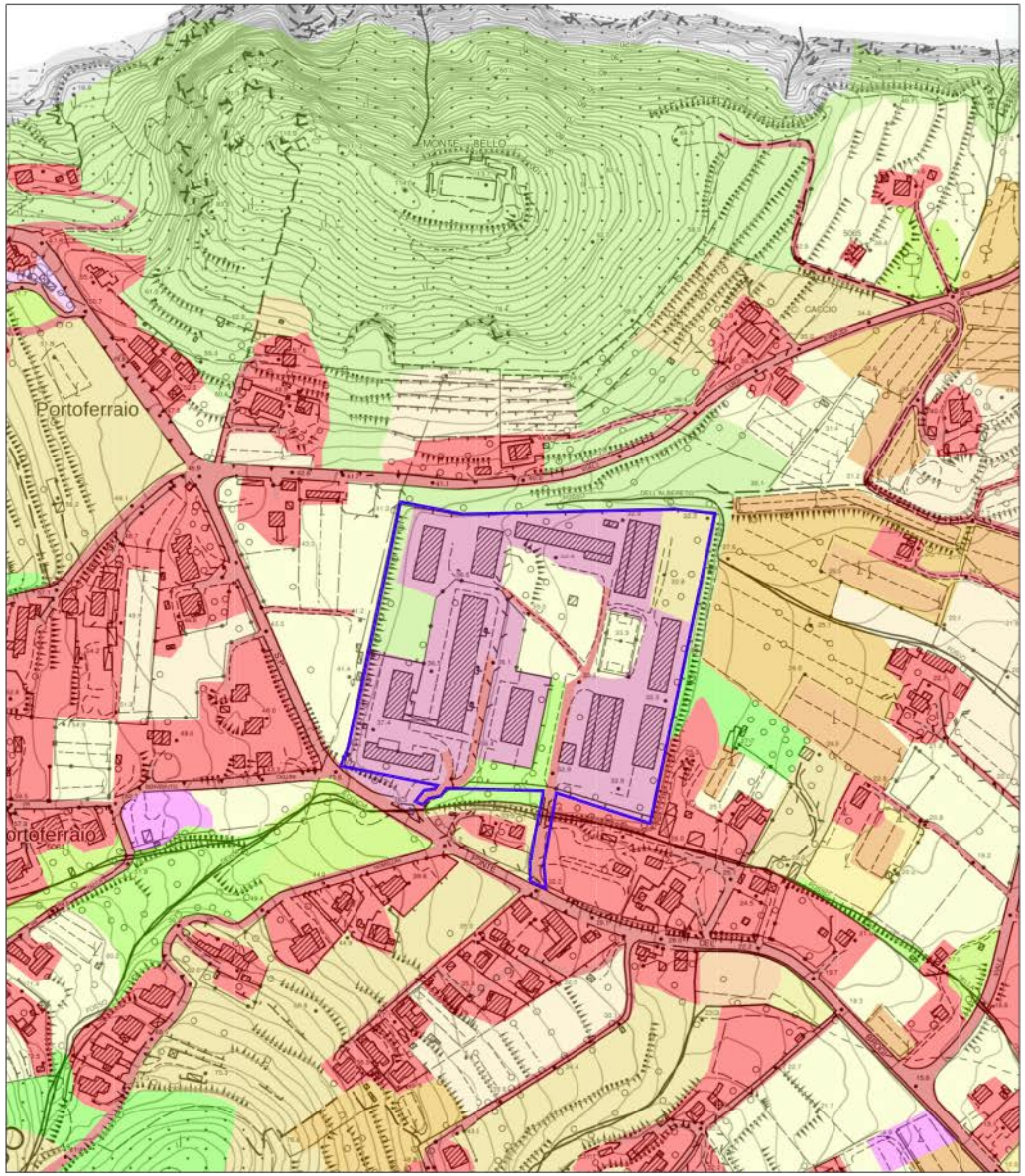
AMBITO 24 “Caserme di Albereto”

