

# 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 2/1, 57025, PIOMBINO (LI)  
Cell 335-7218898 e-mail: f.muccetti@info.it  
C.F. MCC FNN 58R25 1656R 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

# INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA DI CONFORMITA' AL PIT

REV	DATA	OGGETTO
00	Nov. 2022	Prima emissione
01	Giugno 2023	Seconda emissione - integrazione
02		
ELABORATO N.		
<b>04-PAES-REL-INT</b>		
DATA	Giugno 2023	REVISIONE
COMMESSA	C0041	FILE
		DESIGNATO DA ARCH. FEMIA
		REV. 00
		1192.168.2.250/cv19/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

### INTEGRAZIONE 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.

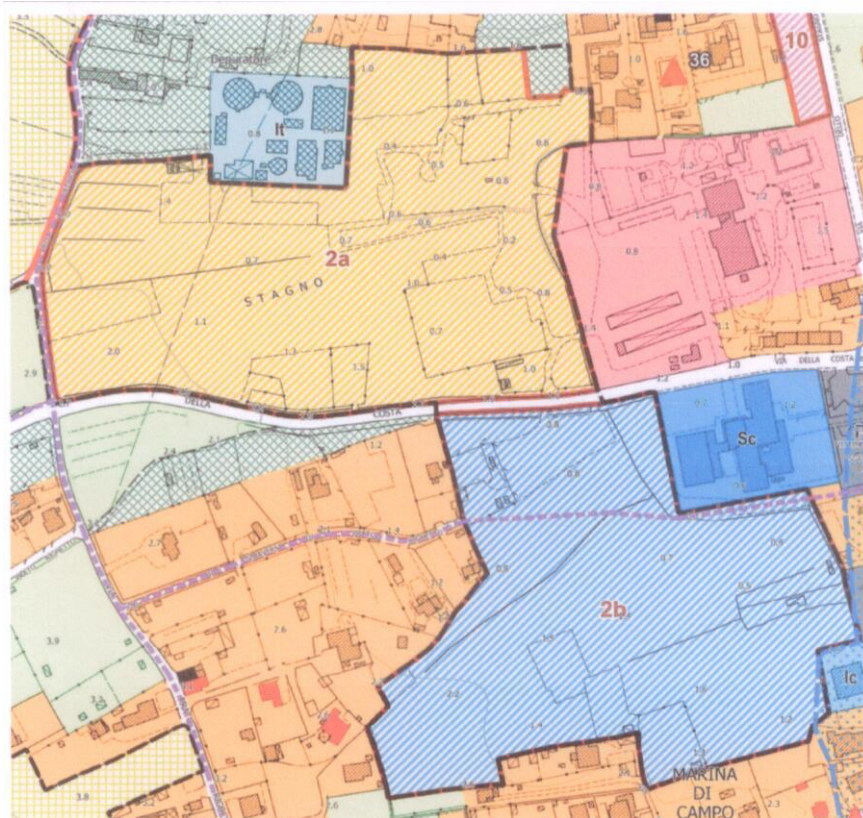
#### Premessa

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, **integrazione della precedente**, 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 la 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 sia quelli a misura d'uomo che quelli ripresi da visuali panoramiche; gli spazi attuali infatti sono degradati dalla presenza del depuratore e come descritto nella relazione agromonica *"L'area oggetto del presente studio si presenta... con un aspetto pianeggiante ed il suolo risulta suddiviso in una parte nuda o parzialmente inerbita e in una parte invece interessata da una copertura vegetale arbustiva e arborea. Le zone prive di vegetazione arborea/arbustiva costituiscono circa due terzi dell'intero comparto e sono caratterizzate da una coltre erbosa di erbe graminacee e perenni. In alcuni punti il suolo risulta nudo o appena rivestito da residui di sfalci...attualmente vede una situazione di degrado e abbandono, pertanto inutilizzato e non fruibile"*
- L'ipotesi che si presenta è un progetto complesso basato su di un intervento di "riconfigurazione" ed integrazione del verde attuale che mira a renderlo l'elemento strutturale e connettivo dei "diversi progetti" al suo interno (due fabbricati e opere di seguito descritte), oltre che di mitigazione paesaggistica. Il nuovo verde risulta interagire positivamente con il quadro naturale dell'intorno esistente, migliorando la situazione attuale costituita da un "residuo tessuto agrario" in stato di degrado con la realizzazione di:

