

PROGETTO

**PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER
REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO
COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON
OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**

UBICAZIONE

Via della Costa, Marina di Campo
57034, Campo nell'Elba (LI)

COMMITTENTE

SINISIA IMMOBILIARE S.r.l.
P.le Arcipelago Toscano snc
57037, Portoferraio (LI)

TEAM DI PROGETTAZIONE

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE



INGECO S.r.l.
Via Matteucci, 38 - 56124 PISA
tel. +39 050 9711185
Partita IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingecosrl.com
www.ingecosrl.com

Società di ingegneria INGECO S.R.L.

Ing. Alessandro Panattoni

CONCEPT ARCHITETTONICO E ASPETTI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO



Arch. Claudia Andrea Femia
Via Giusti, 22 Campo nell'Elba (LI) CAP 57034
Cell. 3386485647 e-mail claufemia@libero.it

Arch. Claudia Femia

PROGETTAZIONE ASPETTI IDRAULICI



Dott. Ing. Fernando Muccetti
Stazione Marittima - P.le Premuda 2/f. 57025, PIOMBINO (LI)
Cell 335-7218898 e-mail: f.muccetti@infol.it
C.F. MCC FNN 58R25 F656R P.IVA 01853990495

Ing. Fernando Muccetti

GEOLOGO

Studio Geologico Iacopo Franchetti
Via Carpani 255 - 57037 Portoferraio (LI)

PROGETTAZIONE ASPETTI AGRONOMICI E STUDIO DEL VERDE



Dott.ssa Alessandra Puccini
Via Mellini 22 - 57031 Capoliveri (LI)

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

STUDIO TECNICO Ing. Antonio Lotti
P.zza Matteotti 40 - 57126, Livorno (LI)

EMISSIONE

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A

TITOLO

**RELAZIONE PAESAGGISTICA DI
CONFORMITA' AL PIT**

REV	DATA	OGGETTO
00	Nov. 2022	Prima emissione
01		
02		
ELABORATO N.		04-PAES-REL
DATA	Novembre 2022	REVISIONE REV. 00 DISEGNATO DA ARCH. FEMIA
COMMESSA	C0041	FILE \\192.168.2.250\c\VB19\INGECO\C0041-CONAD MARINA DI CAMPO\PROGETTO INGECO\XRIF\2022-11-14_XRIF_MASCHERINA.dwg

CONAD

PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 107 DELLA L.R.T. 65/2014

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12 Dicembre 2005

Documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 3 del Codice dei Beni Culturali del Paesaggio di cui al D.Lgs 22 Gennaio 2004, n. 42.

Premessa

La Società SINISIA IMMOBILIARE S.r.l., con sede in Piazza dell'Arcipelago Toscano snc a Portoferraio (LI) è proprietaria dei terreni ubicati in Marina di Campo prospicienti Via della Costa, sui quali andrà inserito un'edificio ad uso commerciale, direzionale e di servizio per la quale gli strumenti di pianificazione prevedono un intervento di nuova costruzione con parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato mediante un Piano Attuativo privato convenzionato per l'attuazione degli interventi.