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO VIGENTE SCALA 1:5.000

ORTOFOTO

Area di variante

USO DEL SUOLO 2016



Aree industriali e commerciali

Aree a vegetazione sclerofilla

Boschi di latifoglie

Seminativi irrigui e non irrigui

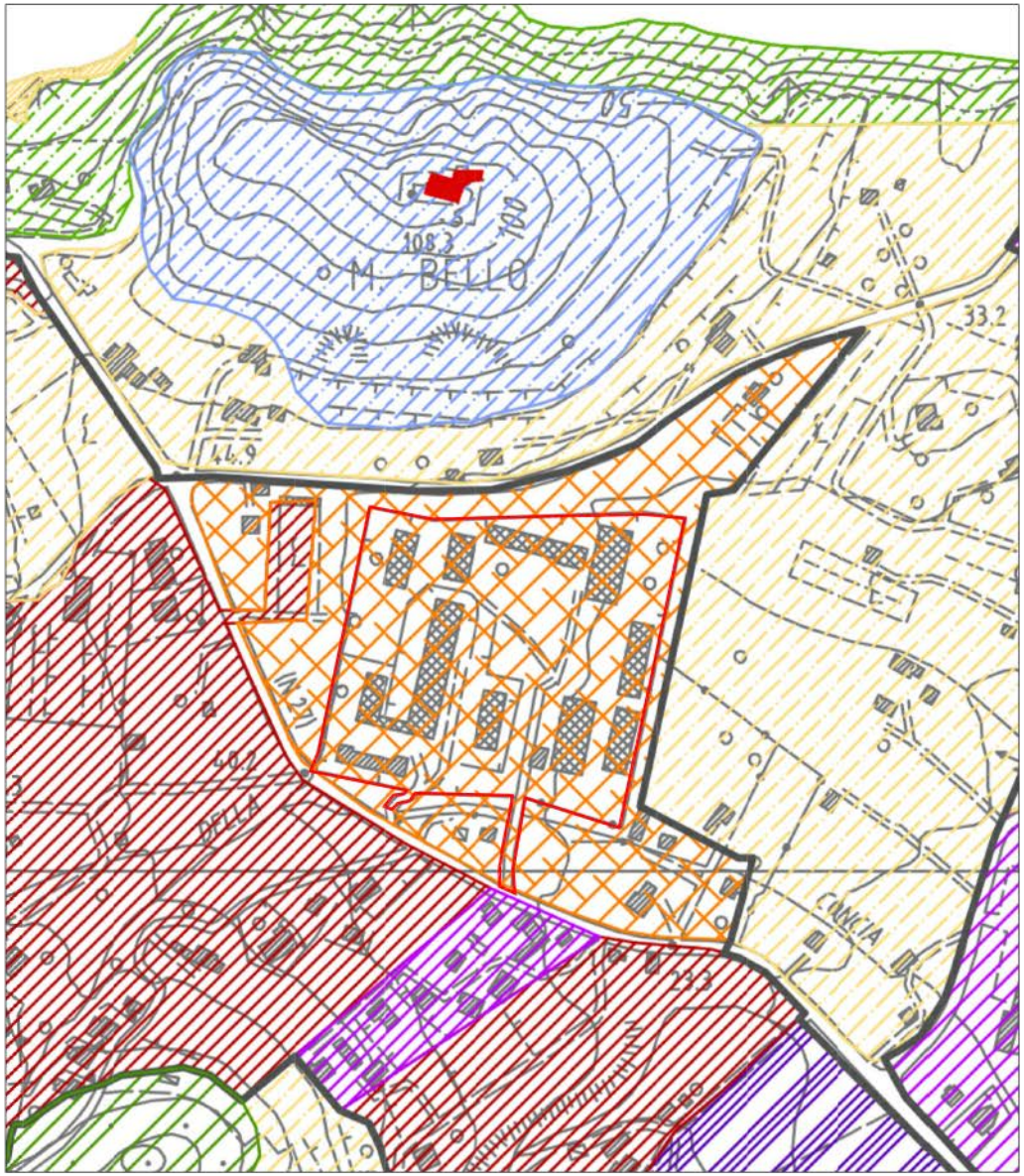
Colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti

Reti stradali ferroviarie e infrastutture tecniche

Area di variante

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” — STATO VIGENTE — SCALA 1:5.000