- un complesso edificatorio, inserito armoniosamente all'interno del nuovo contesto paesaggistico integrato e riprogettato puntualmente (sempre con essenze e specie arboree autoctone), rispetto alla precedente proposta, tramite: le aiuole sia fronte strada Via della Costa che all'interno dei parcheggi a nord progettate con maestria e nuova cadenza (più fitta) e con una chioma più folta sempreverde, tale da formare un verde mediterraneo per "amplificare", ricreare e migliorare "il Green" perso nel tempo *"che si estendeva immediatamente oltre il nucleo di Marina di Campo ed oggi scomparso sotto le spinte dello sviluppo edilizio"*; mitigazione dell'edificato e dei parcheggi, creando diverse quinte paesaggistiche ora non presenti (vedasi render); percorsi "palpabili green" di accessibilità inclusiva degli spazi pubblici verdi posti a nord tramite l'inserimento di stradelli con funzione di connessione ecologico/percettiva tra le aree pertinenti del supermercato e le ampie zone destinate a parco pubblico; una serie di pensiline esterne, sul prospetto nord, caratterizzate da essenze autoctone rampicanti costituiscono una quinta a verde ombreggiata verso monte; una progettazione di una "pelle" architettonica "green" per i prospetti, che si armonizza mediante la valorizzazione di rivestimenti di facciata eco-compatibili, con colori ipotizzati proprie delle terre e degli ossidi naturali;

- un parco verde urbano, ad ovest del fabbricato, limitrofo alla nuova rotonda, con funzione principale di messa in sicurezza idraulica (studiata accuratamente e puntualmente da uno progetto idraulico allegato al Piano), costruendo una vasca di compensazione per ottemperare alle previsioni di messa in sicurezza idraulica del comparto 2A e compensare così la superficie permeabile mancante, conseguenza dell'inserimento dell'area edificata; tale vasca sarà ricavata attraverso l'abbassamento graduale del piano di campagna; in particolare si tratterà di due vasche collegate idraulicamente per mezzo di un canale a cielo aperto con profondità massima pari a -1,20 / -1,30 m dall'attuale piano di campagna.



Tale conformazione permetterà di salvaguardare l'area boscata ivi presente, costituita prevalentemente da pini marittimi, nel pieno rispetto, conservazione e riqualificazione dei valori paesaggistici ed ambientali dei luoghi.

- un collegamento "green" per una rinaturalizzazione spontanea della natura persa tramite uno stradello che porta ad un verde privato ad uso pubblico, attrezzato con arredi CAM e di intermediazione ecologico/percettiva tra parco urbano pubblico di transito e fabbricato, con "interventi di diradamento, pulizia, potatura, abbattimento che riguardano tutta la vegetazione esistente in modo tale da consentire il mantenimento e la valorizzazione degli esemplari arborei e arbustivi più meritevoli";
- è pure garantita la permeabilità del suolo del comparto "2a" attraverso materiali eco-compatibili ed opere rispettose del paesaggio:

materiali:

- betonelle drenanti di colore sabbia, materiali antisdrucchiolevoli, compatti ed omogenei, per la nuova pavimentazione dell'area parcheggio, a nord del fabbricato, e dei suoi marciapiedi;
- asfalto ecologico o betonelle drenanti di colore sabbia, materiali antisdrucchiolevoli, compatti ed omogenei, per tutto il nuovo marciapiede lato nord di Via della Costa, che sarà riqualificata con un collegamento pedonale a norma, attualmente inesistente;
- terra battuta, all'interno dei due parchi, per realizzare il collegamento ciclopedonale;
- biostuoie naturali per la protezione dei declivi e a supporto del successivo inerbimento delle due vasche.

opere:

- nelle vasche: sagomatura a gradoni per la realizzazione delle stesse ed inerbimento delle aree, mediante apposita semina.
- all'interno dell'area parcheggio come anche sui "confini" del fabbricato e su quelli del comparto "2a" ad est ed a nord: realizzazione di una serie di aiuole piantumate, progettate per la mitigazione del fabbricato e per la valorizzazione dell'intera area (vedasi relazione ed elaborati dell'agronomo per la scelta delle specie da usare e le tavole grafiche e di rendering del progettista per la restituzione della progettazione del verde con funzione di mitigazione del fabbricato ed integrazione e miglioramento della visuale e della coerenza paesistico-ambientale attuale)
- su Via della Costa: riprofilazione del fosso che sarà tombato mediante tubazione in PEAD per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria di tutta la banchina stradale posta sul lato nord sino alla nuova rotatoria (Tavv. 36-SP-DDT e 47-SP-VILL).
- È limitato, nel progetto, l'inquinamento luminoso (relazione illuminotecnica allegata 47a-SP-IREL) anche se garantita l'illuminazione notturna dell'intera area d'intervento e sue parti (parcheggio privato ad uso pubblico, parcheggio del supermercato ed aiuole, parco privato ad uso pubblico, Via della Costa): tutte le lampade previste per l'illuminazione degli spazi esterni avranno emissione luminosa rivolta verso il basso; le lampade saranno a led a basso

consumo energetico con possibilità di regolazione del flusso luminoso, che potrà essere ridotto durante le ore notturne di chiusura del parcheggio privato del supermercato.

- l'edificio è stato concepito ecosostenibile attraverso:
  - l'uso di fonti rinnovabili quali i pannelli fotovoltaici (richiesti anche dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e in particolare al D.Lgs 199 del 08-11-2021 Allegato III, per la tipologia del fabbricato) posizionati sulla copertura dei due blocchi di fabbricati (A e B). Al fine di limitare l'impatto visivo dell'installazione sul paesaggio circostante, l'impianto è stato dimensionato secondo i requisiti minimi di legge. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto fotovoltaico (All. 47b-SP-REL-IEF).
  - materiali e componenti ad alta efficienza energetica per la costruzione dell'involucro edilizio e degli impianti presenti.
  - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione di tutto il nuovo verde inserito, mediante l'inserimento di una vasca dedicata, predisposta appositamente al piano interrato, nel rispetto dall'Art. 66 del Regolamento Edilizio Comunale.
  