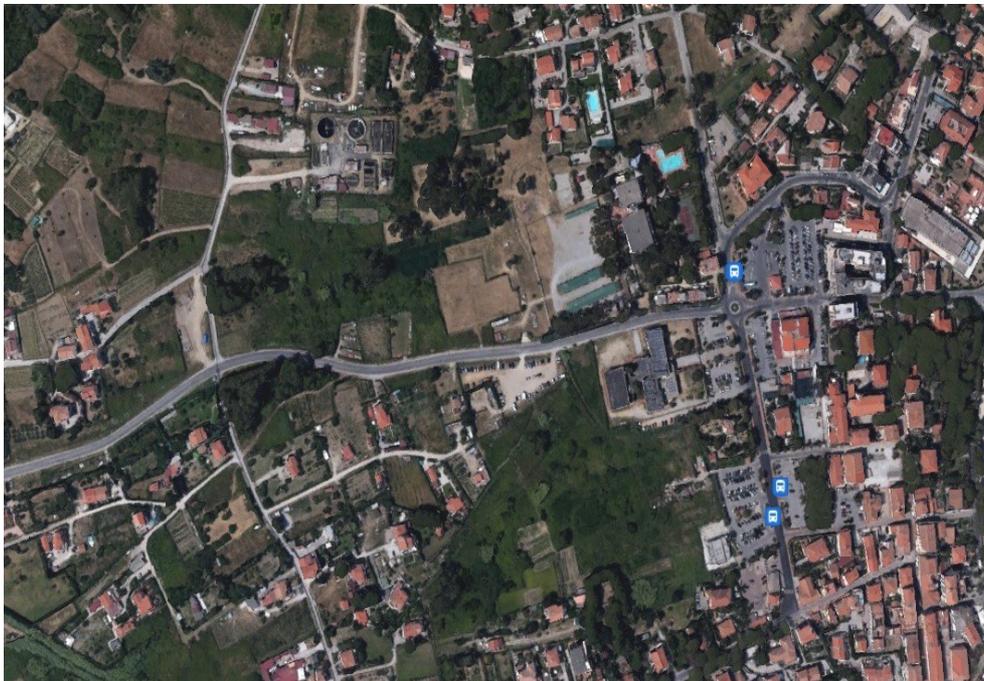
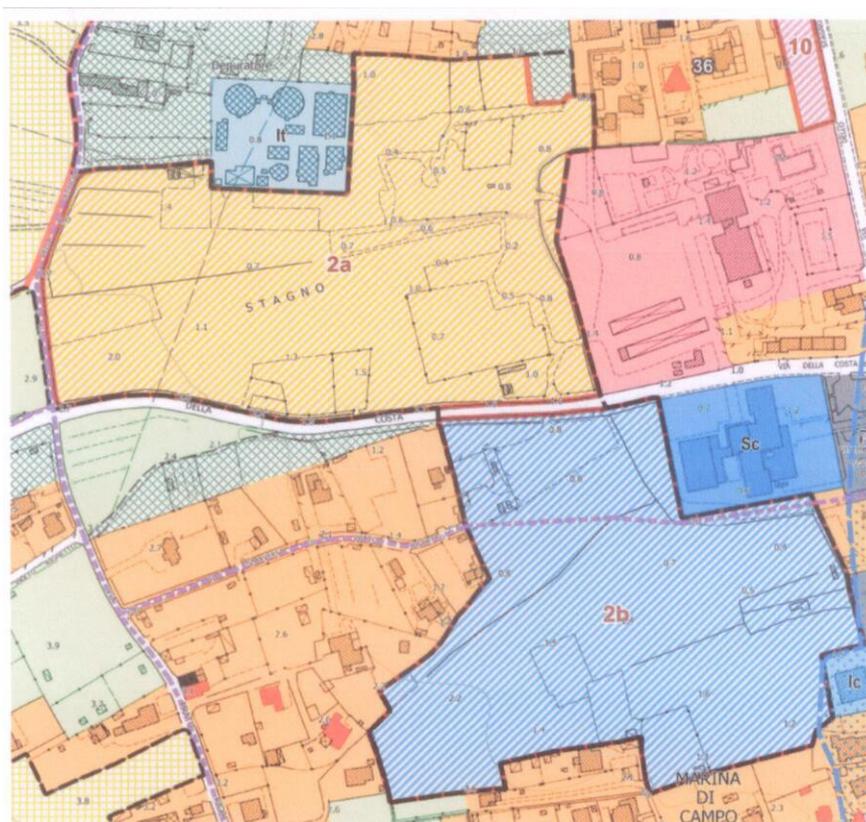


Fig. 1 – Immagine estratta da Google Earth PRO

INQUADRAMENTO URBANISTICO – SCHEDA NORMA



Estratto cartografico della Scheda Norma Comparto 2 (2a)– Parco Urbano – servizi ed attività commerciali