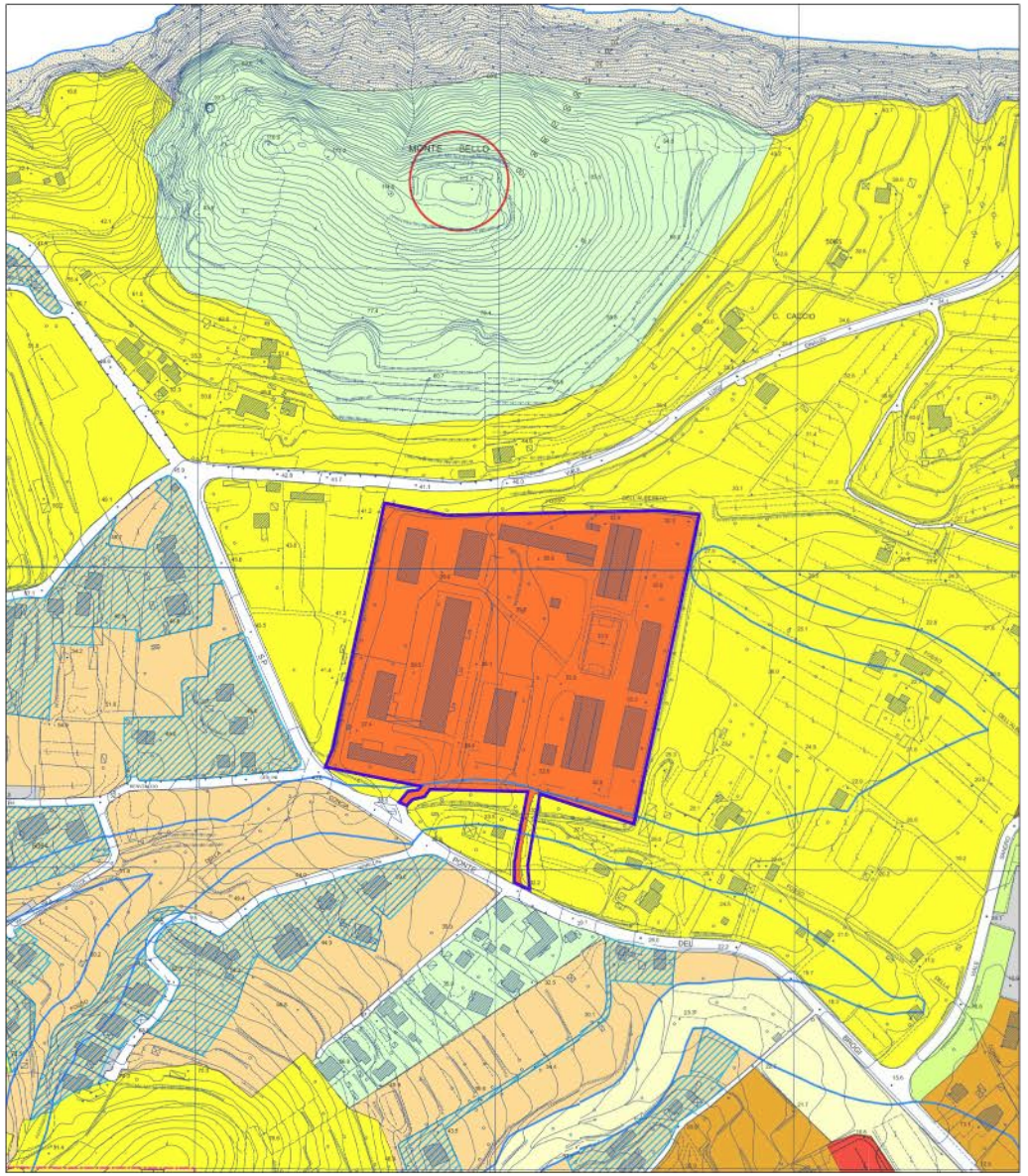
ESTRATTO PS 2009-DISCIPLINA DEL TERRITORIO



Subsistema aree di recupero territoriale
Subsistema insediativo: nodi e assi di strutturazione urbana