- la vegetazione della macchia mediterranea e quella arborea esistente nel comparto "2a" (specialmente la piccola pineta ad ovest della vasca/parco urbano) saranno conservate il più possibile (come meglio descritto nella relazione dall'Agronomo) ed integrate con tutte le opere a verde previste, destinate alla riqualificazione e valorizzazione dei beni paesaggistici del luogo, che verrà ulteriormente valorizzata con l'inserimento di un *"impianto di illuminazione delle piante, al fine di mettere in risalto alcuni esemplari arborei e le aiuole di nuova realizzazione"*. Tutto ciò premesso fa parte di un progetto complessivo, studiato a quattro mani dal progettista e dall'Agronomo e meglio rappresentato dalle tavole e rendering allegati, per garantire la tutela dei valori intrinseci ed autoctoni del paesaggio circostante, valorizzandone il più possibile le visuali "green a misura d'uomo" e riqualificando qualitativamente l'intera area del comparto, oltre che mitigando i "punti critici esistenti" e migliorando il rapporto "natura-mattone-paesaggio".

## **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. Su Via della Costa lato nord, confine inferiore del comparto 2A, insiste un fosso "di guardia" a cielo aperto non protetto, mentre la parte ovest del comparto è caratterizzata da un confine con un crocevia pericoloso in adiacenze della Via che porta al Cimitero comunale della Lecciola, e un'area verde suddivisa in verde e pineta privata.

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, nel quale sarà ricollocata la media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari a marchio Conad, posta attualmente in Via Fucini, nel centro abitato di Marina di Campo, ed al contempo saranno realizzati nuovi spazi da destinare ad attività direzionali e/o di servizi. b) un'area di carico/scarico delle merci, coperta mediante pergola bioclimatica, avente lo scopo di proteggere dagli agenti atmosferici le merci nelle fasi di carico/scarico prima del loro stoccaggio definitivo all'interno del magazzino. c) un parcheggio privato a servizio del nuovo insediamento d) parcheggio privato ad uso pubblico e) area a verde attrezzato di tipo privato f) vasca di compensazione per messa in sicurezza idraulica g) una nuova rotonda ad ovest dello stesso lungo Via della Costa nell'attuale crocevia, h) riprofilazione del fosso lungo Via della Costa lato nord g) La riprofilazione e riconfigurazione del marciapiede lungo il tratto a nord di strada dal paese alla nuova rotonda (rientrante come i punti g) e h) nelle opere di urbanizzazione primaria concordate con il Comune). Le fotografie consentono di cogliere con completezza l'attuale situazione di criticità (verde privato non manutenzionato) e degrado dell'area con l'assenza di caratteri formali e architettonici edificati, se non il complesso del depuratore.

**Foto aerea da ovest**



**Foto aerea da nord**



**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 TULATE 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 dal tessuto edilizio molto rado e sfrangiato. 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. Lungo il lato nord di Via della Costa, confinante con la strada carrabile, si trova anche un fosso "*di guardia*", poco visibile all'occhio e per questo pericoloso sia per i pedoni (che camminano sulla Via a fianco della corsia carrabile) sia per le automobili stesse (il pericolo è che ci finiscano al suo interno per parcheggiare abusivamente al lato strada), essendo questo non protetto da nessun "*guard rail*" o ringhiera/parapetto (come accade per tutti i fossi di guardia presenti a Marina di Campo).

#### **11b DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCONSTANTE 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 un progetto



“*Green-Matryoshka*” il cui “filo conduttore” è il connubio tra natura-fabbricato-paesaggio (descritto ed analizzato nella prima parte della presente) all’interno della quale si ipotizza la realizzazione di:

- un nuovo fabbricato composto da due corpi di fabbrica principali (A: edificio commerciale, per ricollocazione di una media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari a marchio Conad, posta attualmente in Via Fucini, e B spazi da destinare ad attività direzionali e/o servizio) e di un’area di carico scarico coperta;
- un parcheggio privato a servizio del nuovo insediamento;
- un parcheggio privato ad uso pubblico;
- un’area a verde attrezzato di tipo privato;
- nuovi marciapiedi e fronte strada lungo Via della Costa;
- una vasca di compensazione/parco verde urbano di transito per la messa in sicurezza idraulica;
- nuova rotatoria.