COERENZA CON IL P.I.T

La presente relazione paesaggistica che ha lo scopo di valutare la compatibilità paesaggistica del contesto di riferimento con verifica puntuale delle direttive, prescrizioni d'uso del PIT approvato con DCR n.37 del 27-03-2015 per l'ambito di paesaggio n. 16 Colline Metallifere e Elba, nonché alle specifiche prescrizioni per il sistema costiero n.11 di cui all'allegato 8B e all'allegato C n.11 schede dei sistemi costieri del PIT.

Si verifica che;

- - l' intervento non ricade dentro della fascia costiera dei MT 300 ed è compatibile alle prescrizioni del PIT, riportate nella scheda n°11 dei sistemi costieri.
-
- - l' intervento non ricade nelle aree boscate ed è compatibile alle prescrizioni del PIT.
- il presente intervento migliora i coni ed i bersagli visivi attuali (degradati dalla presenza del depuratore e da un'area incolta degradata, piantumata

- parzialmente, non manutenzionata), interagendo positivamente con la realizzazione di un parco verde urbano, con funzione di messa in sicurezza idraulica (studiata accuratamente e puntualmente da uno progetto idraulico allegato), costruendo una vasca d'espansione per compensare la superficie permeabile mancante, conseguenza dell'inserimento dell'area edificata;
- è pure garantita la permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di autobloccanti per la nuova pavimentazione dell'area parcheggio, alla pari di tutto il nuovo marciapiede (asfalto ecologico).
 - l'edificio è stato concepito ecosostenibile attraverso l'uso di fonti rinnovabili posizionate sulla copertura (pannelli fotovoltaici) ed il recupero della acque meteoriche, mediante l'inserimento di una vasca dedicata, costruita appositamente sotto il corpo magazzino/servizi, destinata all'irrigazione di tutto il nuovo verde inserito.
 - la vegetazione esistente (piccola pineta) sarà conservata e fa parte di un progetto complessivo, studiato dall'Agronomo.

RELAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTE

	Persona fisica
X	Società
	Impresa
	Ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Piano Attuativo privato convenzionato – Scheda Norma Piano Operativo-Comparto 2 -subcomparto 2a situato in Via della Costa a Marina di Campo - Campo Nell' Elba (LI)

3. OPERA CORRELATA A:

X	Edificio
X	area di pertinenza o intorno dell'edificio
X	lotto di terreno
X	strade, corsi d'acqua
	territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

	temporaneo o stagionale	
X	permanente	x

5a. DESTINAZIONE D'USO

del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

	residenziale
	ricettiva/turistica
	industriale/artigianale/agricolo
X	commerciale/direzionale-servizi
	altro:

5b. USO ATTUALE DEL SUOLO

(se lotto di terreno)

	urbano
	agricolo
	boscato
X	naturale non coltivato
	altro:

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

	centro storico
x	area urbana
	area periurbana
	territorio agricolo
	insediamento sparso
	insediamento agricolo
	area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

	centro storico
	ambito lacustre/vallivo
X	pianura
	versante (collinare/montano)
	altopiano/promontorio
	piana valliva (montana/collinare)
	terrazzamento
	crinale
	superfici alluvio-colluviali di raccordo con il fondo valle

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

L'area comparto 2, suddivisa in 2B a Sud e 2A Nord, (coincidente con il presente intervento), è un'area di connessione tra il centro di Marina di Campo e la periferia residenziale, su Via della Costa, Marina di Campo caratterizzata dalla vicinanza al depuratore. L'area è collocata in un contesto a margine del tessuto urbanizzato tagliato in due sud/nord dalla strada comunale (Via della Costa di collegamento all'anello occidentale dell'Elba, fortemente transitata nel periodo estivo); la stessa rappresenta un collegamento est/ovest tra il centro del paese ad est e l'area ad ovest, dove insistono diverse aree rurali residenziali ed un insediamento di nuove aree Peep, che negli ultimi anni hanno gravato sulla quantità della popolazione; l'area 2A del Comparto 2 è connotata dalla presenza del depuratore e da zone non manutenzionate a nord, mentre a sud da una zona con case unifamiliari sparse.

