

PIANO ATTUATIVO AMBITO 24 PEEP "CASERME DI ALBERETO"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AII.06

Committente:
Comune di Portoferraio

Progettisti:
Architetto Gianni Vivoli
Architetto 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

1.	PREMESSA	2
1.1	CENNI SULLA “STORIA AMMINISTRATIVA” DELL’AREA	2
2.	PROPRIETA’	3
	CATASTO FABBRICATI e AREE ED IMMOBILI DA ACQUISIRE	3
	DESTINAZIONE D’USO	3
3.	TIPOLOGIA DELL’INTERVENTO	4
4.	ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO	4
4.1.	Aspetti urbanistici	4
4.1.1.	Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	4
4.1.2.	Piano Strutturale	6
4.1.3.	Regolamento Urbanistico	6
4.2	Aspetti paesaggistici e vincolistici	8
	<i>R.D. 523/1904 e distanza minima dai corpi idrici</i>	10
4.3	Contesto paesaggistico e la struttura ecosistemica dei luoghi	11
5	STATO ATTUALE DELL’AREA OGGETTO DELL’INTERVENTO	12
5.1	Descrizione dell’area	12
5.2	Caratteristiche degli edifici	13
5.2	Stato attuale	17
5.3	Calcolo SUL	18
6	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	18
6.1	Stato di progetto	19
6.2	Parametri urbanistici	20
6.3	Intervisibilità	20
6.4	Render e Fotoinserimenti	21
6.5	Valutazione pressione e rischi paesaggistici	24

1. PREMESSA

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2002 e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2007, per le quali sono state effettuate alcune varianti “gestionali” e di “manutenzione” che non hanno sostanzialmente modificato le strategie e obiettivi della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale.

Per le aree di trasformazione contenute nel R.U. è venuta meno la loro “vigenza” il 15.10.2018, ovvero trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della variante al R.U. del 2013, tra queste ricadeva l’ambito del PEEP “Caserme Albereto” oggetto del presente P.A.

L’Amministrazione per la realizzazione del “PEEP” già previgente nel R.U. nell’area di trasformazione dell’ambito “Caserme di Albereto” ha attivato e approvato la variante al P.S. e al R.U. al fine di poter dar corso al completamento della procedura di attuazione del PEEP che era stata avviata fin dal 2009.

A seguito della approvazione definitiva della variante al P.S. e R.U. ha dato corso alla formazione del prescritto P.A. ai fini della realizzazione delle previsioni del PEEP.

L’area interessata dal Piano Attuativo è posta in loc. “Albereto” tra la strada provinciale per l’Enfola e la via L. Enaudi, è pianeggiante ad una quota tra 32 e 36 mt. s.l.m., ai margini del fosso della Concia e in fronte del c.d. Monte Bello.



1.1 CENNI SULLA “STORIA AMMINISTRATIVA” DELL’AREA

L’area e il comparto in questione hanno vissuto una storia “amministrativa” alquanto “tormentata” che, solo ai fini di una memoria, si riassume in modo sintetico:

1. L’ambito riguarda l’area di trasformazione n° 24 di cui all’art. 41 punto 3.4 delle NTA Caserme Albereto nella quale il RU del 2007 prevedeva un intervento di ristrutturazione urbanistica con incremento di SUA attraverso un piano PEEP e la riqualificazione complessiva dell’ambito ove sono presenti vari edifici residenziali e magazzini della C.P. provvedendo alla “riplanificazione” delle aree.
2. Per tale ambito era già stato avviato il procedimento di assegnazione dell’area PEEP nel 2009 e l’area era stata assegnata con atto N° 49 del 13.08.2010 alla Cooperativa “Dipendenti delle Forze dell’Ordine” per la “realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000”.
3. Successivamente con D.C.C. n. 82 del 23.09.2009 veniva approvata la variante al R.U. finalizzata all’ “Individuazione delle aree da cedere” alla Cooperativa per la “realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000”.
4. Con successiva variante al RU (D.C.C. n.49 del 30.07.2013) di “Variante biennale ex art. 79” fu variato l’art. 40 punto 3.4 e l’art. 41 punto 3.4 per la “realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000” riducendo la SUA a 2.000 mq ancorché fosse stata fatta l’assegnazione per mq 3.000 di SUA.
5. Nel contempo fu presentato il progetto per la realizzazione degli edifici che fu approvato e rilasciata l’Autorizzazione Paesaggistica 55/2014 in data 22.4.2014 a seguito del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Pisa in data 4.3.2014 prot. 2987.

6. Tale autorizzazione paesaggistica è stata rinnovata con parere della Commissione per il Paesaggio Comunale in data 7.11.2020 e trasmessa alla Soprintendenza il 24.02.2020.
7. Per i ritardi nell'acquisizione dell'area, tale intervento PEEP non fu convenzionato e pertanto alla scadenza quinquennale del R.U., il 15.10.2018, è venuta meno la "vigenza" della previsione per l'area di trasformazione in questione.

In conclusione oggi a seguito della approvazione della variante al P.S. e R.U. è possibile riattivare il procedimento al fine della conclusione dell'iter attivato nel 2009 per la realizzazione del PEEP attraverso il presente P.A.

2. PROPRIETA'

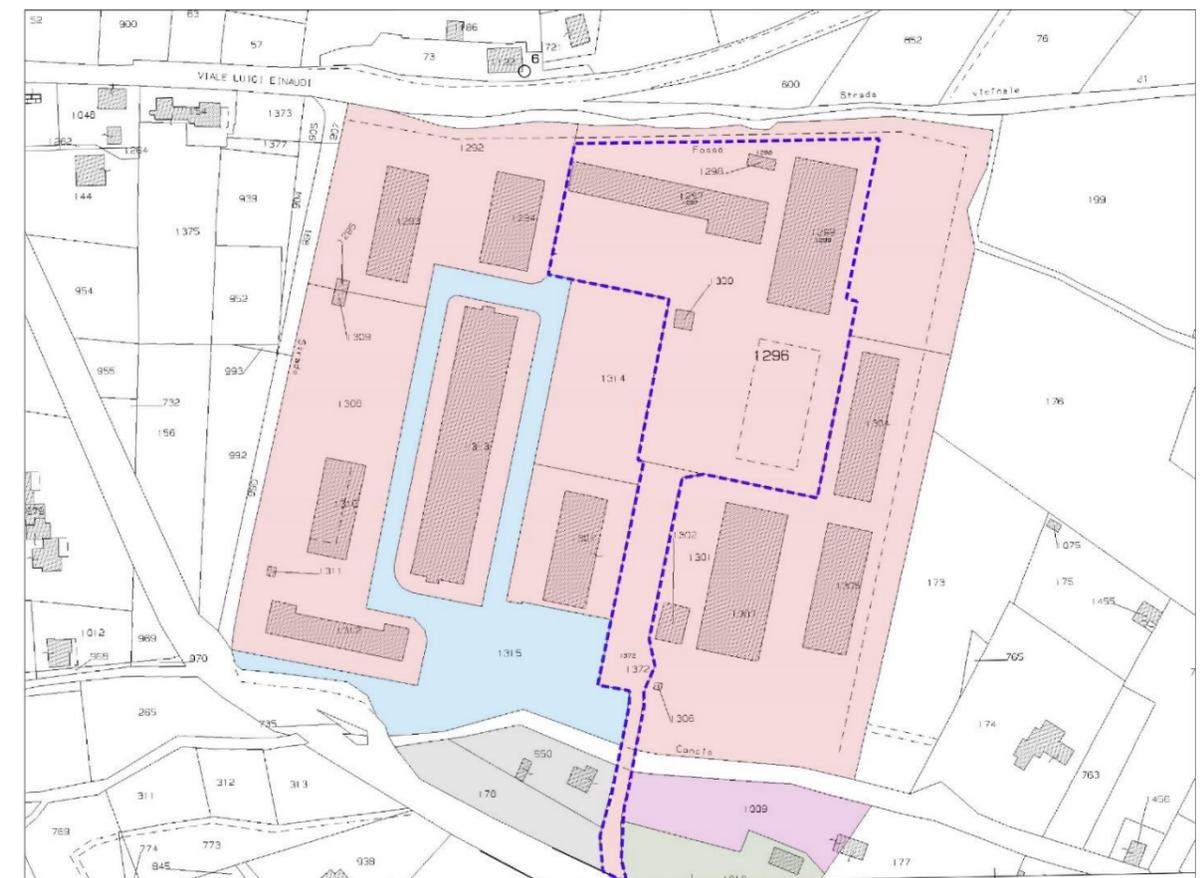
Proprietario degli immobili e delle aree è attualmente il Demanio dello Stato

CATASTO FABBRICATI e AREE ED IMMOBILI DA ACQUISIRE

Al C.F. del Comune di Portoferraio le aree e gli immobili sono individuati nel foglio n. 2 particelle 1296, 1297, 1298, 1299, 1300 e 1372

DESTINAZIONE D'USO

Il complesso da moltissimi anni è in stato di abbandono e non è stato oggetto, per quanto possibile accertare, di interventi edilizi.



Comune di Portoferraio: Foglio n.2 - p.lle 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1372

LEGENDA

Perimetro comparto PEEP

PROPRIETA' AREE ED IMMOBILI

- Demanio dello Stato
- Di Brizzi Francesco, Pinto Giacomina
- Bene comune non censibile
- Di Brizzi Andrea, Di Brizzi Antonio, Ferrini Daniela
- Corbelli Adriano

AREE ED IMMOBILI DA ACQUISIRE					
	Particella	Superficie		Visure Catastali	
		totale	da acquisire		
1	Area 1296	10.200 mq	6.970 mq	demanio dello Stato	
2	Area 1372	1.425 mq	1.415 mq	demanio dello Stato	
3	Immobile 1297	720 mq	720 mq	demanio dello Stato	
4	Immobile 1298	30 mq	30 mq	demanio dello Stato	
5	Immobile 1299	1.010 mq	1.010 mq	demanio dello Stato	
6	Immobile 1300	35 mq	35 mq	demanio dello Stato	
TOTALE SUPERFICI DA ACQUISIRE			10.180 mq		

3. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il P.A. prevede la demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti come previsto dal R.U. in quanto di nullo valore e in condizioni strutturali e statiche, specialmente l'edificio in mattoni, precarie per la realizzazione di due edifici su tre piani per un massimo di 24 alloggi. Gli interventi sono previsti in due lotti funzionali.

4. ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO

4.1. Aspetti urbanistici

Per l'analisi della pianificazione e degli strumenti urbanistici abbiamo fatto riferimento al PIT e al PPR, al PS e RU e vigenti e al POC adottato, in particolare:

4.1.1. Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

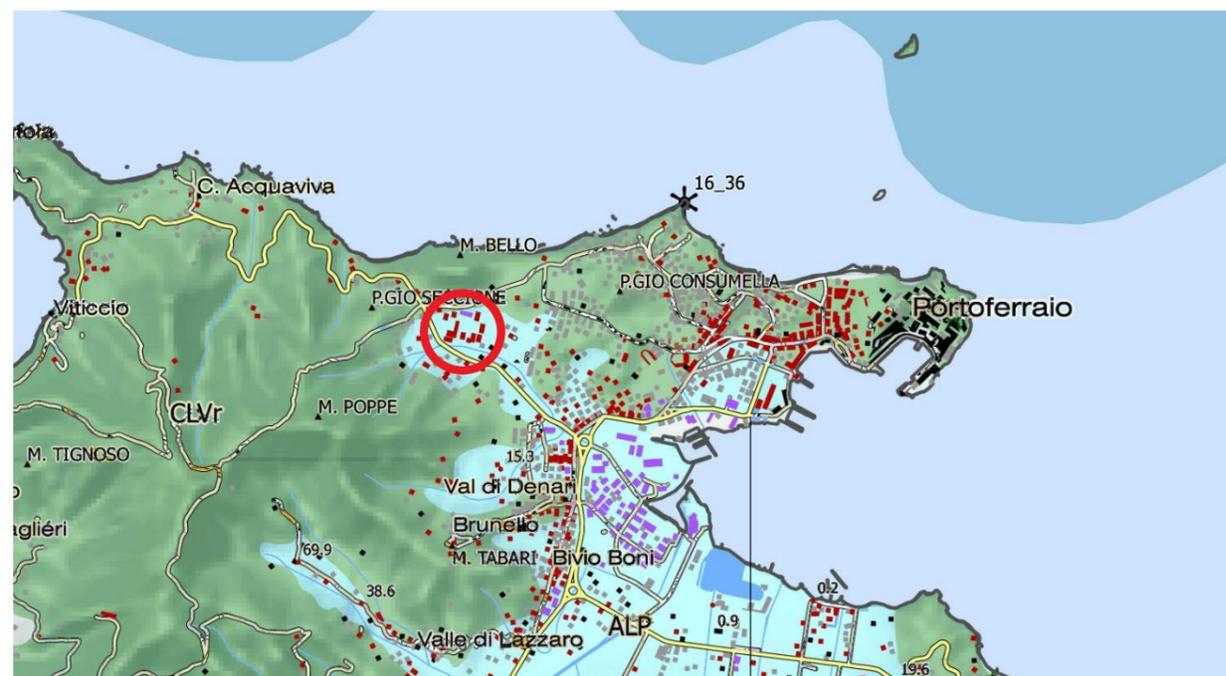
Invariante n.1

I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Da un punto di vista morfologico, l'area è identificata nei sistemi morfogenetici di:

- Alta Pianura (ALP): Conoidi attive, terrazzi fluviali bassi. La litologia è caratterizzata da alluvioni recenti e travertini olocenici; i suoli sono a tessiture sabbiose, o ricchi di scheletro, calcarei.

Alta pianura (ALP)



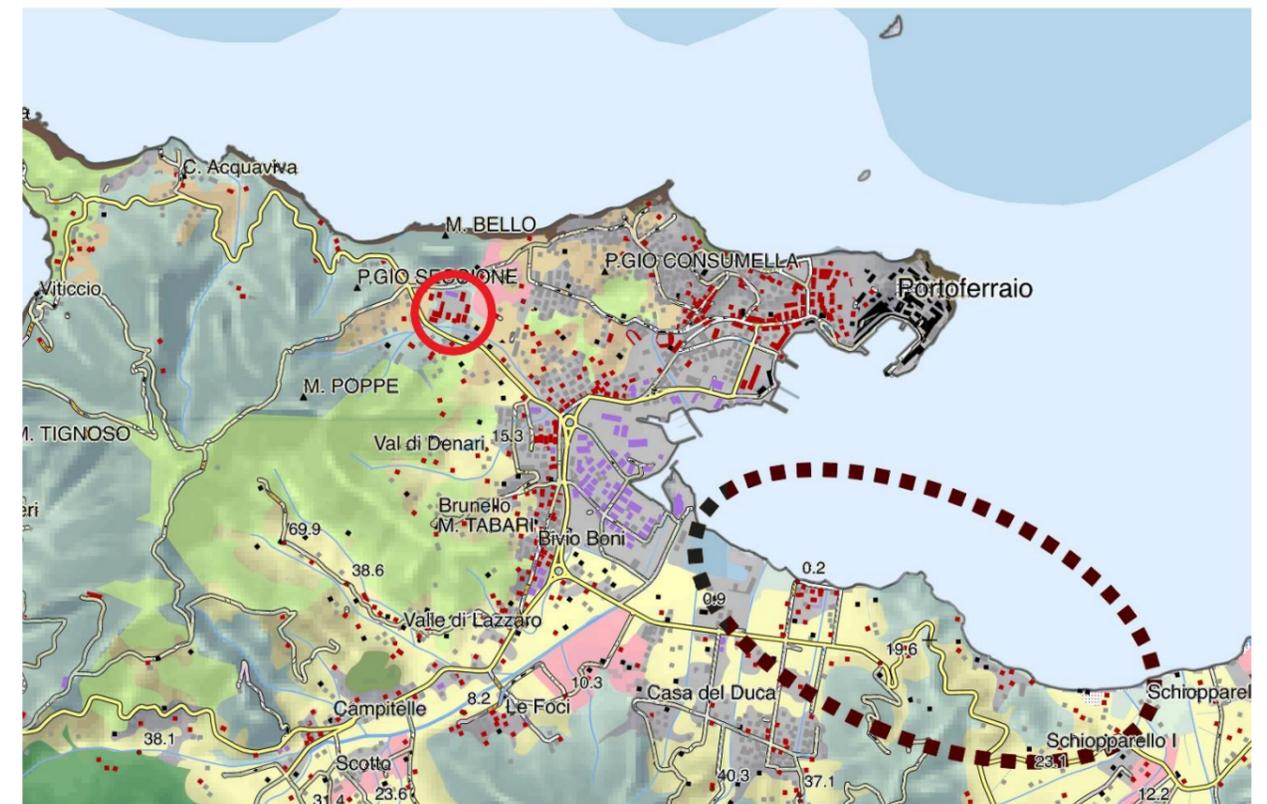
Estratto carta dei sistemi morfogenetici

Invariante n.2

I caratteri ecosistemici del paesaggio

L'area di Albereto, denominata "Caserme di Albereto", si trova ai margini dell'edificato di Portoferraio ma entro il perimetro dell'area urbana. L'ambito, nel suo insieme più ampio rispetto a quello oggetto del PEEP, è stato oramai da molto tempo destinato ad edificazione di supporto per le forze dell'ordine, Guardia di Finanza, e vi sono state realizzate le residenze militari e numerosi magazzini oltre a spazi ricreativi come un campo di calcetto. Pertanto nell'abito si è consolidato un paesaggio urbano.