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 “*fisicamente*” (scelte progettuali prese e mirate all’integrazione del “green” nelle aree di mitigazione individuate e nei punti critici del comparto) e visivamente nella “natura elbana”, si è scelto di impostarlo architettonicamente, sull’uso di materiali che fossero idonei ed ecocompatibili a tali funzioni e che “all’occhio umano” evocassero la storia dell’Isola d’Elba. Da ciò la scelta è ricaduta sull’uso di una “pelle architettonica” ipotizzata con pannelli realizzati da materiale “naturale”, che soddisfi a pieno il fine di mimesi e riqualificazione “green” del “*matton*”, tale da far raggiungere l’obiettivo di eco-compatibilità dell’edificio, tipo il legno o l’acciaio Corten per una parte importante del fabbricato (il fronte strada di Via della Costa del corpo A) e di pannelli con trattamento di acidificazione, sfumati di ebano (ispirato ai legni di maggior pregio) per la parte del corpo A verso il parcheggio del supermercato;

Il complesso edilizio si suddivide in due blocchi (A e B) architettonicamente concepiti diversi in modo da identificarne visivamente (anche ad “*occhio nudo di persone non addette ai lavori*”) le differenti funzioni e destinazioni d’uso (commerciale ad est di dimensione maggiore del fronte strada rispetto a quello ad ovest, adiacente all’area del supermercato, con funzione ipotizzate direzionale e/o servizi, e di una forma più regolare e meno “stagliata” rispetto a quella del supermercato stesso).

I due blocchi si identificano anche e soprattutto per i materiali ad alta efficienza energetica sia per la costruzione dell’involucro edilizio (alla pari degli impianti presenti) sia per i colori diversi, che si armonizzano bene e si mimetizzano in coerenza con il paesaggio esistente. La copertura principale del corpo A è stata progettata a copponi (dove verrà installato l’impianto fotovoltaico che, al fine di limitare l’impatto visivo dell’installazione sul paesaggio circostante, è stato dimensionato secondo i requisiti minimi di legge e concepito con materiali e componenti ad alta efficienza energetica e basso impatto paesaggistico) mentre quella secondaria è di tipo piano (posta in corrispondenza dei laboratori, per l’alloggiamento delle unità esterne degli impianti la cui installazione sarà mascherata dal rivestimento di facciata in modo tale da non essere visibile dalla

strada). Per il corpo B si prevede una copertura di tipo piano sulla quale saranno posizionati i pannelli fotovoltaici ed i locali tecnici per gli impianti. Sarà realizzata ad ovest del corpo B un'area di carico/scarico delle merci, coperta mediante pergola bioclimatica, avente lo scopo di proteggere dagli agenti atmosferici le merci nelle fasi di carico/scarico prima del loro stoccaggio definitivo all'interno del magazzino posto nel piano interrato del corpo B, come anche il locale pompe e le vasche di laminazione e antincendio (si rimanda alla relazione tecnica ed agli elaborati grafici per gli approfondimenti tecnici e distributivi delle destinazioni d'uso dei due blocchi). Inoltre sarà creato un collegamento funzionale tra il paese, le strutture ricettive poste a margine del comparto ed i locali direzionali e servizi (blocco B) lungo il nuovo marciapiede nord di Via della Costa che condurrà ad una galleria ad uso comune (con asse sud-nord, inserita all'interno del corpo A ed attrezzata di servizi igienici, caratterizzata da una grande vetrata), per proseguire al di sotto di una serie di pensiline esterne, poste sul prospetto nord del corpo A, realizzate in alluminio di colore antracite e caratterizzate da essenze autoctone rampicanti, così da costituire anche *“una quinta green ombreggiata”* sul prospetto nord del blocco A. Tale percorso potrà essere utilizzato anche per raggiungere il parcheggio privato inerente il blocco A che, come già menzionato, sarà messo a disposizione della popolazione secondo regole sottoscritte tramite convenzione con l'Amministrazione e quello privato ad uso pubblico adiacente lo stesso sul lato ovest.

Il concept che si cela dietro alla progettazione architettonica degli edifici sono due solidi con funzioni diverse che vengono ad interagire tra di loro grazie ad incastri simile ad un abbraccio, legati a *“giro stretto”* con le nuove relazioni percettive e funzionali della *“natura”* progettate che li circonda. La progettazione del sistema del nuovo verde, infatti, si fonde con l'edificato: le diverse nuove aiuole *“autoctone”* calibrate con le varietà del verde mediterraneo, in base alle differenti e reciproche esigenze di mitigazione e rinaturalizzazione del *“green”*, i nuovi spazi attrezzati a verde ed i collegamenti pedonali tangenti, *“paralleli”* e intersecanti gli spazi edificati con quelli inediti, interni ed ai margini del comparto, *“legano in maniera reciproca e connettiva”* l'area d'intervento edilizio con il progetto di sistemazione paesaggistica del comparto. I volumi dei due edifici sono il frutto di un'attenta simbiosi tra progettazione architettonica e visione paesaggistica cui *“colloquiano”* in maniera diversa, oltre che al rapporto palpabile insistente tra la *“natura di cui si nutrono”* e la funzione che portano al loro interno. Un esempio è il fabbricato ad ovest che non compromette l'integrità della percezione visiva del paesaggio, ma al contrario lo valorizza grazie al rapporto *“aperto e diretto”* tra l'aiuola fronte strada e l'ideazione di una schermatura *“Trompe-l'œil”* aggettante sulla natura, rispetto al perimetro del fabbricato, che sarà caratterizzata a piano terra da un passaggio coperto *“visivamente connesso al verde”* che si ripete in altra forma al piano primo con la costruzione di un balcone lungo i 3 lati liberi dell'edificio che lo mettono in stretto contatto con il paesaggio del nuovo verde e di quello panoramico circostante. Nel particolare del sistema costruttivo-*“piano del colore”* dei diversi prospetti: quello a nord del corpo A saranno utilizzati elementi autoportanti di cls prefabbricati, con interposto isolante e finitura esterna con trattamento di acidificazione del pannello ipotizzato 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, vale a dire quello su strada (Via della Costa), di *particolare valore architettonico naturalistico* per il progettista, è stato utilizzato un concept di *“pelle”* diverso, basato su materiali di *“interscambio*