Rif. Elaborati di progetto.

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si certifica la corrispondenza tra le immagini fotografiche prodotte e le immagini percepite dall'occhio dell'operatore.

Le riprese fotografiche inserite permettono una vista aerea ed una scala umana dell'area oggetto del presente progetto dove verranno realizzati gli interventi di edificazione di a) un fabbricato commerciale, adibito a supermercato con magazzino e servizi, b) di nuova rotonda ad ovest dello stesso lungo Via della Costa nell'attuale crocevia, c) del marciapiede lungo il tratto di strada dal paese

alla nuova rotonda. Le fotografie consentono di cogliere con completezza l'attuale situazione di criticità (verde non mantenuto) e degrado dell'area con l'assenza di caratteri formali e architettonici edificati, se non il complesso del depuratore.



Foto aerea da nord



Foto aerea da ovest

foto dalla strada Via della Costa lato est



10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 134 - 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

x	beni paesaggistici
	cose immobili
	ville, giardini, parchi
	complessi di cose immobili
	bellezze panoramiche

10b. PRESENZA DI AREE TUTELEATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

11a NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'area, oggetto del presente progetto, situata in Via della Costa, nella frazione di Marina di Campo ricadente nel territorio comunale di Campo nell'Elba è caratterizzata da un'area di morfologia pianeggiante che si presenta incolta degradata e poco accessibile e fruibile. Nelle vicinanze si trovano attrezzature di interesse pubblico come scuola, Poste, depuratore e parcheggio. L'area risulta disordinata e caotica nella viabilità soprattutto nel periodo estivo, con

“parcheggio selvaggio” lungo la strada comunale di Via della Costa. Sulla stessa non esiste un marciapiede lungo le carreggiate se non per un piccolo tratto di pochi metri, lato sud, adiacente l’edificio della scuola media, che muore su un parcheggio sterrato, e l’altro sottodimensionato a nord che porta esclusivamente all’ingresso del Residence Elite.

11b DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL’AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI DELL’AREA OGGETTO

Non esistono caratteri architettonici di riferimento immediati che possano vincolare e delineare gli aspetti architettonici del nuovo edificio. L’area è priva di edificazione di valore architettonico in quanto costituita da terreno incolto ed abbandonato fronte depuratore. A livello paesaggistico esiste solo una nota di pregio che il progetto valorizza con la costituzione di un parco urbano (vasca di compensazione) quale una pineta. Esistono nell’area frontale a sud del comparto 2A case unifamiliari sparse ed isolate che non possono essere considerate di riferimento immediato architettonico per il nuovo edificio.

12a DECRIZIONE SINTETICA DELL’INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL’OPERA –CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L’idea progettuale nasce dal contesto nel mezzo del verde degradato e di una zona residenziale alle spalle del paese di Marina Di Campo a pochi metri dal mare e dal porto. Il progetto complessivo del sub Comparto 2A prevede la realizzazione di un nuovo edificio con parcheggio, di vasche di compensazione/parco verde urbano, di un nuovo parco privato attrezzato e di una nuova rotonda con marciapiede lungo la strada di via della Costa. Dovendo l’edificio inserirsi in una zona di interconnessione paesaggistica tra il verde delle colline alle spalle del progetto, che fanno da skyline al paesaggio, ed il residenziale, che si trova oltre l’area di progetto, e volendo integrarlo visivamente si è scelto di impostarlo architettonicamente sull’uso di materiali che fossero idonei ed ecocompatibili a tali funzioni e che visivamente evocassero la storia dell’Isola d’Elba, quindi il ferro, mimetizzandosi con l’intorno. Da ciò la scelta è ricaduta sull’uso di una “pelle architettonica” realizzata con pannelli di acciaio Corten per una parte importante del fabbricato (il fronte strada di Via della Costa) e di pannelli con trattamento di acidificazione, sfumati di ebano (ispirato ai legni di maggior pregio) per la parte verso il parcheggio del supermercato; il Corten è un materiale che soddisfa a pieno il fine di mimesi e riqualificazione del progetto nel contesto oltre che far raggiungere l’obiettivo di ecocompatibilità dell’edificio (saranno posizionati anche pannelli fotovoltaici in copertura); il progetto si suddivide in funzioni che si identificano visivamente in materiali e colori diversi come per il magazzino ed i servizi, posti sul lato ovest dell’area, adiacente all’area di vendita del supermercato, e di una forma più regolare e meno “stagliata” rispetto quella del supermercato stesso.