area urbanizzata



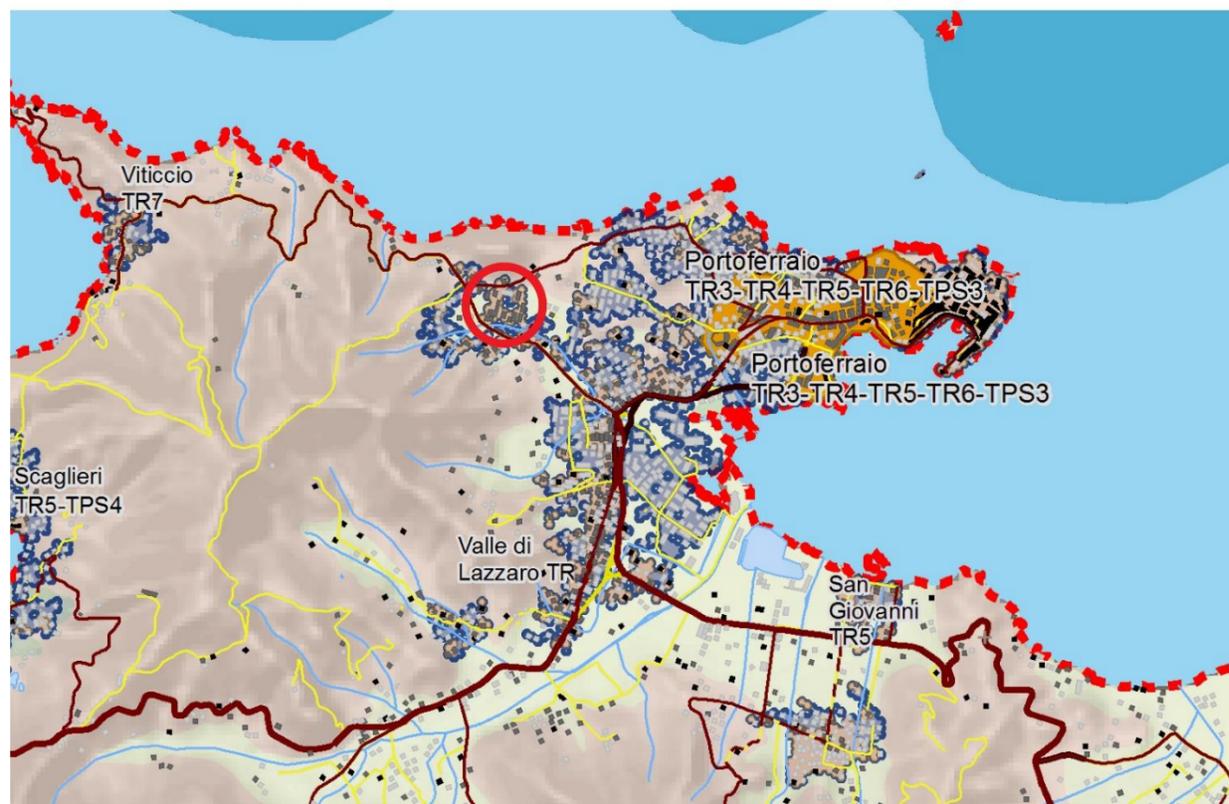
Estratto carta della rete ecologica

Invariante n.3

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

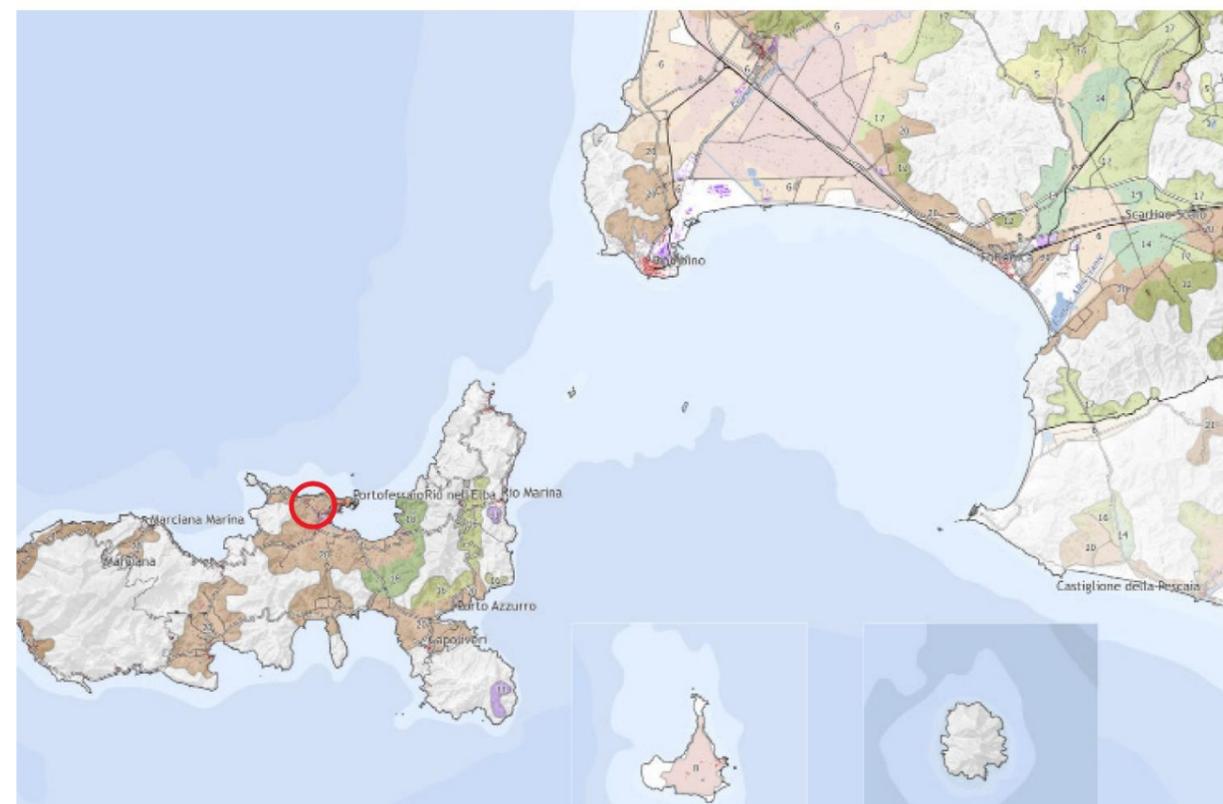
L'area in cui insiste il PEEP si configura come un sistema insediativo urbano infrastrutturato e in particolare nell'area PEEP in stato di grave degrado e abbandono che rende tutto l'ambito di Caserme di Albereto diffusamente degradato.

aree ad edificato continuo al 1954
 aree ad edificato continuo al 2012



Estratto carta del territorio urbanizzato

20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari



Estratto carta dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

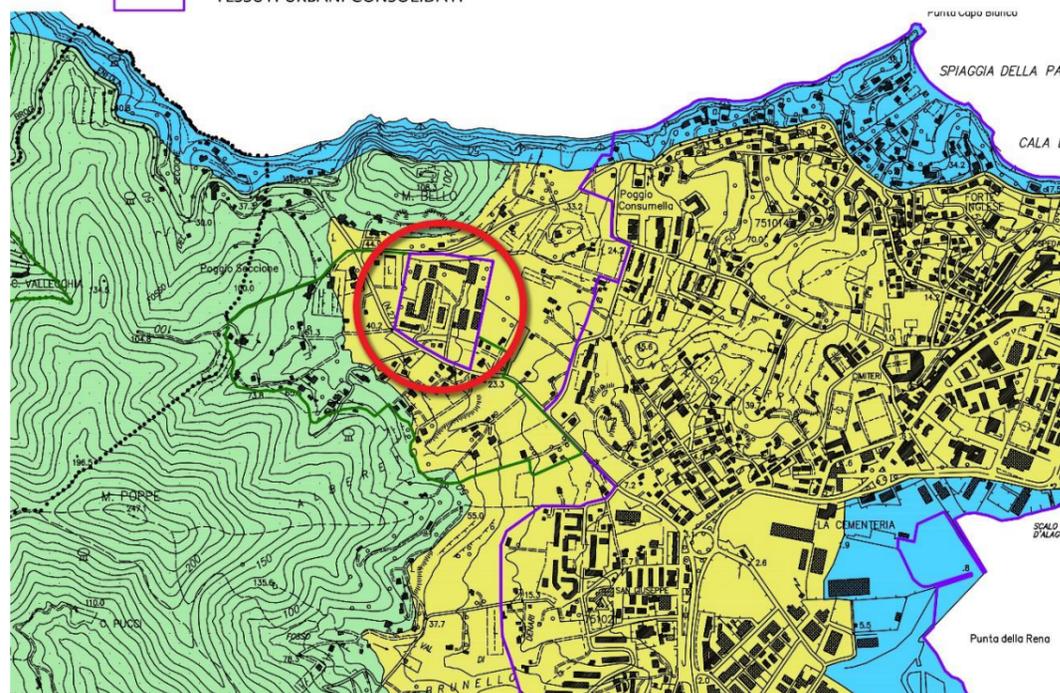
Invariante n.4

I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo. Conservano un'impronta tradizionale nella densità della maglia che è fitta o medio-fitta, mentre i coltivi storici possono essere stati sostituiti da colture moderne (piccoli vigneti, frutteti, colture orticole). I tessuti interessati da questo morfotipo sono tra le tipologie di paesaggio agrario che caratterizzano gli ambiti periurbani.

4.1.2. Piano Strutturale

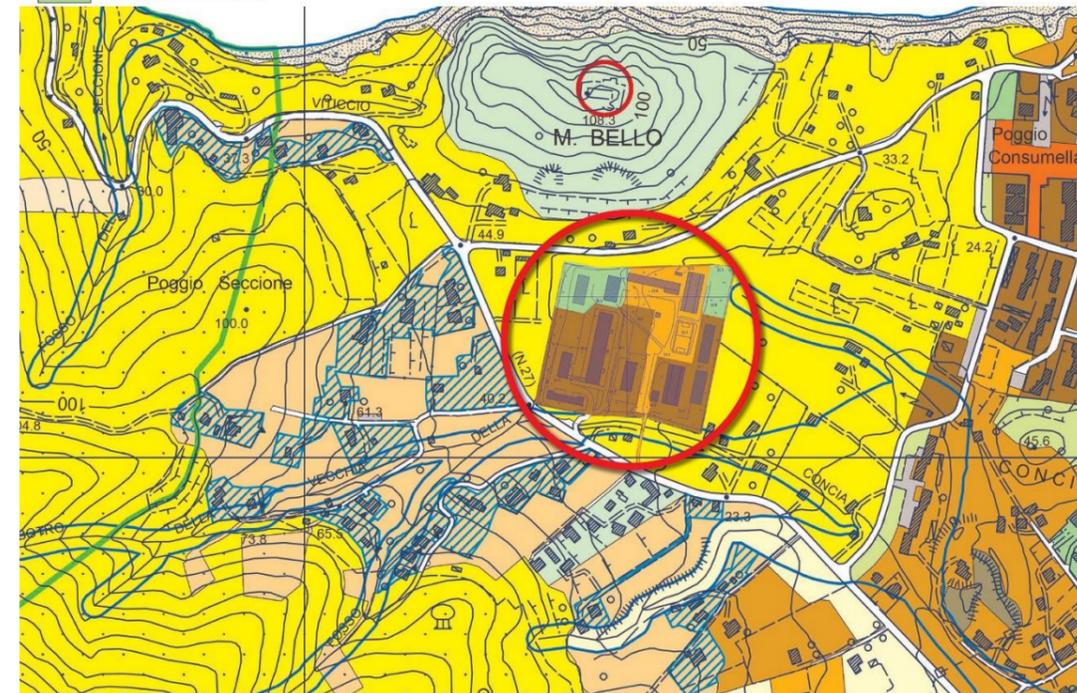
- 2 IL SISTEMA PEDECOLLINARE E DELLA PIANURA
- TESSUTI URBANI CONSOLIDATI



Estratto Vincoli Piano Strutturale – Tav 2 Sistemi territoriali e ambientali

4.1.3. Regolamento Urbanistico

- Aree insediate urbane ad alta o media densità
- Sottozona PEEP
- Attrezzature e servizi



Estratto RU

- 3 CARPANI - SGHINGHETTA - ALBERETO



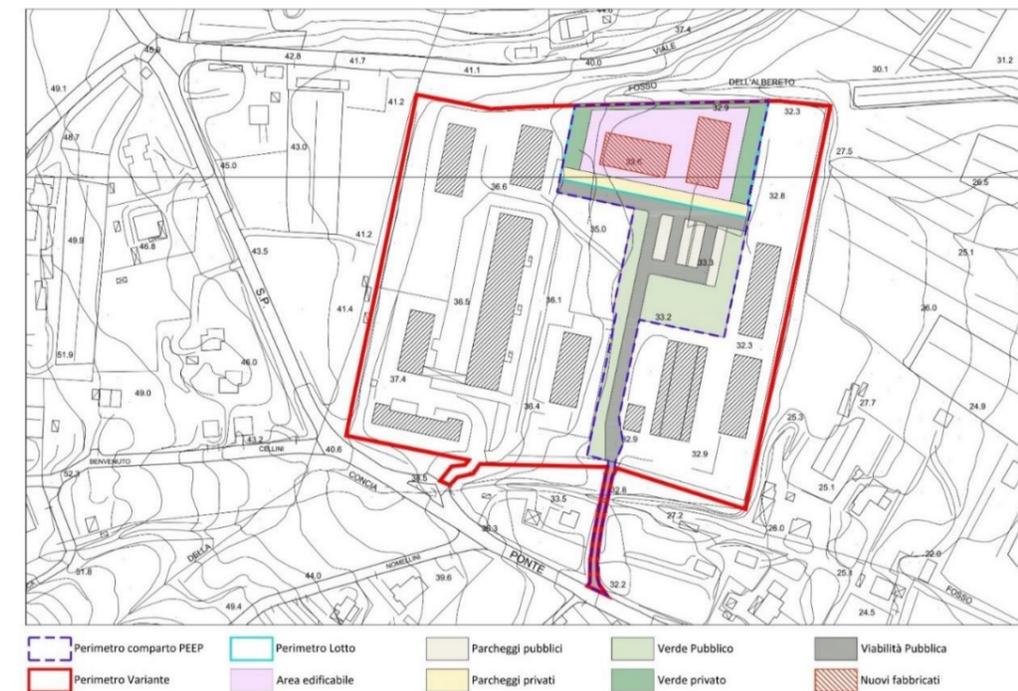
Estratto Vincoli Piano Strutturale – Tav 3 UTOE

