

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



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE
OSSERVAZIONI a seguito del preavviso di
rigetto della Soprintendenza Prot. 7.969 del
21/06/2018**

IL TECNICO
Arch. Massimiliano Pardi



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Portoferraio, 24/07/2018

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

Pratica Edilizia n. P061/2018

Fascicolo Soprintendenza SABAP n. 7.969 del 21-06-2018

A seguito della lettera della Soprintendenza di Pisa Prot. 7.969 del 21.06.2018, pervenuta tramite PEC il 18.07.2018, dove si esprimeva parere contrario alla realizzazione delle opere, con le seguenti motivazioni:

- “Parere negativo all'ampliamento dell'edificio, che così come in progetto, si sovrappone in modo eccessivo sull'esistente con una soluzione che compromette gli elementi dello skyline costiero identitario e modificando i caratteri connotativi litoranei, interrompe la continuità e la permeabilità visiva tra le aree ed altera le qualità del water front;
- Parere negativo alla realizzazione, così come in progetto dello “stagno solare” per il consistente sbancamento del terreno e per le nuove strutture in muratura prefabbricate in forte contrasto con i valori dell'area”, la Proprietà Società Terme di San Giovanni Isola d'Elba S.r.l. assieme al Sottoscritto Arch. Massimiliano Pardi, invia nello spirito di collaborazione le proprie osservazioni.

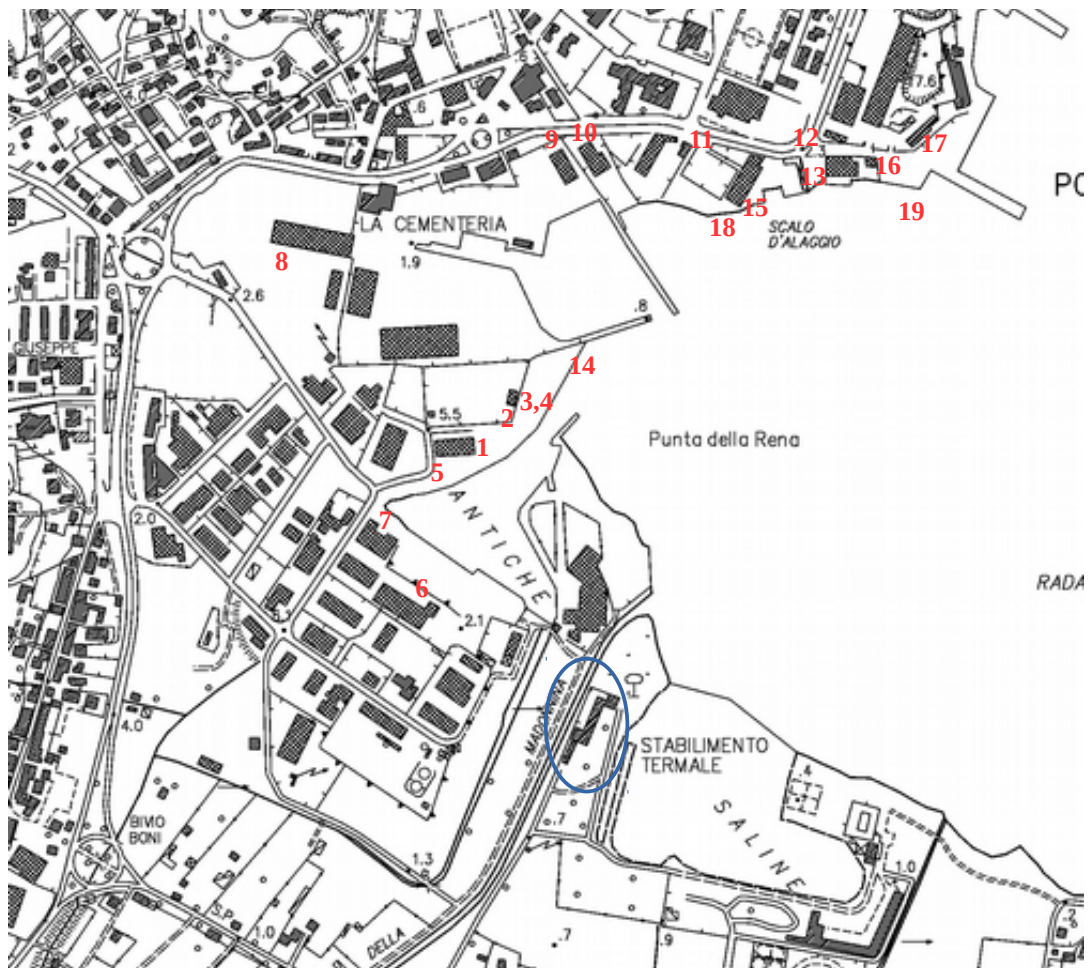
OSSERVAZIONI:

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero) a Voi inoltrato dal Comune di Portoferraio, in realtà doveva essere trasmesso dalla Regione Toscana in sede di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'Art. 23 “Disposizioni transitorie” comma 3 delle N.T.A. del P.I.T. Piano Paesaggistico.