e *continuità naturalistica*” ipotizzati da pannelli/elementi per esempio in legno/acciaio Corten, che per loro “proprietà” provengono dalla natura o cambiano aspetto a seconda delle condizioni atmosferiche; distanziati dalla struttura autoportante in calcestruzzo (costituente lo scheletro strutturale insieme ai pilastri e travi tutte realizzate con sistema prefabbricato) saranno supportati da elementi metallici ancorati alla struttura sottostante. L’insieme di questo sistema costruttivo, unito alla finitura della “*pelle naturale*” ci danno la libertà di coniugare e armonizzare l’estetica della facciata con la tecnica costruttiva di un rivestimento di “facciata GREEN”.

La modellazione in orizzontale ed in verticale realizzata nei due 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 ed il paesaggio sui quattro diversi fronti.

Su entrambe i prospetti longitudinali (fronte strada e fronte parcheggio nord) e quello laterale est si inseriscono pensiline: sul fronte sud una di color antracite opaca, realizzata in moduli cavi di alluminio, sostenuta da una struttura tubolare in acciaio verniciato di identico colore, ancorata alla stessa parete retrostante; quelle a nord, realizzata come quella a sud, serve come copertura del percorso d’ingresso retro dell’edificio e fronte il parcheggio privato, che prosegue sul fronte est a chiudersi a metà della stessa facciata, come ad abbracciare e bloccare l’edificio; quello a sud, di pari funzione di quella a nord, serve ad identificare l’ingresso fronte strada dell’edificio, segnalato da un varco/arco moderno;

Sulla facciata est, invece, è stato ipotizzato l’inserimento di tubi in acciaio zincato, con doppia funzione, la prima di collegamento tra la facciata sud e nord, e l’altra prettamente ornamentale e con possibili usi multipli, allo scopo di alleggerire il “*deciso*” fronte vetrato, di natura tecnico normativa relativa alla destinazione d’uso commerciale del corpo A.

L’intervento, inoltre, prevede una progettazione di riqualificazione delle aree attualmente a verde degradato poste ad ovest del comparto che saranno inglobate nell’organizzazione eco-funzionale dello stesso; concepite e progettate completamente accessibile da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali (in completo accordo con la normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche) il progetto si concentra anche sul loro possibile aspetto eco-paesaggistico dei suoi componenti-arredi e materiali tramite la realizzazione per esempio della pista ciclopedonale di collegamento, tra la parte ovest ed est del comparto, realizzata in terra battuta (materiali sostenibili ed ecologico ed eco-compatibile) oppure l’uso del legno per le parti relative ad eventuali ringhiere/parapetti o arredi del parco privato ad uso pubblico o all’interno del parco urbano di transito.

## **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, oltre che dalla sensibilizzazione che



l'esperienza professionale riguardo la valorizzazione ed integrazione paesaggistica dell'edificato sul territorio elbano ha generato per lo studio di materiali naturali ecologici, eco-compatibili e tecniche di integrazione ad implementazione e conservazione delle qualità morfologica e percettiva del sistema paesaggio.

La scelta dell'idea progettuale, infatti, è quella di riqualificare e mitigare paesaggisticamente l'impatto del nuovo edificato e le opere correlate sull'area con un attento studio della natura e del paesaggio legato al "verde" ed ai materiali "autoc-toni" oltre che alle relazioni e all'impatto che il paesaggio attuale ha sull'area e potrà avere su quella ipotizzata, conservando il più possibile le tipologie di connessione ecologica presenti sul territorio (sentieri, piste in terra battuta) al fine di raggiungere un ideale connubio tra sostenibilità ecologica dell'intervento ed eco-compatibilità dell'edilizia.