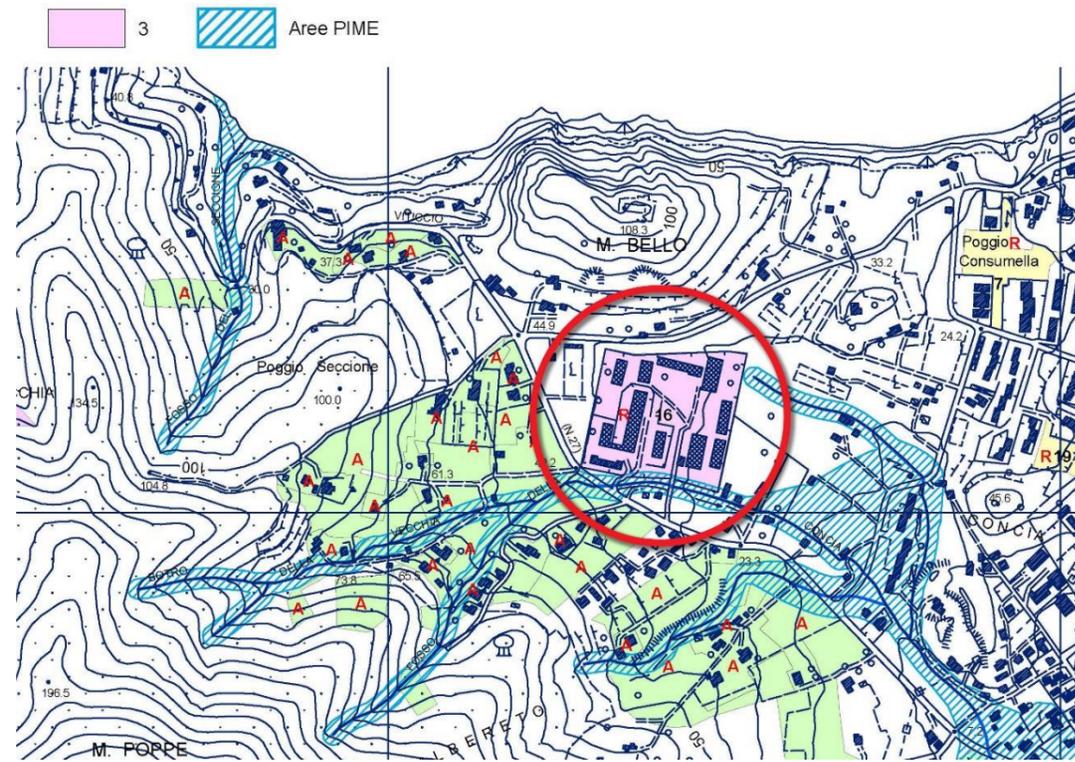
L'area è sottoposta al disposto della scheda di progetto del R.U. che disciplina gli interventi previsti con i seguenti indirizzi e prescrizioni indicati di seguito:

Modalità di Intervento	Piano Edilizia Economica Popolare ai sensi della L. 18.4.1962 n. 167
Modalità di Attuazione	Piano Attuativo Convenzionato (P.A.) esteso a tutta l'area PEEP di iniziativa pubblica da attuarsi anche per lotti funzionali
Superficie territoriale	St. mq. 9.950,00
Superficie fondiaria	Sf. mq. 4.800,00
Superficie spazi pubblici	SP mq. 5.150,00
Dimensionamento	Residenza max. SUA mq. 3.000
Parametri urbanistici	Interventi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica – Nuova Costruzione Superficie coperta max. mq. 2.000 Superficie Utile Abitabile (SUA) mq. 3.000 Numero massimo degli alloggi n. 24 Numero Piani f.t. n° 3 Distanza minima dalla viabilità e dalle aree pubbliche mt. 5 Distanza minima dai confini mt. 5
Destinazione d'uso	Residenziale

Disposizioni	Il P.A. dovrà approfondire le modalità di intervento secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda e della VAS.	
Discipline specifiche di intervento	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della relativa convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: -tempi e modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le garanzie per l'attuazione coordinata delle infrastrutture, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche - le opere da realizzarsi a scumpoto degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche - tempi e modalità della consegna delle aree e infrastrutture pubbliche
	Caratteristiche degli edifici e degli alloggi	Le caratteristiche degli edifici dovranno essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza fornite in sede di valutazione del progetto. Le superfici degli alloggi non possono essere inferiori a mq. 60 e superiore a mq. 110 di SUA.
	Caratteristiche spazi privati	Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U. e potranno essere ricavate sia al piano seminterrato/interrato che negli spazi scoperti appositamente dedicati. Lungo i confini laterali e posteriore dovranno essere lasciate idonee fasce di verde di rispetto
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm/ne Comunale: - realizzazione della nuova viabilità interna - Riqualificazione e adeguamento della strada esistente da via dell'Enfola fino al PEEP - realizzazione del verde e parcheggio pubblico - fognature: nuova condotta fino alla fognatura pubblica esistente e integrazioni e miglioramenti della rete fognaria esistente ai fini dell'allacciamento degli scarichi esistenti - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui alla VAS e alle richieste dell'ASA - illuminazione pubblica ad alta efficienza energetica
	Incentivi per l'eco-efficienza degli edifici e per la sostenibilità edilizia	- Gli incentivi urbanistici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi in coerenza con gli art. 219 e 220 delle L.R. 65/2014 e con le disposizioni comunali in materia
Fattibilità geologica	Fg2 - Fattibilità con normali vincoli Sono necessarie normali verifiche geologiche e geotecniche da svolgersi in sede di predisposizione del P.A. previste dal DPGR 5/R/2020	
Fattibilità idraulica	Fattibilità Idraulica con normali vincoli (FI2) : Nell'area in cui ricadono i due edifici sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area .	

	Fattibilità Idraulica limitata (FI4) : Per interventi sul ponte che attraversa il fosso della Concia sono necessarie verifiche realizzate con i criteri di cui alla L.R. 41/2018, dovranno inoltre essere definite idonee misure di mitigazione in applicazione del principio dell'invarianza idraulica e del non incremento del carico idraulico.
Mitigazione ambientale	Mitigazione attraverso idonea progettazione del verde privato connettivo con funzione di riduzione della visibilità dalla via Einaudi e arredo (utilizzo di specie vegetale endemiche e caratteristiche del luogo). Salvaguardia delle specie arboree di valore presenti nell'area. Costituzione di verde pubblico alberato con essenze endemiche di alto fusto Gli interventi altresì dovranno mantenere i "varchi" di visuale sulla collina verso il mare Realizzazione parcheggi ad elevata permeabilità e con idonea copertura vegetazionale. Realizzazione sistema di illuminazione parcheggi ed aree pubbliche a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nei parcheggi, rispetto contenuti normativa regionale).
Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine dalla data d'approvazione della Variante in relazione alla adozione del POC senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A. e la sottoscrizione della relativa convenzione e nelle more dell'approvazione e convenzionamento dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - edifici e/o complessi edilizi: interventi edilizi fino alla categoria della manutenzione straordinaria - aree libere: interventi ammessi per il verde privato
Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.A agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Verde e parcheggi pubblici: art. 9 NTA RU; - tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità art. 38 NTA;



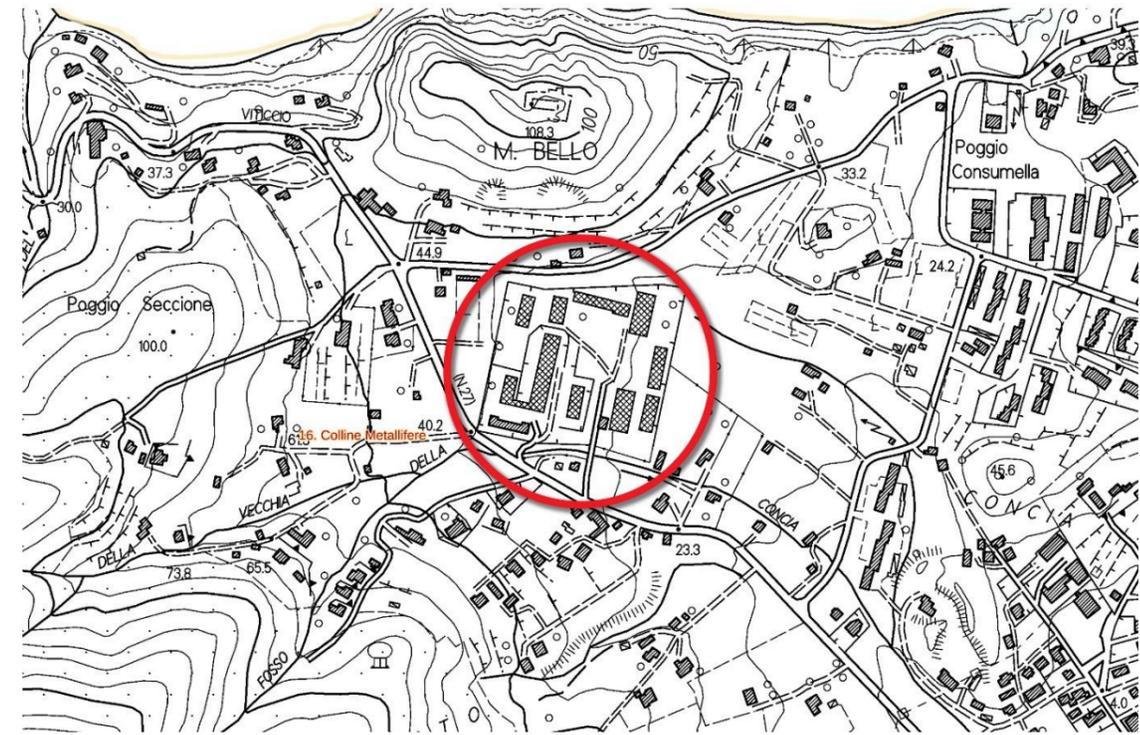


Estratto RU Pericolosità e fattibilità geologica

4.2 Aspetti paesaggistici e vincolistici

L'area ricade nell'Ambito Paesaggistico 16. Colline Metallifere.