Area di variante

ESTRATTO RU VIGENTE - Tavv. B2 e B3 Classificazione aree



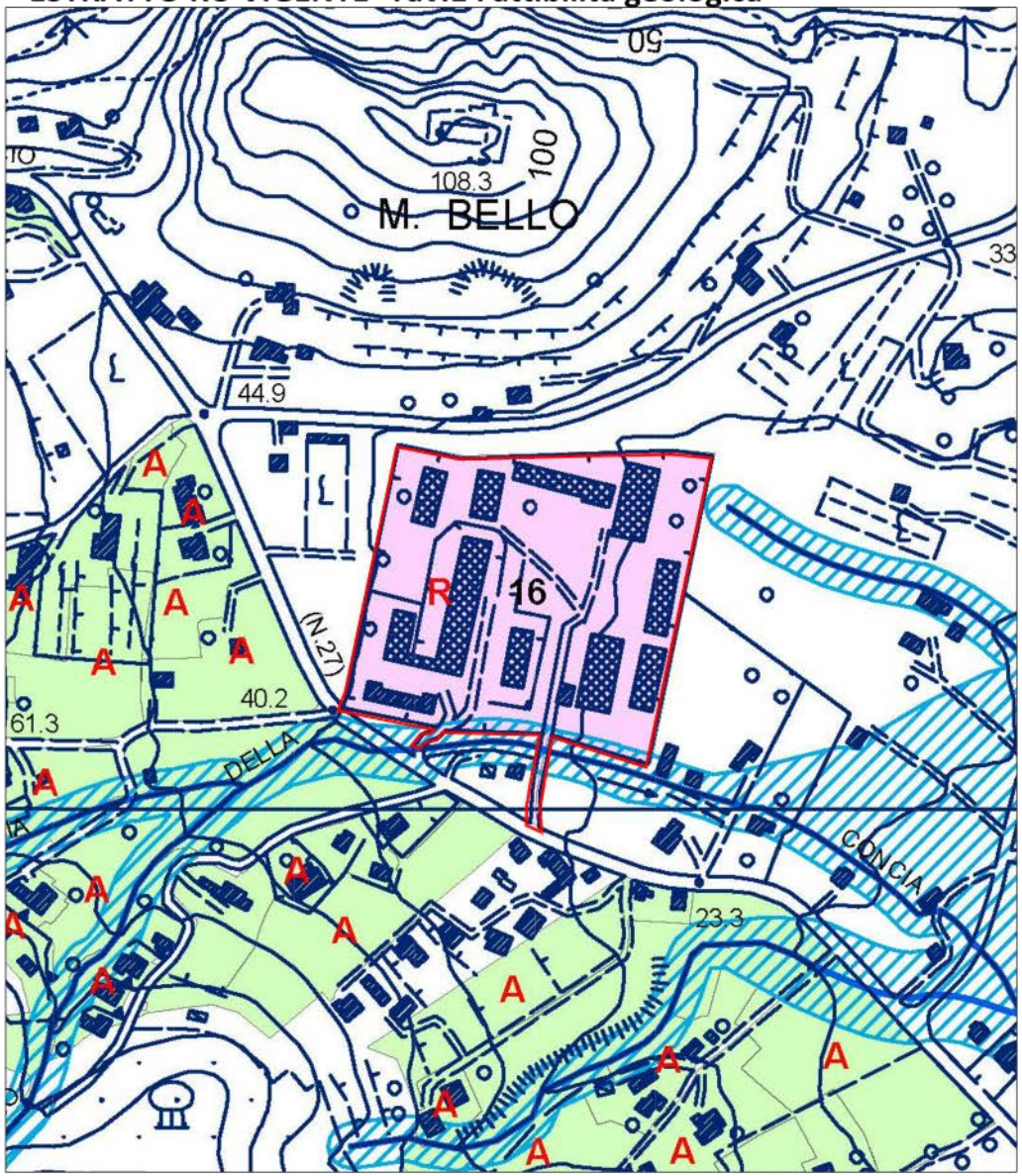
Aree di trasformazione ambito 24 “Caserme di Albereto”