Il concept che si cela dietro alla progettazione architettonica dell’intero progetto sono due solidi con funzioni diverse che vengono ad interagire tra di loro grazie ad incastri simile ad un abbraccio dati sul fronte strada dalle altezze diverse della pelle architettonica che cinge l’edificio sul magazzino più basso e sul fronte parcheggio retrostante dalla pensilina che gira sul prospetto est su una facciata quasi totalmente finestrata.

Più nel particolare sul prospetto nord saranno utilizzati elementi autoportanti di

cls prefabbricati, con interposto isolante e finitura esterna con trattamento di acidificazione del pannello color Ebano (ispirato alle sfumature di uno dei legni di maggior pregio) che restituisce una sensazione di raffinatezza e modernità inserendosi in un contesto di natura, per il fronte sud e parte del fronte ovest, quello su strada (Via della Costa), si è scelto di utilizzare un concept di “pelle” diverso, costituito da pannelli di acciaio tipo CORTEN, distanziati dalla struttura autoportante in calcestruzzo (costituente lo scheletro strutturale insieme ai pilastri e travi tutte realizzate con sistema prefabbricato) supportata da elementi metallici ancorati alla struttura sottostante; l’insieme di questo sistema costruttivo unito alla finitura della pelle in pannelli di acciaio Corten ci danno la libertà di coniugare e armonizzare l’estetica della facciata con la tecnica costruttiva di un rivestimento di facciata.

La modellazione in orizzontale ed in verticale realizzata nei dei diversi fronti tramite l’uso dei diversi materiali, delle luci e delle ombre che si creano, di tecniche costruttive e colori, smaterializza il forte impatto visivo del fronte strada attenuando il punto critico del fabbricato ed anzi rendendolo così il punto focale del progetto.

La modellazione della sagoma spartisce le funzioni interne cercando di colloquiare con il passante ed integrarsi con l’area circostante sui quattro diversi fronti.

Su entrambe i prospetti longitudinali si inserisce una pensilina color antracite opaca realizzata in moduli cavi di alluminio, sostenuta da una struttura tubolare in acciaio verniciato di identico colore, ancorata alla parete retrostante; quella a nord serve come copertura del percorso d’ingresso retro dell’edificio, fronte parcheggio, che prosegue sul fronte est a chiudersi a metà della facciata est come ad abbracciare e bloccare l’edificio; quella a sud ad identificare l’ingresso fronte strada dell’edificio, segnalato da un varco/arco moderno; i fronti laterali quello a est ed ad ovest

Sulla facciata est sono stati inseriti dei tubi in acciaio zincato, con doppia funzione la prima di collegamento tra la facciata sud e nord ed un’altra ornamentale con lo scopo di alleggerire il fronte vetrato est con possibili usi multipli.

12b RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/ VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Il concept dietro al quale si cela il nuovo complesso nasce dal connubio della conoscenza del territorio e del suo uso, in cui il progettista vive, e dalla reminiscenza dei “materiali storici”, il ferro estratto sull’Isola.