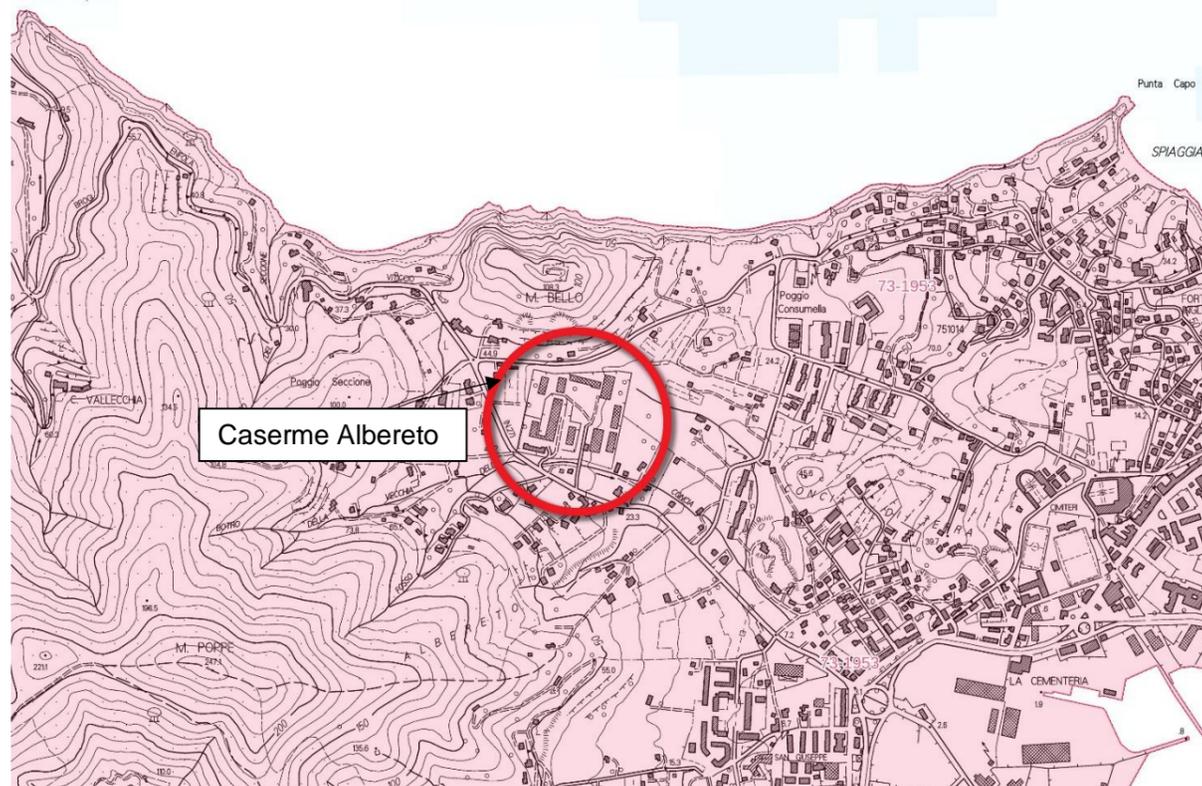
16. COLLINE METALLIFERE



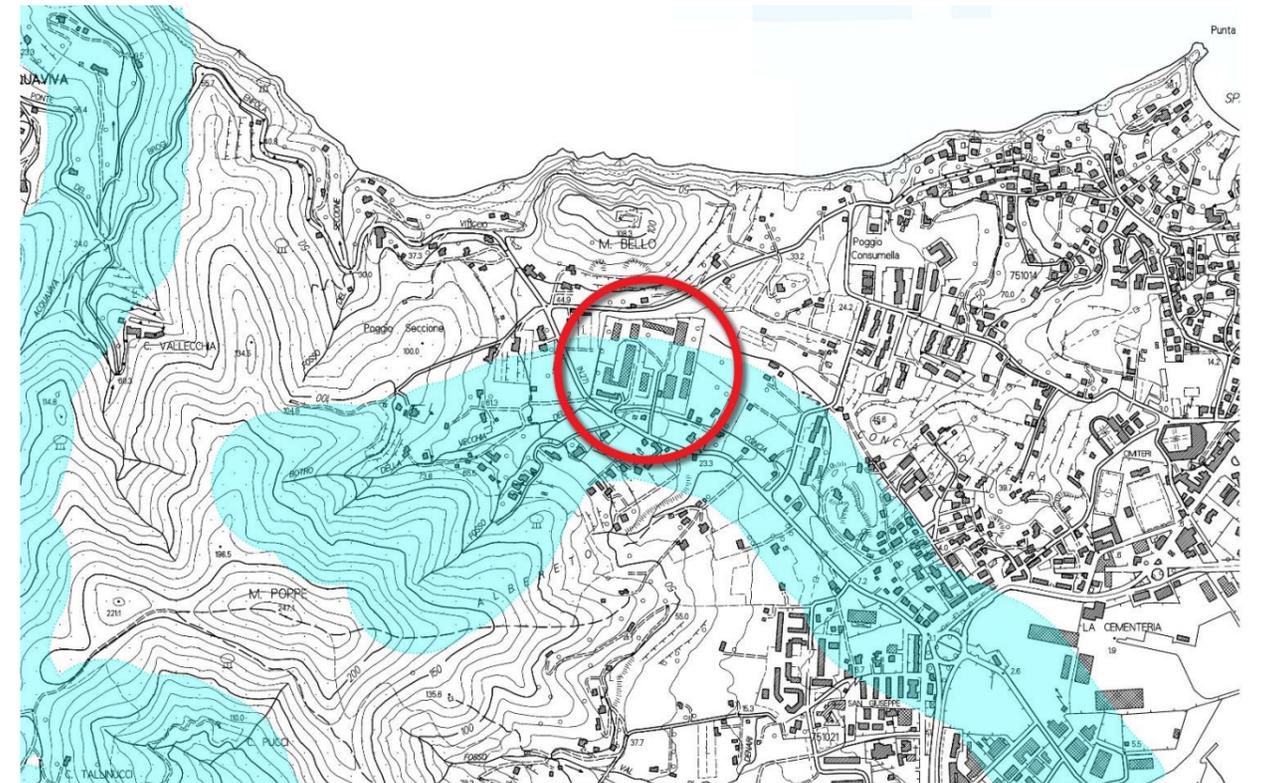
Estratto Ambito di paesaggio

In particolare nell'area e nelle adiacenze insistono i seguenti vincoli e salvaguardie:

L'“intero territorio del Comune di Portoferraio situato nella Isola di Elba ad esclusione della zona portuale” è vincolato dal D.M. 73/1953, vincolo paesaggistico art.136 del Dlgs 42/2004 ed anche al vincolo di cui all' art. 142 del Dlgs. 42/2004 lett. c) per la presenza di un fosso della Concia.



a. Aree Tutate per Legge ai Sensi Dell'art. 136 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



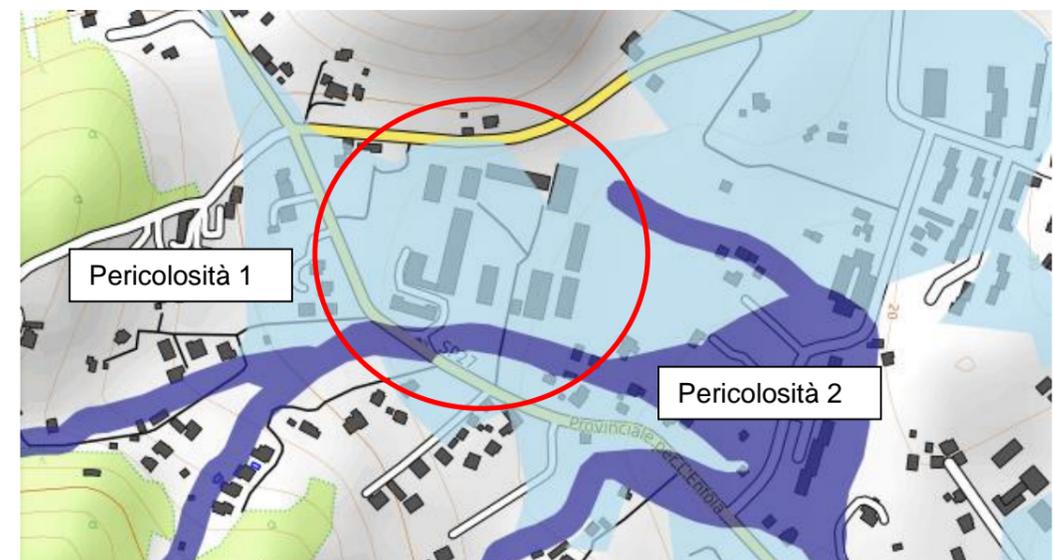
c. Aree Tutate per Legge ai Sensi Dell'art. 142, let. C i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
 - I nuovi fabbricati non ricadono entro la fascia di rispetto del corso d'acqua mentre vi ricadono tutti gli interventi di sistemazione esterne quali parcheggi viabilità e verde.



b. Aree Tutate per Legge ai Sensi Dell'art. 142, let. G i territori coperti da foreste e da boschi

d. Vincolo sismico di cui alla Legge 02.02.1974 n. 64

e. Salvaguardie del P.G.R.A Piano Gestione Rischio Alluvioni



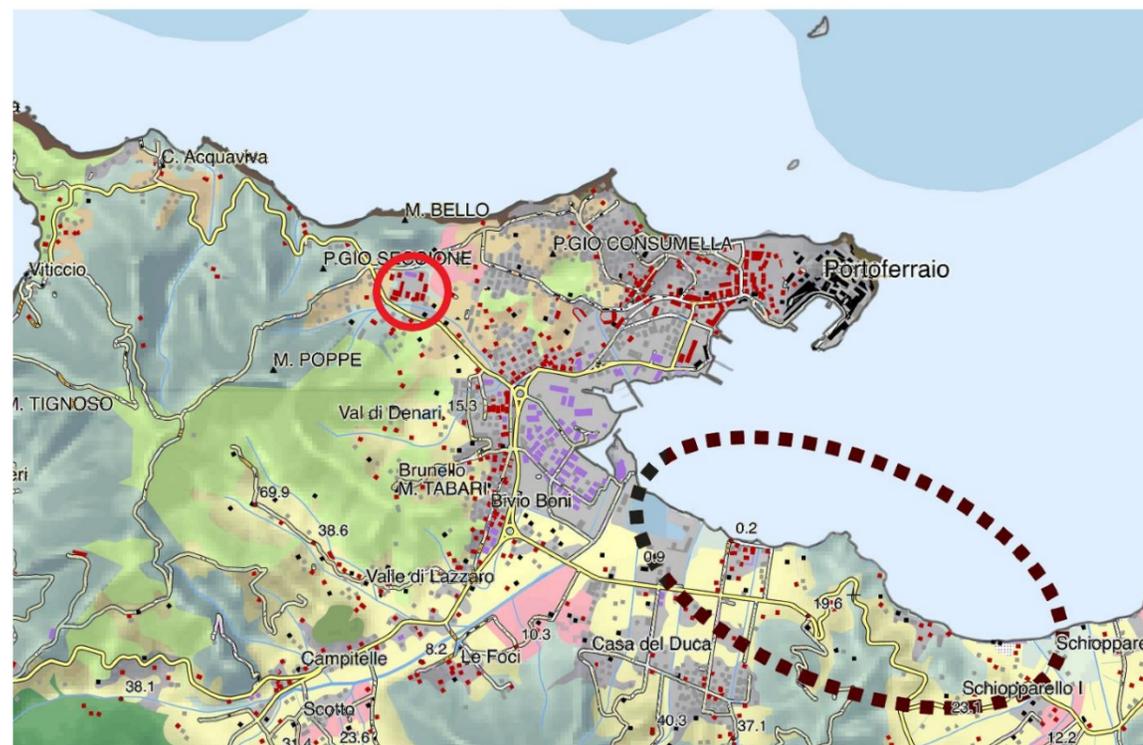


- La realizzazione dei fabbricati interessa aree distanti da quella minima del regio decreto.

a. Principali elementi di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ricadenti nell'ambito quali:

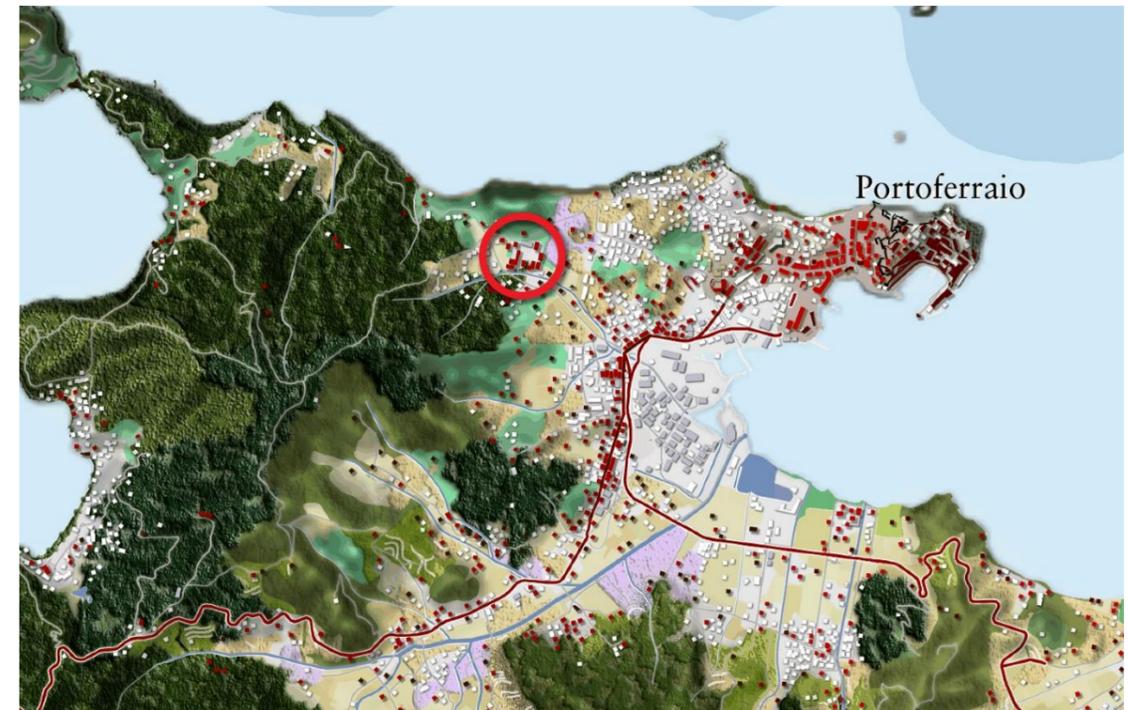
c.1 Elementi della rete ecologica e paesaggi rurali

 area urbanizzata



Estratto carta della rete ecologica

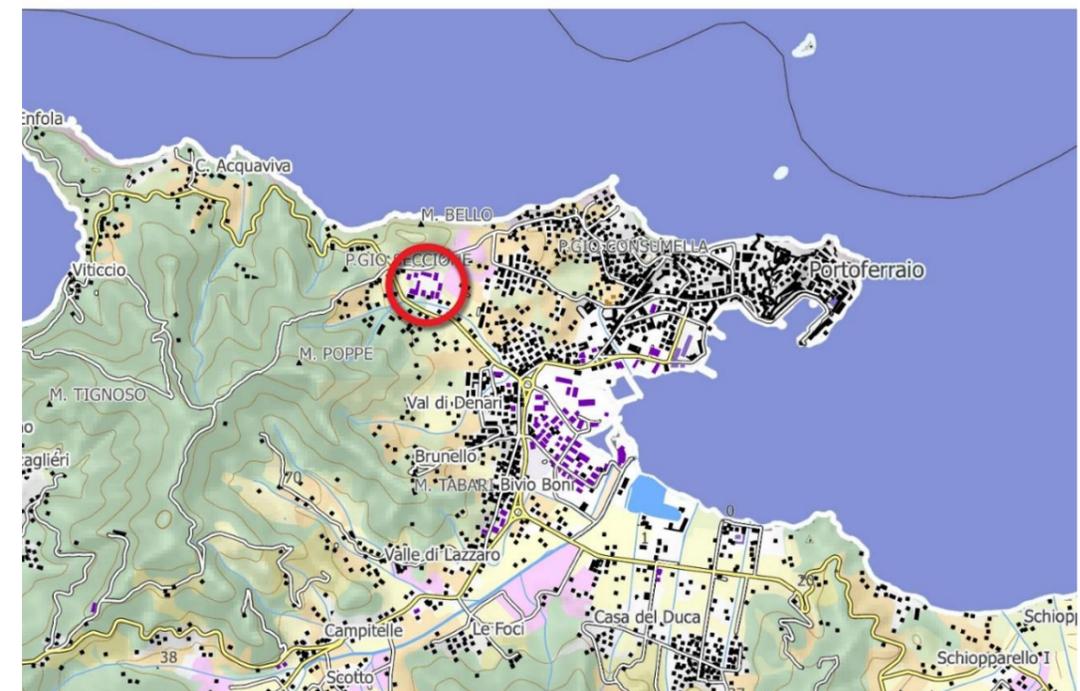
c.2 Caratteri del paesaggio e coltivi



Estratto carta dei caratteri del paesaggio

c.3 Le sistemazioni agrarie

 edificio industriale/commerciale



Estratto carta topografica

c.4 Gli insediamenti e le infrastrutture

Strade Provinciali (S.P.)
Strade Comunali



Estratto carta delle infrastrutture e presidi

SEDIME EDIFICATO NEL 1956 SEDIME EDIFICATO NEL 1978 SEDIME EDIFICATO NEL 1988



Estratto carta della periodizzazione sedimi edilizi

4.3 Contesto paesaggistico e la struttura ecosistemica dei luoghi

b. Le componenti del patrimonio territoriale attraverso le letture integrate del PIT e del PPR rilevando le regole di tutela, i valori e le criticità:

d.1 Emergenze beni culturali

Nell'ambito adiacente non sono presenti beni architettonici d'interesse culturale

d.2 Struttura insediativa

Questo ambito territoriale di Portoferraio si contraddistingue per avere una struttura insediativa che si articola lungo gli assi viari principali e secondari con la struttura insediativa in aggregazione o puntuale. In particolare l'area di interesse si incastona nel contesto con una struttura insediativa di tipo seriale prevalentemente a due piani fuori terra per le residenze e le emergenze altimetriche sono determinate prevalentemente dall'altezza dei capannoni e l'area si configura con uno skyline non uniforme.

L'insediamento ha avuto origine intorno agli anni 1956 e si è conformato già al tempo nello stato attuale fatta eccezione per il lungo capannone, nel versante più a nord utilizzato per gli allenamenti di tiro, che è stato realizzato nel 1978.

L'ambito paesaggistico di caserme di Albereto è posto nella parte più a Nord Ovest di Portoferraio quale ultima propaggine dell'abitato e ai margini dell'area agricola.

Il sistema paesaggistico-ambientale è contraddistinto lungo il versante occidentale e a nord dell'area da andamenti collinari coperti da vegetazione boschiva prevalentemente di macchia mediterranea. Il versante a nord la collina degrada piuttosto repentinamente verso il mare mentre il versante occidentale si apre verso la parte più acclive del territorio di Portoferraio. Il versante a Sud e a Est invece è costellato di aggregati urbani che via via si intensificano man mano ci si avvicina al centro storico di Portoferraio.

Dal punto di vista morfologico, l'area è pianeggiante ed è chiaramente determinata dalla natura geologica e litologica dei terreni, così come dai principali eventi geomorfologici che vi si esplicano.

Il paesaggio e la struttura ecosistemica dell'ambito di Caserme di Albereto in cui insiste l'intervento PEEP è rappresentata da sistema di valori diffusi, esito di una stratificazione di interventi legati al presidio ambientale dei luoghi, che nel tempo ha determinato un mosaico paesistico articolato di frangia urbana ricco di valori e connotazioni contrastanti, quale l'ambito di cui trattasi.

Dal punto di vista vegetazionale, il paesaggio è connotato nelle immediate vicinanze dell'area da vegetazione ripariale per la presenza del fosso della Concia, da una vegetazione spontanea ed incolta per il prolungato stato di abbandono, mentre al di fuori dell'area il sistema vegetazionale è tipico

dell'Isola d'Elba con distese di macchia mediterranea frammista ad alberature di leccete , pinete e boschi di latifoglie e eucalipti quest'ultimi per la presenza in più località di imbriferi sommersi.

5 STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

5.1 Descrizione dell'area

L'area è urbanizzata e complessivamente edificata con presenza di numerosi edifici in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso magazzini della Capitaneria di Porto e altri sempre "militari" , oggi Guardia di Finanza, non più utilizzati.

Intorno vi sono ampi spazi con viabilità, parcheggi, resedi e aree libere con presenza di vegetazione arbustiva e di alto fusto di scarso valore.

Sono presenti nell'area PEEP due edifici e un manufatto oggi non utilizzati e non classificati dal P.S. e R.U. di valore, i quali versano in un pessimo stato di conservazione e decadenza che saranno oggetto di demolizione con recupero della loro volumetria.

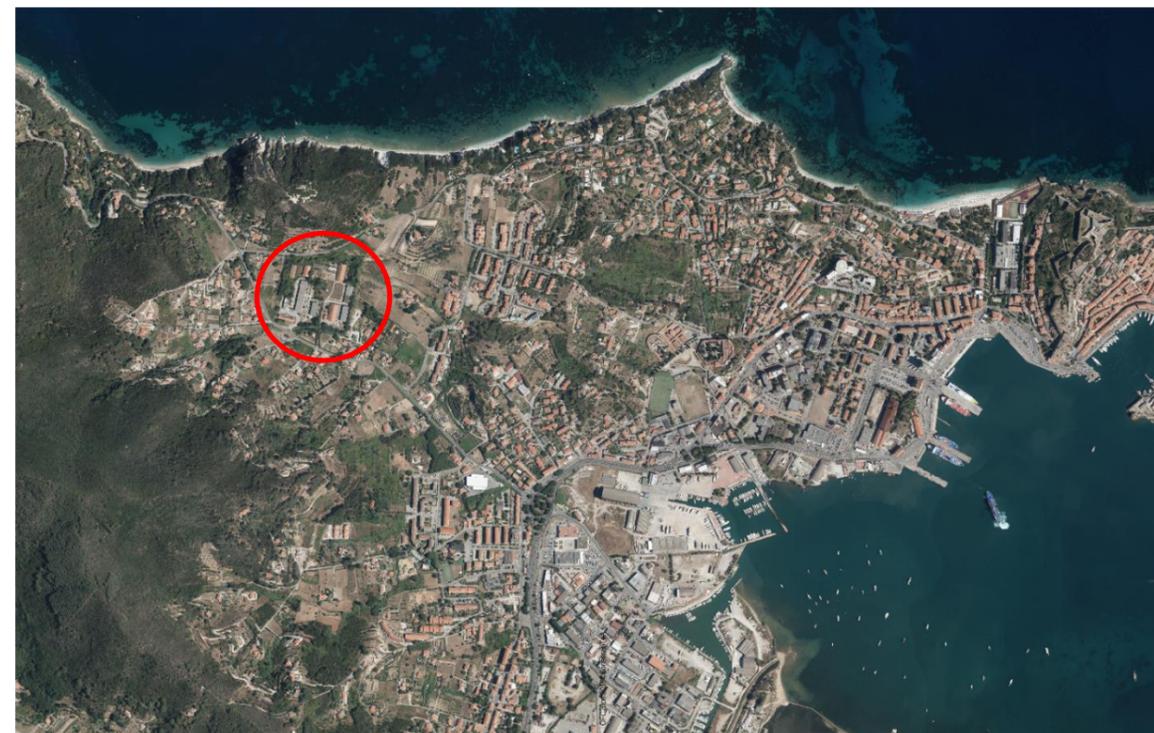
Nell'intorno sono presenti edifici ad uso residenziale ed in parte magazzini della Capitaneria di Porto.

Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche, esternamente sono presenti ai margini il corso d'acqua del fosso della Concia e del fosso dell'Albereto con la vegetazione riparia in buono stato di conservazione, non interessata dagli interventi.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.



Foto aerea



L'area interessata dal piano attuativo è "incolta" coperta da infestanti che rendono anche in alcuni punti impossibile l'accesso, vi è presenza di alberi di medio fusto anche essi di origine naturale a seguito dell'abbandono delle manutenzioni.

Ai margini dell'area vi sono due fossi:

- Fosso della Concia
- Fosso dell'Albereto che ha inizio a circa metà dell'area PEEP

Tali fossi non sono interessati da alcun intervento essendo ai margini periferici dell'area.

Il sistema idrogeologico è quello descritto nella relazione redatta dal dott. Mauro Ceccherelli allegata alla presente.



Nella zona sono presenti vari edifici con caratteristiche e tipologie diverse, in relazione all'epoca di costruzione come dettagliato nella documentazione fotografica dell'allegato n°3.

Gli edifici sono prevalentemente a due piani fuori terra posti su livelli di terreno diversi.

Sono edifici di nullo valore con facciate intonacate e tinteggiate con resedi con sistemazioni a volte precarie non definite con presenza di porzioni inerbite e vegetazione di varie essenze.

Le recinzioni sono costituite da muri intonacati o in cemento con sovrapposto parapetto o rete con presenza di siepi.

Nell'area del PEEP sono presenti due edifici e un manufatto tutti in stato di abbandono e in precarie condizioni statiche e strutturali come si evince anche dalla documentazione.

L'area è servita dalla Strada Provinciale per l'Enfola dalla quale si dirama la viabilità di accesso che ne primo tratto si presenta ad una sola corsia non ampliabile per la presenza del ponte di attraversamento del fosso della Concia.

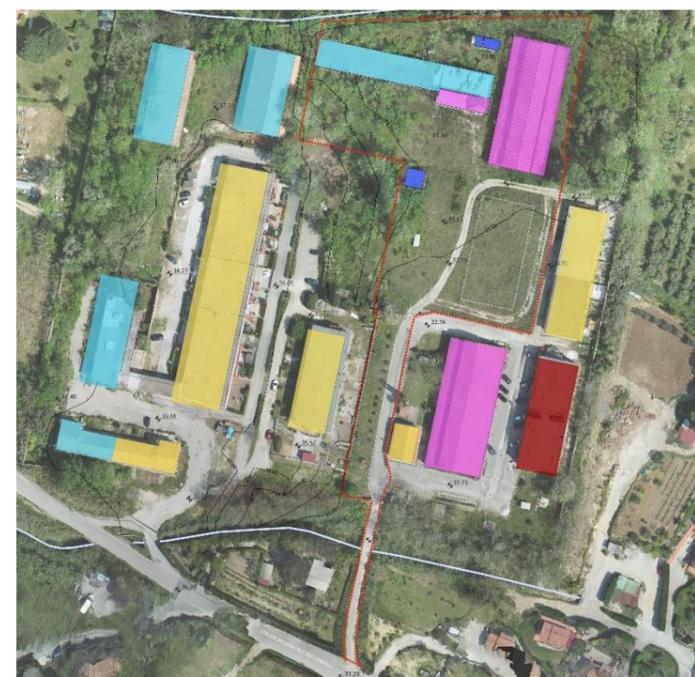
Sulla Strada Provinciale per l'Enfola sono presenti tutti gli impianti tecnici e i servizi.

5.2 Caratteristiche degli edifici

Gli edifici che insistono nell'area hanno caratteristiche edilizie e tipologia differenti e sono posizionati nell'area secondo un criterio di necessità e utilizzo più che con assetto urbanistico organico.

Pertanto di seguito si elencano i vari fabbricati con le specifiche caratteristiche:

EDIFICIO 1



- | | |
|---|---|
|  Capitaneria di Porto / Demanio. 1 piano |  Capitaneria di Porto / Demanio. 1 piano |
|  Capitaneria di Porto / Demanio. 2 piani |  Capitaneria di Porto / Demanio. 2 piani |
|  Altri manufatti. 1 piano e 2 piani | |

Superficie coperta	Mq. 695,21
SUL	Mq. 779,86
Numero piani	1/2
Altezza massima	Mt. 7,70
Struttura	Mista c.a. e murature, prefabbricato
Finiture	Intonaco tinteggiato



Sono presenti altri manufatti quali la cabina dell'Enel e un piccolo annesso realizzati in latero cemento con finiture ad intonaco tinteggiato e copertura in marsigliesi.

EDIFICIO 2

Superficie coperta	Mq. 1.007,72
SUL	Mq. 1.413,17
Numero piani	2
Altezza massima	Mt. 9,40
Stuttura	Mista c.a. e murature
Finiture	Mattoni faccia vista



Planimetria con punti di presa fotografica



Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 5

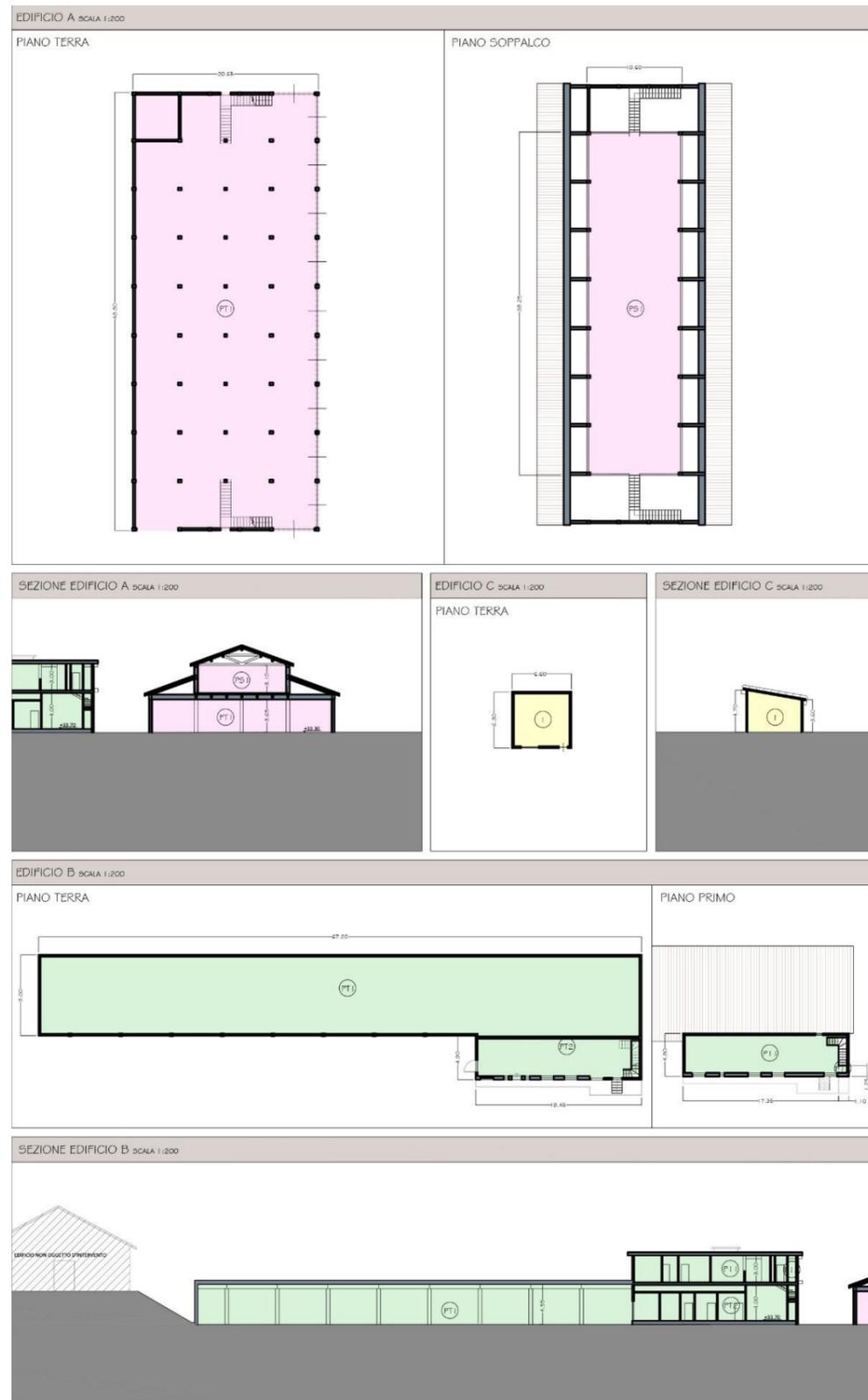


Foto 7



Foto 6

5.3 Calcolo SUL



CALCOLO SUL EDIFICI ESISTENTI				
	PIANO	SUL/SE		TOTALE
ED.A	PT 1	20,65	X 48,80	1007,72 mq
	PS 1	10,60	X 38,25	405,45 mq
TOTALE				1413,17 mq
ED.B	PT 1	67,20	X 9,00	604,80 mq
	PT 2	18,45	X 4,90	90,41 mq
	P1 1	17,35	X 4,80	83,28 mq
	P1 2	1,25	X 1,10	1,38 mq
TOTALE				779,86 mq
ED.C		6,60	X 6,30	41,58 mq
TOTALE				41,58 mq
TOTALE				2234,61 mq

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA		
N°	EDIFICIO	SC
1	EDIFICIO A	1007,72 mq
2	EDIFICIO B	695,21 mq
3	EDIFICIO C	41,58 mq
TOTALE		1744,51 mq

6 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano Attuativo prevede l'utilizzazione dell'area ad insediamento residenziale PEEP coerentemente con le destinazioni d'uso e funzioni del R.U. e con gli indirizzi della scheda di fattibilità del RU e con l'autorizzazione paesaggistica 55/2014 rilasciata il 22.4.2014 e rinnovata con parere della Commissione per il Paesaggio Comunale in data 7.11.2020.