Si è deciso, quindi, di realizzare due volumi "interdipendenti", la cui inusuale complessiva sagoma geometrica è nata dai vincoli in cui il Comparto edificatorio si trova (limite strada comunale, fascia di rispetto dal depuratore), ed inserirli in un sistema di integrazione paesaggistica autoctona (complesso integrato di aree verdi, vedasi tavole e renders), integrato fisicamente e con palpabile percezione visiva della natura. I due blocchi sono ipotizzati connessi fra loro (A e B) ed un'area di carico/scarico (C) coperta con pergola bioclimatica a protezione dagli agenti atmosferici delle merci di carico/scarico, prima dello stoccaggio definitivo all'interno del magazzino, a servizio dell'area commerciale(A). Si è posta molta attenzione per la conservazione e valorizzazione dell'attuale "paesaggio a larga scala" alla progettazione generale del verde mantenendo un "*profilo basso*" nella scelta, organizzazione ed integrazione del verde attuale mantenendo le essenze e le alberature autoctone, che nel progetto sono state integrate in numero e progettate organicamente con l'ambiente di relazione all'area in cui andavano ad inserirsi, riqualificando l'intero comparto e risolvendo paesaggisticamente e funzionalmente soprattutto i punti critici attuali individuati: nel fronte strada nord di Via della Costa rispetto all'edificato di progetto ed alla natura "degradata" di oggi, fronte depuratore, con l'inserimento di un'aiuola progettata armoniosamente ed organizzata nel rispetto della funzione di mitigazione dell'edificio ed integrazione nel contesto paesaggistico a misura d'uomo, che si "palpa visivamente" camminando o guidando, per la valorizzazione delle specie arboree ed essenze autoctone, piuttosto che nella realizzazione di un parco privato ad uso pubblico, con funzione di connessione ecologico/percettiva, tra le aree pertinenziali del supermercato e le ampie zone destinate a parco pubblico di transizione della vasca di compensazione che si realizzerà al posto di un verde trascurato, che occuperanno tutta l'area occidentale.

Nel "*filo logico*" del progettista si è data una rilevante importanza e valenza alle scelte architettoniche, qui di seguito esposte, il cui fine è teso alla riqualificazione e valorizzazione del paesaggio del comparto in essere con l'inserimento di un "*nuovo astratto costruito*" ripartito in un primo corpo A verso est, che "a prima vista" appare sicuramente più "invasivo" per dimensioni rispetto al corpo B più piccolo ad est, ipotizzando un volume monopiano, come da direttive del P.O., con altezza massima di gronda di 6 metri (dettato dai vincoli urbanistici) scegliendo di usare un materiale che meglio lo mimetizzasse ed integrasse nel contesto circostante tipo l'acciaio Corten. La scelta del materiale nasce dall'intrinseca qualità estetica ed ecosostenibile dello stesso che "vive" e si autoprottegge. Il

materiale diventa così il protagonista di questo progetto come dell'intero complesso. Infatti, per le stesse ragioni del corpo A, si è scelto per il corpo B, in relazione al giusto connubio tra le funzioni direzionali e/o di servizio previste al suo interno, (sviluppate in altezza per ragioni funzionali, logistiche e di superfici a disposizione disposto su tre piani per un'altezza totale fuori terra pari a sei metri), e la soluzione di un'integrazione paesaggistica adeguata al volume e al contesto materiali e soluzioni architettoniche che soddisfacessero entrambe le necessità. Si è valutata così la possibilità di creare un fabbricato che contenesse in sé i "valori" sia di una "flessibilità" edilizia connaturata al "green", che fosse quindi poco "impattante", e allo stesso tempo che si relazionasse reciprocamente a livello visivo e palpabile con l'intorno.

Ad un "fugace colpo d'occhio" il fabbricato B risulta un volume "apparentemente unico", rappresentato e caratterizzato da una schermatura aggettante sui tre lati liberi (costituita da un pannello prefabbricato ad elevate prestazioni energetiche di colore che ricorda il legno d'ebano, eco-compatibile, con finiture eco-sostenibili per le parti a *frangisole* ipotizzate in bambù), rispetto al perimetro del fabbricato reale. Questa "*quinta architettonica*", sintesi di natura, materiali e colori delle terre è stata pensata e progettata per valorizzare l'interscambio tra "*il nuovo mattone e la natura esistente*". Ha inoltre funzione di mimesi ed integrazione paesaggistica di questo fabbricato rispetto al contesto circostante. Porta con sé un duplice ruolo: quello funzionale ed organizzativo interno orizzontale-verticale delle sue destinazioni d'uso e quello di "pelle di relazione" architettonica paesaggistica.

Infatti, mentre a piano terra ha una funzione di passaggio coperto di accesso e sosta alle aree direzionale e/o servizi previste all'interno ed al piano primo si trasforma in un balcone, mimetizzato con frangisole ipotizzati in bambù (materiale ecologico, eco-sostenibile di colore paesaggisticamente idoneo al contesto), lungo i 3 lati liberi dell'edificio, contribuendo all'interscambio di giochi di luce artificiale con quella naturale al suo interno e al suo esterno dell'intero l'edificio, oltre che di integrazione "diretta" con il verde ed il paesaggio circostante, che così si "infiltra" armonicamente e naturalmente nell'edificio.

Il complesso dell'architettura delle opere edilizie ipotizzate in accordo con un uso accorto di materiali ecocompatibili, sostenibili e dalle elevate prestazioni energetiche insieme ad uno studio attento delle essenze e di valore restituiscono all'area una riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e del contesto urbano conservando i valori "autoctoni" del paesaggio.