Area di variante

Aree di esclusiva o prevalente funzione agricola

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO VIGENTE SCALA 1:5.000

ESTRATTO RU VIGENTE- Tav.1 Fattibilità geologica

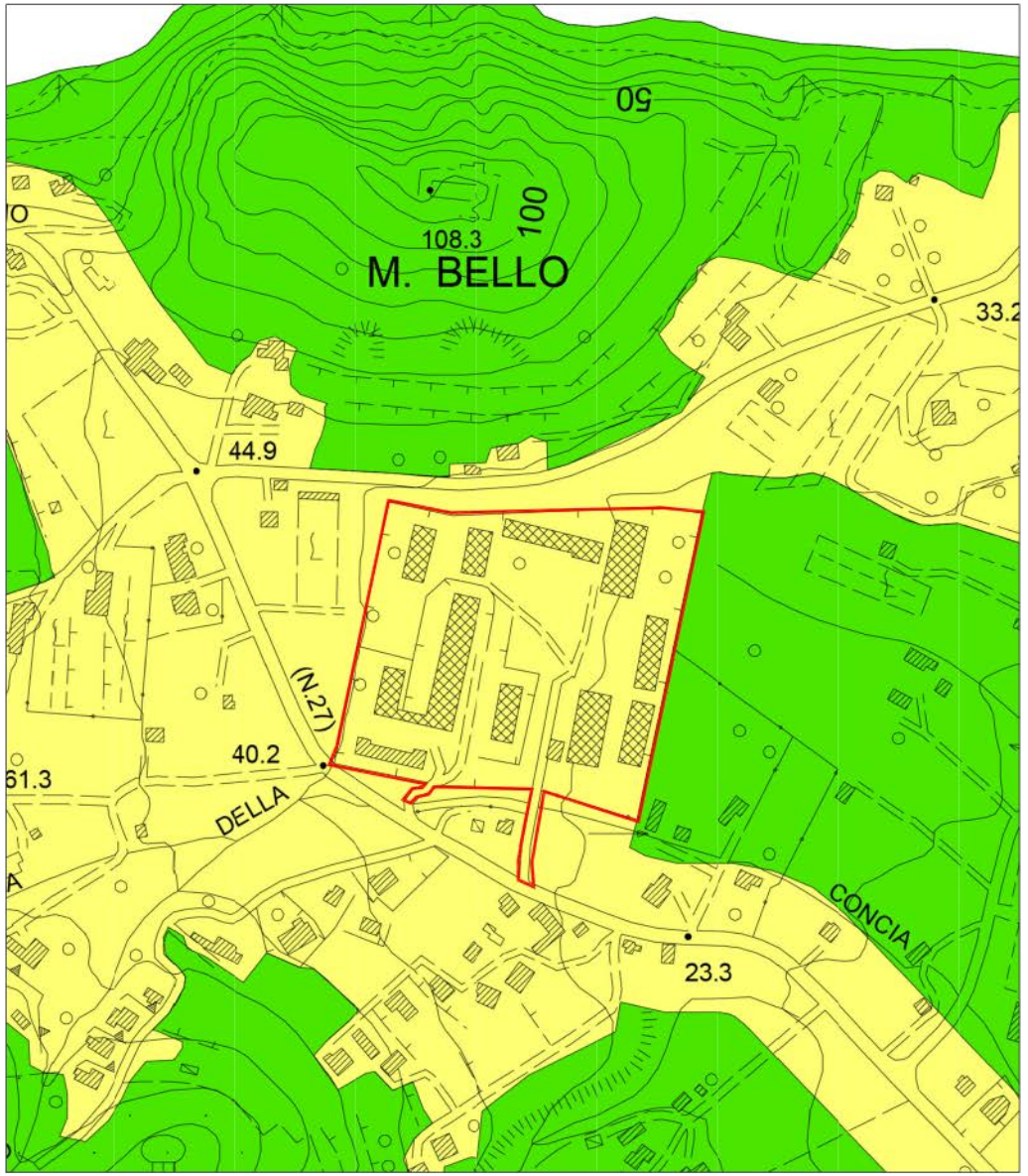


Classe di fattibilità 3

Area di variante

Aree PIME

ESTRATTO PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - Tav.3

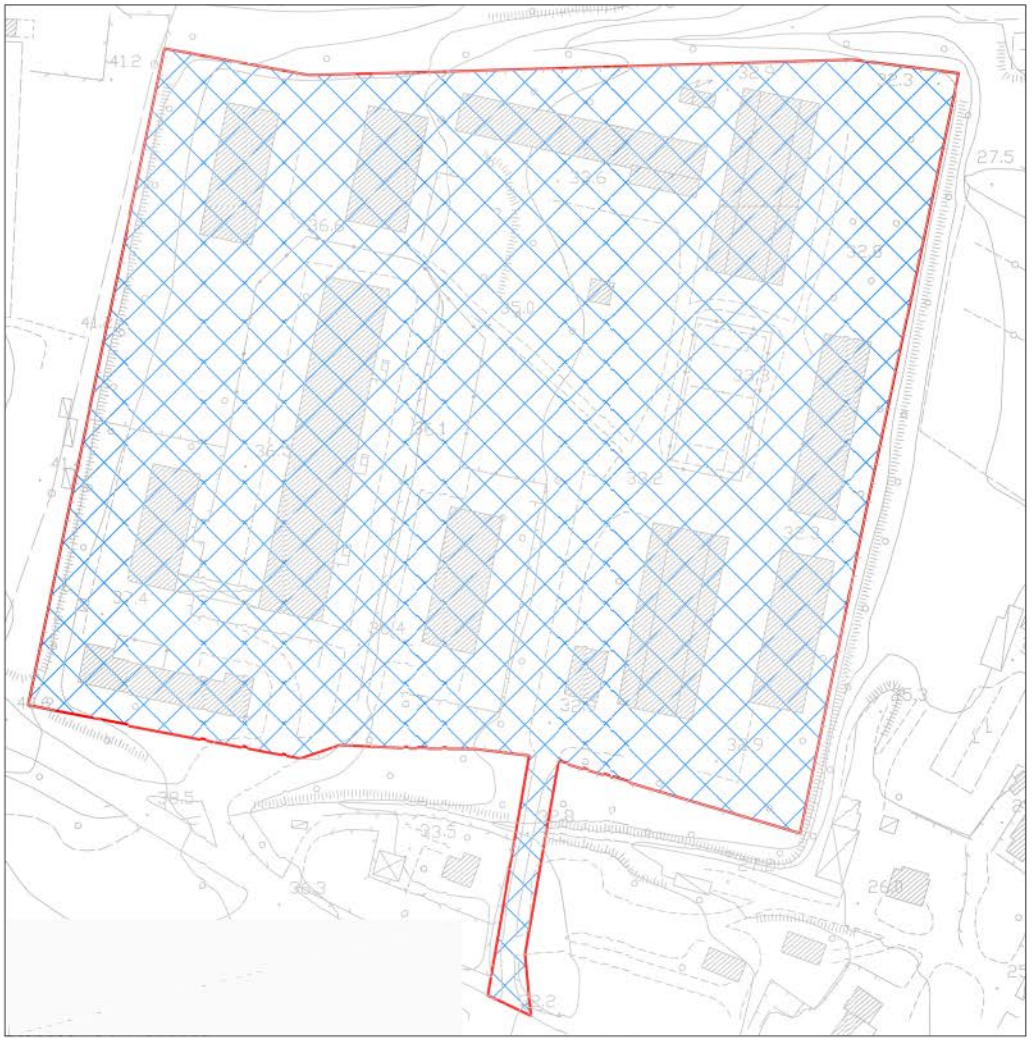


Classe 3 Aree di tipo misto

Area di variante

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO VIGENTE SCALA 1:2.000

ESTRATTO SCHEDA NORMA



Ambito del comparto

Perimetro dell'ambito

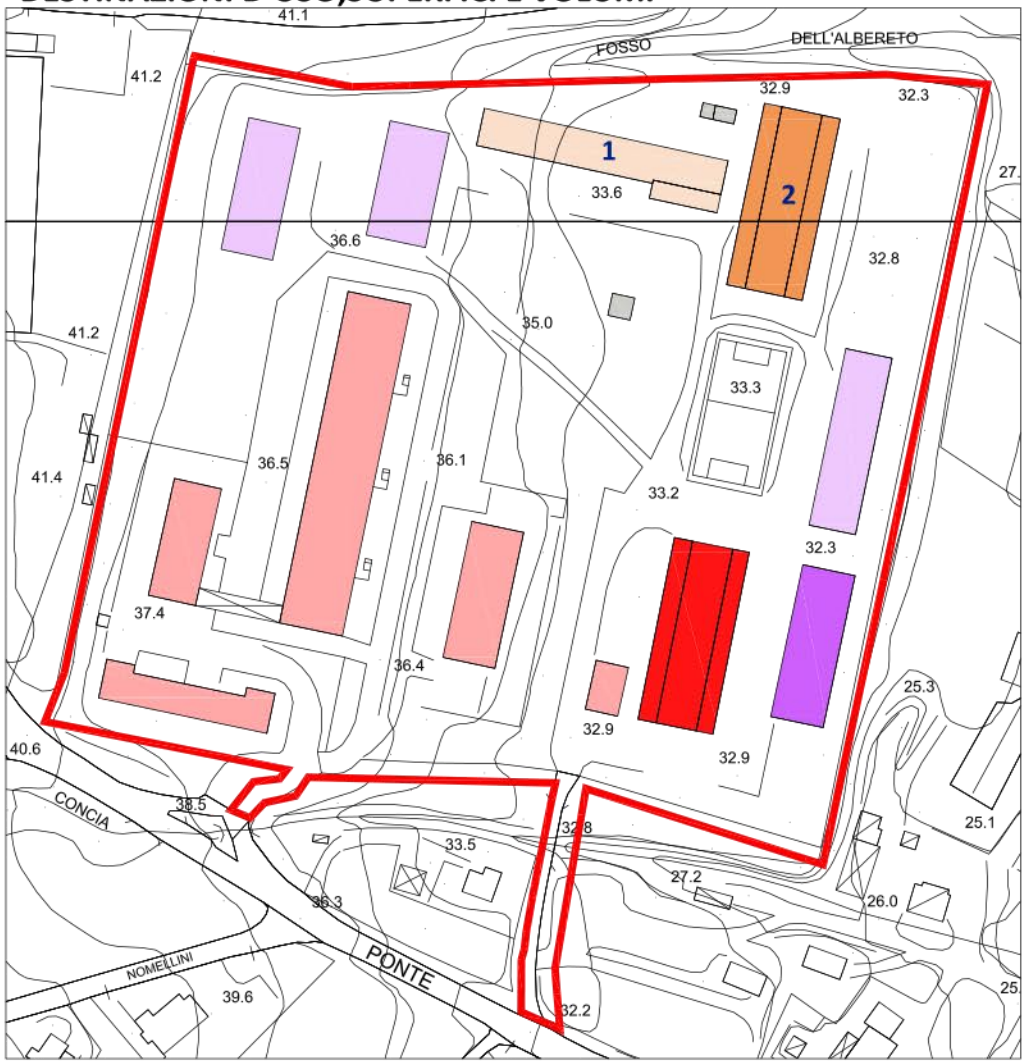
ambito 24 “Caserme di Albereto” - riferimenti
catastali: particelle 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di SU. , per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 2000 mq. di SU. residenziale da recupero di cui non meno del 40% e non più del 50% Peep; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della SU. esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, %, della SU. esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;