Per la redazione del P.A. è stato redatto un rilievo dell'area e degli edifici con le difficoltà del caso per la presenza di una folta e in alcuni casi impenetrabile vegetazione tra gli edifici e sul retro degli stessi, come ben percepibile dalla documentazione fotografica, che ha reso impossibile un rilievo accurato sul lato posteriore degli edifici, e per la pericolosità ed impraticabilità di alcune zone degli edifici dato il loro stato di decadenza.

Il "progetto" edilizio da insediare nel PEEP, a seguito dei procedimenti amministrativi in corso risalenti al 2009 e alla "approvazione" del progetto edilizio sotto il profilo paesaggistico, avvenuta con il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica 55/2014 in data 22.4.2014 a seguito del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Pisa in data 4.3.2014 prot. 2987 e rinnovata con parere della Commissione per il Paesaggio Comunale in data 7.11.2020, per la continuità della azione amministrativa, non poteva che essere quello approvato.

Il P.A. prevede la demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti come previsto dal R.U. in quanto di nullo valore, riconosciuto dalla stessa Soprintendenza in sede di VAS e Variante al PS e RU, che e in condizioni strutturali e statiche, specialmente l'edificio in mattoni, precarie (vedi documentazione fotografica allegata).

In sostituzione ai fabbricati esistenti vengono realizzati in due lotti edificabili, due palazzine residenziali a tre piani per un massimo di 24 alloggi.

I fabbricati, che risultano essere conformi all'autorizzazione paesaggistica rilasciata, erano e sono stati progettati funzionalmente alle esigenze poste dai soci della Cooperativa. Il loro assetto morfologico risulta coerente con l'andamento morfologico del terreno, ed hanno aspetto esteriore, finiture e caratteristiche sostanzialmente unitarie sotto il profilo tipologico. Nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono rientrano quasi nello skyline dell'edificato esistente adiacente all'area PEEP.

I fabbricati hanno un piano seminterrato, destinato ad autorimessa realizzato entro la proiezione dell'ingombro planimetrico dei piani superiori, comprensivi di logge.

Al di sopra dei piani seminterrati sono presenti gli alloggi su tre piani fuori terra dotati di ascensore.

Sottotetto sono previsti i locali per gli impianti tecnici e di servizio agli alloggi.

Il numero degli alloggi complessivo è di 24 unità con un massimo di 12 alloggi a fabbricato con una superficie minima di 60 mq di SUA e massima di 10 mq.

L'accessibilità carrabile avviene da via Lazzeri con un unico accesso carrabile per edificio che porta al piano seminterrato mentre gli accessi pedonali si aprono sul marciapiede di uso pubblico fronte tutto il lotto con una fascia di verde posta tra questo e l'edificato.

Fronte marciapiede sono previsti i posti auto aggiuntivi pertinentenziali agli alloggi al fine di corrispondere alla normativa del RU che prescrive due posti auto ad alloggio.

6.1 Stato di progetto



Planimetria generale Stato progetto



Sezioni Ambientali Stato progetto

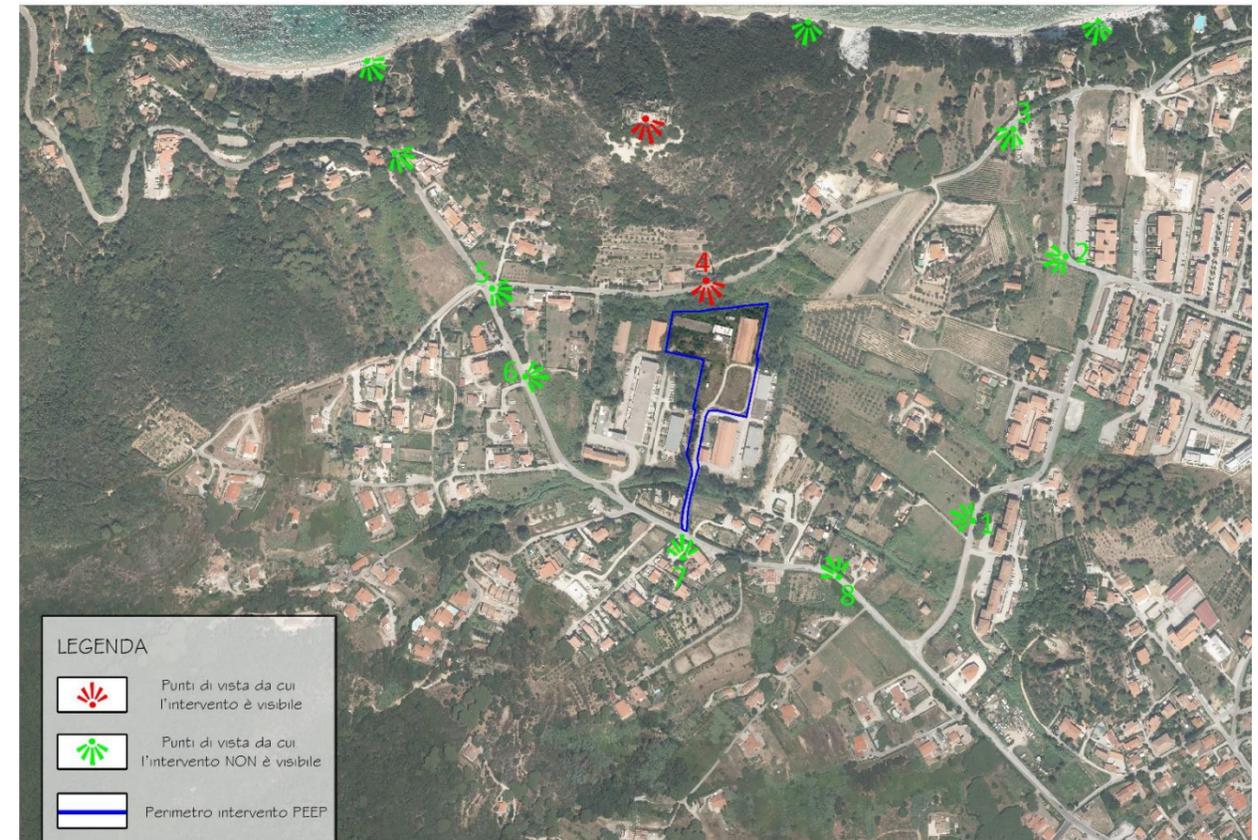
6.2 Parametri urbanistici

VERIFICA STANDARD URBANISTICI			
		DATI R.U.	DATI PIANO ATTUATIVO
1	Superficie Territoriale	9.950 mq	9.950 mq
2	Superficie Spazi Pubblici	5.150 mq	5.235 mq
3	Superficie Fondiana (max.)	4.800 mq	4.715 mq
4	S.F. Lotto 1		2.513 mq
5	S.F. Lotto 2		2.202 mq
6	Superficie Permeabile (25%)	1.200 mq	2.555 mq
7	Superficie Utile Abitabile (max.)	3.000 mq	3.000 mq
8	Superficie Coperta (max.)	2.000 mq	2.000 mq
9	Parcheggi privati minimo	1 p.a. per ogni unità	2 p.a. per ogni unità
10	Numero Alloggi	24	24
11	Numero Piani fuori terra	3	3
12	Distanza minima tra edifici	10 mt	10 mt
13	Distanza minima da confini	5 mt	5 mt

CARATTERISTICHE URBANISTICHE LOTTI				
		Lotto 1	Lotto 2	TOTALE
1	Superficie Fondiana	2.590 mq	2.125 mq	4.715 mq
2	Superficie Coperta	800 mq	800 mq	1.600 mq
3	Superficie Utile Abitabile	1.500 mq	1.500 mq	3.000 mq
4	N° Piani fuori terra	3	3	3
5	Alloggi	12	12	24

SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI	
1	Viabilità Pubblica
2	Area a Verde Pubblico
3	Area a Parcheggio Pubblici
4	Marciapiede di progetto
TOTALE	

6.3 Intervisibilità



L'area di Albereto rimane interclusa nel sistema collinare e nel sistema edificato urbano e data la sua conformazione morfologica pianeggiante non risulta visibile dal mare mentre risulta abbastanza visibile, come difatti avviene già oggi, dalla viabilità a perimetro dell'abito, anche se parzialmente mitigata dall'intensa vegetazione ripariale e alberatura posta ai margini delle strade come si evince negli inserimenti ambientali di seguito riportati.

6.4 Render e Fotoinserimenti



Stato attuale – Punto di presa fotografica 4



Stato di Progetto – Punto di presa fotografica 4



Stato Attuale – Punto di presa fotografica 4



Stato di Progetto – Punto di presa fotografica 4



Punto di presa fotografica 1



Punto di presa fotografica 2



Punto di presa fotografica 3



Punto di presa fotografica 5



Punto di presa fotografica 8



Punto di presa fotografica 6



Punto di presa fotografica 7

6.5 Valutazione pressione e rischi paesaggistici

PRESSIONI PAESAGGISTICHE				
	Ambito d'intervento		Ambito paesaggistico	
	Pressioni		Pressioni	
	Durante i lavori	A regime	Durante i lavori	A regime
Dirette		---		---
Indirette		---		---
Reversibili		---	---	---
Irreversibili	---	---	---	---
Breve periodo		---	---	---
Medio periodo	---	---	---	---
Permanenti	---	---	---	---

CRITICITA' PAESAGGISTICHE				
	Ambito d'intervento		Ambito paesaggistico	
	Criticità		Criticità	
	Durante i lavori	A regime	Durante i lavori	A regime
Dirette		---		---
Indirette		---		---
Reversibili		---	---	---
Irreversibili	---	---		---
Breve periodo		---	---	---
Medio periodo	---	---	---	---
Permanenti	---	---		

--- Non presenti

 Ridotta incidenza

 Media incidenza

 Rilevante incidenza

6.1 Incidenza dell'intervento sul contesto paesaggistico e ambientale sull'area

INCIDENZA DEGLI INTERVENTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO						
	nessuna	leggerment e percepibile	percepibile ma assorbita nel contesto paesaggistico	rilevante senza necessità di interventi di mitigazione	rilevante necessità di interventi di mitigazione	rilevante non assorbibile dal contesto paesaggistico
ASPETTI MORFOLOGICI						
ASPETTI IDRO- GEOLOGICI						
ASPETTI ECOSISTEMICI						
corridoi ecologici						
agroecosistemi						
elementi vegetazionali						
formazioni ripariali						
funzionalità ecologica						
ASPETTI ANTROPICI						
tutela emergenze valoriali						
relazioni spaziali e percettive						
valorizzazione viabilità storica						
relazioni morfotipologiche						
ASPETTI PERCETTIVI						
VERSO:						
visuali panoramiche verso il mare						
visuali panoramiche verso il versante collinare						
belvederi						
varchi di visuale						
ASPETTI PERCETTIVI						
DA:						
visuali panoramiche dal mare						
visuali panoramiche dal versante collinare						
Belvederi						
varchi di visuale						