Il materiale utilizzato per il corpo A, ipotizzato nel Legno/acciaio Corten (da verificare nella fase di permesso a costruire), e considerato come "il" materiale costituente la "principale pelle architettonica" del nuovo complesso edificatorio, ricopre la funzione di eco compatibilità paesaggistica nel contesto in cui si inserisce, oltre che considerarlo come la "*pietra d'angolo*" del "progetto mimetico" ed ecosostenibile dell'intero comparto edificatorio, risultato a cui tende ed a cui si prefigge di "arrivare". Se si dovesse continuare sull'ipotesi del Corten possiamo certamente asserire che, grazie alla sua patina superficiale, intaccata e scalfita, si ossiderebbe costruendo una nuova protezione, trasferendo una colorazione opaca uniforme alla pelle architettonica che andrebbe a caratterizzare, intento e fine del progettista, "*una pelle viva green*". Stesso risultato si potrebbe ottenere con un materiale diverso, ma altrettanto "green", come il legno o similare rispondente ai CAM.

La scelta ipotizzata di ricorrere ad elementi di finitura naturale per la "pelle" dell'edificio A ed i colori che richiamano il colore delle terre per quello B manifesta l'identità degli stessi facendoli interagire, tramite reminiscenze storiche dei

materiali prodotti dall'isola e dei colori dell'Isola, con il mondo circostante e traducendo la sensazione attuale di degrado in interazione positiva con l'ambiente paesistico naturalistico dell'Isola d'Elba.

### **13 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'intervento determina una riqualificazione dell'intera area/comparto 2A migliorando la qualità oltre che visiva anche qualitativa funzionale dell'area attualmente degradata della piana del Comune di Marina di Campo.

Nello specifico:

1) l'ipotesi proposta della realizzazione del complesso edificatorio rende l'area maggiormente qualificante paesaggisticamente coniugando al meglio ed al contempo due esigenze irrisolte insistenti sul territorio comunale quali: una riqualificazione urbanistica-funzionale-paesaggistica dell'area (che l'intervento attua) ed una soluzione migliorativa della "vita quotidiana" di approvvigionamento alimentare oltre che ricreativo, di aggregazione e di servizi alla popolazione, in sicurezza e con diversi mezzi di trasporto (che le opere di progetto assolvono). L'ipotesi di ricollocazione in quest'area della media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari a marchio Conad, posta attualmente in Via Fucini, nel centro abitato di Marina di Campo, insieme a tutte le opere con funzioni diverse interne ed al contorno del comparto progettate, che si intrecciano tra loro in modo omogeneo, eco-sostenibili ed organizzate su principi funzionali-paesaggistici "semplici e lineari", oltre a dare maggior pregio paesaggistico al paese **garantisce e migliora** la qualità della vita e della fruibilità "a quattro ruote", mantenendo e migliorando quella ciclo-pedonale molto usata, per i residenti del Comune e per i turisti che si vedono a disposizione un punto vendita di generi alimentari più "accessibile, organico ed organizzato" rispetto all'attuale con la possibilità di poter anche parcheggiare gratuitamente e godere di un relax nel parco privato o nel parco urbano, godendosi il verde.

2) l'ipotesi della realizzazione della vasca di compensazione aggiunge due componenti qualificanti e migliorative sia all'area stessa che a quella circostante, ma anche all'intero paese; infatti, avendo la vasca una duplice funzione, di connessione ecologica ad uso pubblico (parco urbano di transito con pista ciclopeditonale) e di messa in sicurezza idraulica di questa zona del paese, migliora e garantisce non solo la qualità dell'ambiente e delle persone, ma anche la sicurezza di una parte del paese e dei suoi abitanti risolvendo i problemi idraulici che "incombono", allo stato attuale, sull'intera comunità.

3) l'ipotesi riguardo le opere di urbanizzazione primaria, concordate con il Comune (nuova rotatoria e marciapiedi lato nord di Via della Costa), che il progetto porta avanti in contemporanea con l'intervento sul comparto 2A, risolveranno la criticità che insiste oggi sulla viabilità dell'attuale incrocio tra Via Prato Arighetto - Via della Costa - Via della Lecciola snellendola e rendendo la strada più sicura, diminuendo i pericoli attuali di incidenti automobilistici oltre a permettere la sua percorribilità ai pedoni in sicurezza.

4) l'ipotesi di previsione di progetto di due nuove aree parcheggio "paesaggisticamente ben inserite e studiate" mimetizzate nel verde progettato e nel rispetto del paesaggio (una privata ad uso pubblico ed una privata con la possibilità di uso *"regolamentato e disciplinato in convenzione con il Comune"* del parcheggio dell'edificio commerciale ad essa adiacente) migliorano la situazione della mancanza di parcheggi "sicuri", al contrario di quello che si riscontra oggi; inoltre sarà garantita rispetto ad oggi la sicurezza delle stesse persone che ne usufruiranno (prevista illuminazione notturna) oltre a quelle pedonale di



collegamento da questi verso il paese. I nuovi parcheggi quindi, costituiscono una riorganizzazione necessaria e migliorativa del tessuto urbano attuale dell'ingresso al paese della parte occidentale dell'Isola d'Elba (che in periodi estivi oggi è lasciata senza programmazione di nessun genere con aumento del disordine visivo e organizzativo).