- Dimensione delle unità immobiliari residenziali: minima, 60 mq. di SU., massima 95 mq. SU.;
- Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione, di 3 degli alloggi realizzati per il mercato dell'affitto a canone controllato, oppure messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per un periodo non inferiore a dieci anni, di 6 degli alloggi realizzati per il mercato dell'affitto a canone controllato;
- Descrizione dell'intervento:

L'area è quella parzialmente edificata delle ex Caserme, una vasta area di proprietà del Demanio dello Stato, in parte in stato di abbandono e degrado non essendo più stata utilizzata, in parte riusata per alloggi di dipendenti dello Stato. La previsione è finalizzata a rafforzare la presenza abitativa, recuperando le strutture esistenti anche sostituendole integralmente, per dare risposta anche a molti dipendenti dello Stato ed in particolare delle Forze Armate in servizio all'Isola d'Elba. Sarà il piano attutivo di recupero a dettagliare le caratteristiche dell'insediamento che deve conservare in linea generale i caratteri di bassa densità dove sicuramente gli spazi verdi debbono contribuire alla realizzazione di un piccolo quartiere giardino caratterizzato da giardini privati, a servizio di case a schiera di due piani fuori terra, e ampie porzioni di verde pubblico arricchito dalla piantumazione di idonee essenze di alto fusto.

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO ATTUALE SCALA 1:2.000

DESTINAZIONI D'USO,SUPERFICI E VOLUMI



LEGENDA:

- Locali Capitaneria di Porto 1 piano
- Locali Capitaneria di Porto 2 piano
- Residenziale 1 piano
- Residenziale 2 piano
- Demanio non utilizzato 1 piano
- Demanio non utlizzato 2 piano
- Altri manufatti

EDIFICIO N° 1

Superficie Utile (SU)	**690,00 mq**
Volume (V)*	**2.070,00 mc**

EDIFICIO N° 2

Superficie Utile (SU)	**1.390,00 mq**
Volume (V)*	**4.170,00 mc**

***il volume è stato calcolato con un altezza di interpiano pari a 3,00 m**

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO ATTUALE SCALA 1:2000

Area di variante

Area di P.E.E.P.