La scelta dell’idea progettuale è quella di mitigare paesaggisticamente l’impatto dell’edificio sull’area. Si è deciso, quindi, di realizzare un volume monopiano, come da direttive del P.O., con altezza massima di gronda di 6 metri (dettato dai vincoli urbanistici), dalla sagoma geometrica inusuale, nata dai vincoli in cui il Comparto edificatorio si trova (limite strada comunale, fascia di rispetto dal depuratore) e dall’uso del materiale Corten, che è un materiale ecosostenibile che “vive” e si autoprottegge. Il materiale diventa il protagonista del progetto. Il Corten con la sua patina superficiale, intaccata e scalfita, si ossida costruendo una nuova protezione, trasferendo una colorazione opaca uniforme che caratterizza il “progetto mimetico” ed ecosostenibile.

La scelta di ricorrere ad elementi di finitura color CORTEN per la “pelle”

dell'edificio manifesta l'identità dello stesso facendolo interagire, tramite reminiscenze storiche dei materiali prodotti dall'isola, con il mondo circostante e traducendo la sensazione attuale di degrado in interazione positiva con l'ambiente paesistico naturalistico.

13 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'intervento determina una riqualificazione dell'area/comparto migliorando la qualità oltre che visiva anche qualitativa funzionale dell'area attualmente degradata della piana del Comune di Marina di Campo. Risolve anche problemi idraulici di una parte del paese mettendo in sicurezza parte della popolazione con la realizzazione di vasche di compensazione che avranno un uso di connessione ecologica ad uso pubblico (parco per i residenti).

14 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Il contrasto del volume dell'edificio sul fronte strada ed il materiale scelto per rivestirlo renderà l'edificio una scultura astratta che si mimetizza, grazie al suo colore, con l'insieme del verde realizzato ed il paesaggio esistente, riqualificando l'attuale area; la riorganizzazione e la scelta delle piantumazioni, studiata dall'agronomo, in maniera organica con l'idea progettuale complessiva mitigano l'inserimento dell'edificio nel contesto paesaggistico e ne migliorano la sua qualità. Una nota da non sottovalutare, dal punto di vista paesaggistico, è che il complesso edificatorio, insieme alle alberature del parcheggio retrostante e allo studio delle parti verdi e della nuova vasca di compensazione/parco urbano, schermano e riequilibrano la visuale attuale del depuratore, che deturpa la vista dell'area.

15 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO: FOTO MODELLAZION FOTOGRAFICA (RENDERING COMPUTERIZZATO MAUALE)



Rendering aereo da sud est



Rendering aereo da nord est



rendering dalla strada orientamento sud est



Rendering dalla strada orientamento sud ovest

16 PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI PAESAGGISTICHE (A BREVE E MEDIO TERMINE)

Il progetto complessivo del Comparto in oggetto costituito dal nuovo edificio con parcheggio, dalle vasche di compensazione/parco verde urbano, da un nuovo parco privato attrezzato e dalla nuova rotonda riqualifica nettamente le diverse aree funzionali dell'intera area, rispettando le norme di attuazione del PO, migliorando la qualità funzionale del territorio a lungo termine, mitigandosi con il paesaggio, risolvendo delle criticità quali per esempio la viabilità dell'attuale incrocio tra Via Prato Arighetto, Via della Costa e Via della Lecciola; i nuovi parcheggi (quello privato dell'edificio commerciale e quello privato ad uso pubblico adiacente) costituiscono una riorganizzazione del tessuto urbano dell'ingresso al paese della parte occidentale dell'Isola d'Elba, che, in periodi estivi oggi é lasciata senza programmazione di nessun genere con aumento del disordine visivo e organizzativo. Il percorso pedonale attuale, parzialmente realizzato, viene ampliato ed allungato migliorando la fruibilità della dorsale est ed ovest della Via della Costa, con la realizzazione di un nuovo marciapiede che garantisce sicurezza e continuità dal paese verso la parte residenziale a monte.

Firma del Progettista
dell'intervento