#### **14 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Il contrasto dei volumi degli edifici sul fronte strada ed i materiali scelti per rivestirli, coniugate alle tecnologie di realizzazione, li renderanno, soprattutto quello ad uso commerciale, una scultura unica ed astratta che si mimetizza (grazie ai loro colori), e si integra nel paesaggio tramite il nuovo verde progettato e nel paesaggio esistente, riqualificando l'attuale area.

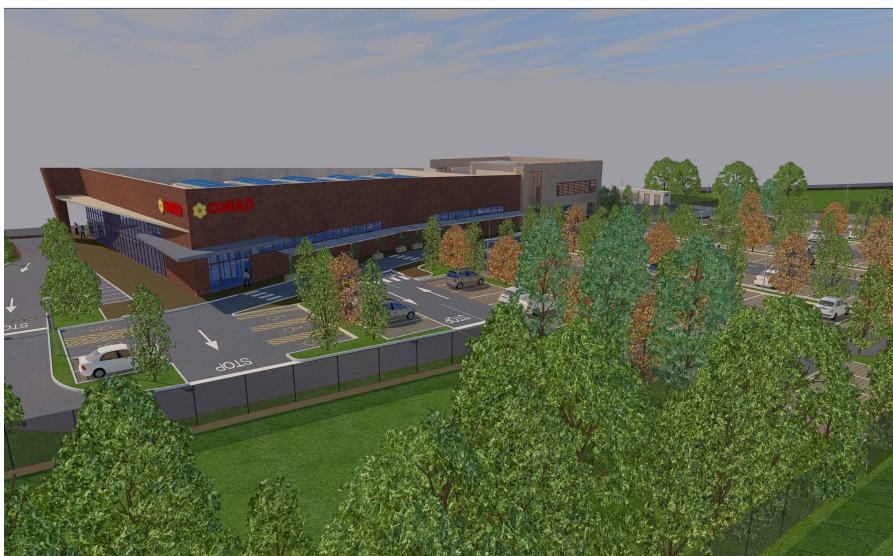
La riorganizzazione e la scelta delle piantumazioni, studiata dall'agronomo in maniera organica con l'idea progettuale complessiva, mitigano l'inserimento del complesso edificato nel contesto paesaggistico e ne migliorano la sua qualità. Una nota da non sottovalutare, dal punto di vista paesaggistico, è che il complesso edificatorio, insieme alle alberature del parcheggio retrostante e allo studio delle parti verdi circostanti e della nuova vasca di compensazione/parco urbano di transito, schermano e riequilibrano la visuale attuale del depuratore, che deturpa la vista dell'area attuale.

#### **15 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO: FOTO MODELLAZION FOTOGRAFICA**

**(RENDERING COMPUTERIZATO MANUALE)**



Rendering aereo da nord ovest



Rendering aereo da nord est



Rendering dalla strada orientamento sud ovest



Rendering dalla strada orientamento sud est





Rendering lato parcheggio vista nord est

## PROSPETTI



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

Il progetto complessivo del Comparto 2A in *oggetto costituito da un “sistema di parco verde organizzato” con all’interno nuovi edifici con parcheggio*, dalla vasca di compensazione/parco verde urbano di transito, 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 armonicamente con il paesaggio, integrandosi nel paesaggio circostante con volumi e materiali qualificanti ed eco-compatibili, con l’attenzione all’adozione ed incremento del verde (con essenze e specie autoctone, progettati e non “casuali” e disordinate, come oggi presenti). Il progetto così come concepito risulta una “attestazione e raggiungimento di una qualità paesaggistica” oggi assente. Inoltre, il percorso pedonale attuale su Via della Costa parte nord, parzialmente realizzato, viene

ampliato ed allungato migliorando la fruibilità della dorsale est-ovest della Via, con la realizzazione di un nuovo marciapiede, illuminato, che garantisce la sicurezza pedonale e la continuità dal paese verso la parte residenziale a monte, “allacciandosi” anche al nuovo percorso ciclopedonale interno al parco urbano, anch’esso illuminato ed a norma Legge 13, generando nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali sicuri ed a norma. La realizzazione della vasca di compensazione migliora la visuale paesaggistica che risulterà più “ordinata e curata” (serviranno manutenzioni continue del verde per motivi di sicurezza idraulica, lasciata in precedenza alla cura dei diversi proprietari privati, che come da relazione agronomica si capisce non veniva eseguita) che armonizzata le visuali, soprattutto quelle palpabili “*a misura d’uomo*” di quest’area e vuole essere un “*incipit*” per il resto della riqualificazione prevista nel PO per il contesto ambientale circostante, che risulta oggi di pari degrado ambientale paesaggistico dell’attuale comparto 2A.

L

Firma del Progettista  
dell'intervento

---