FOTO N° 1

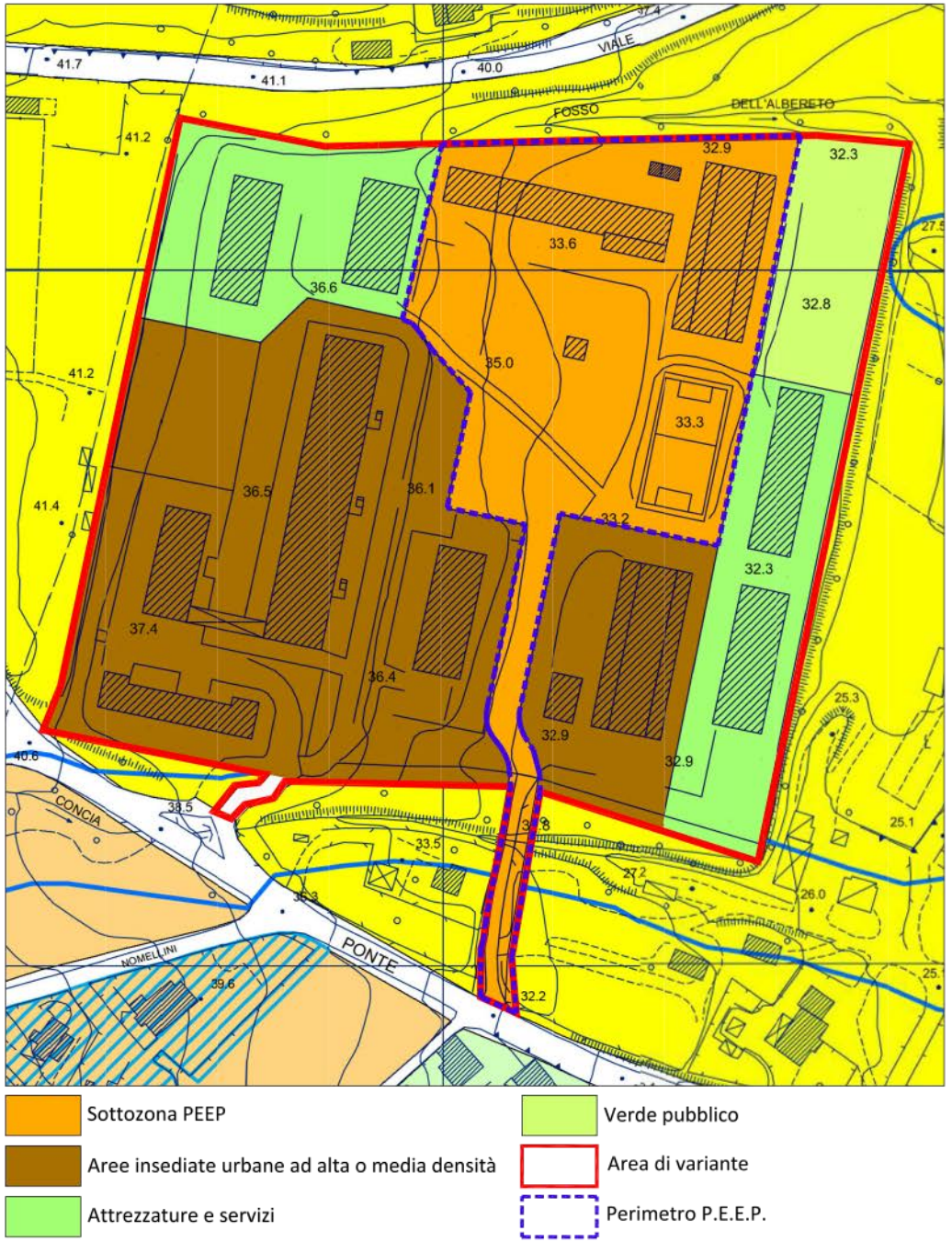
FOTO N° 2

FOTO N° 3

FOTO N° 4

FOTO N° 5

AMBITO 24 “Caserme di Albereto” STATO DI VARIANTE SCALA 1:2.000

ORTOFOTO

ESTRATTO RU VARIANTE