La Conformità Paesaggistica e il conseguente rilascio di Autorizzazione potrà infatti avvenire dopo l'esito della conferenza dei servizi come previsto dall'intesa Ministero Beni Culturali e Regione Toscana firmato il 17 maggio 2018.

Comunque nell'ottica di collaborazione al fine di facilitare l'istruttoria nella futura convocazione della Conferenza dei Servizi osserviamo quanto segue.

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



01 Edificio compreso nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



02 Edificio compreso nel Water Front



03 Edifici compresi nel Water Front



04 Edifici compresi nel Water Front



05 Edificio compreso nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



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



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



08 Edificio compreso nel Water Front



09 Edificio compreso nel Water Front



10 Edificio compreso nel Water Front



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



12 Edifici compresi nel Water Front



13 Edifici compresi nel Water Front



14 Edifici compresi nel Water Front attualmente in fase di sopraelevazione



15 Edificio compreso nel Water Front



16 Edifici compresi nel Water Front



17 Edifici compresi nel Water Front

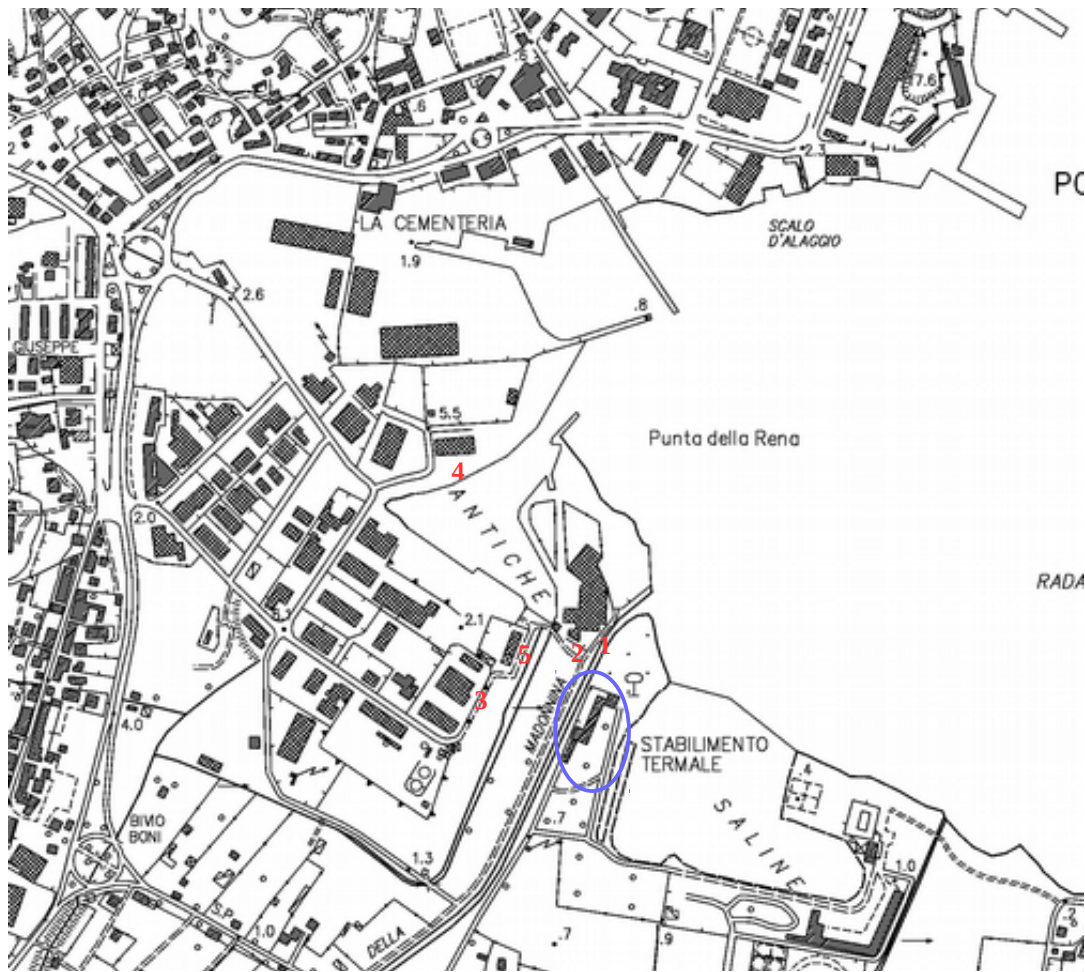


18 Edifici compresi nel Water Front



19 Edifici compresi nel Water Front

Si riporta di qui seguito, una ulteriore documentazione fotografica di edifici adiacenti alla nostra area di intervento, che mostrano le proprie tipologie architettoniche.



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



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



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



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

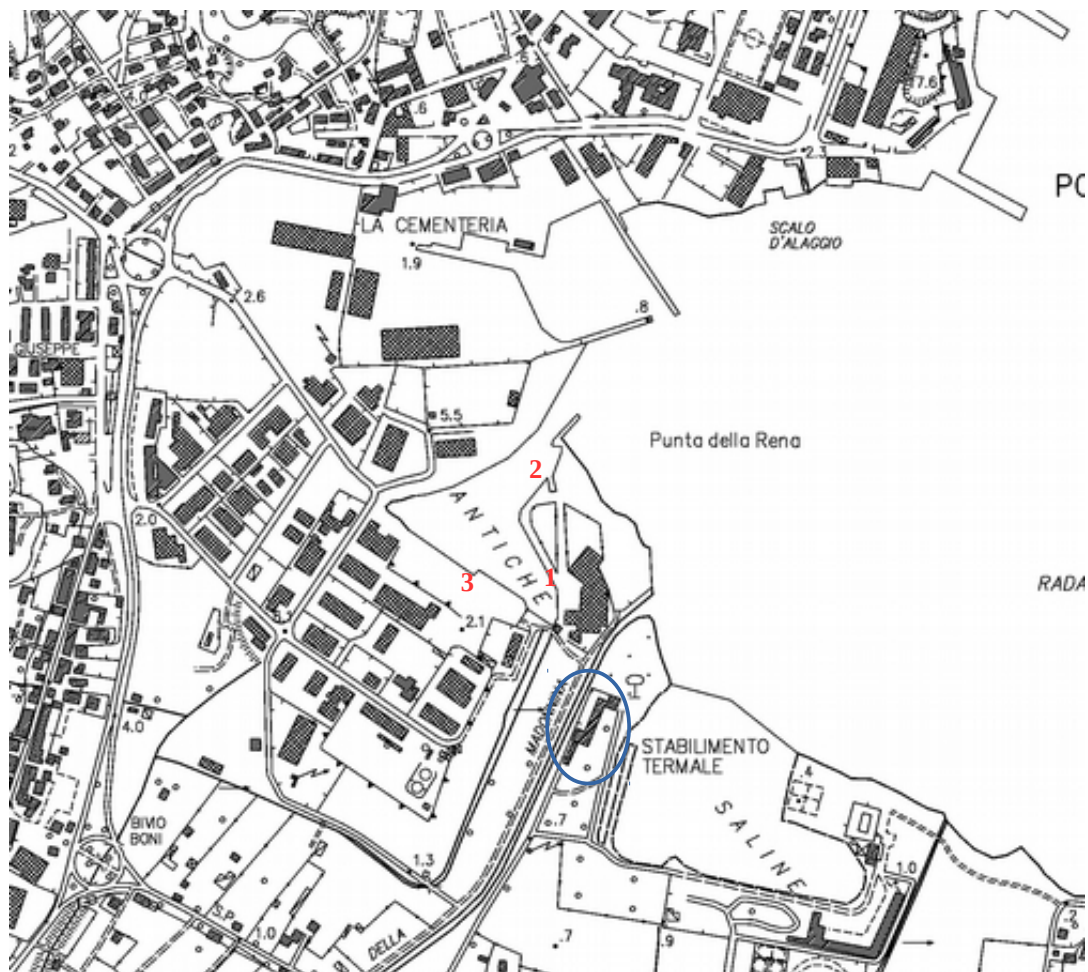


05 Edifici compresi nel Water Front confinanti all'area di intervento

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



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



Area di intervento occultata dagli hangar del cantiere navale e dagli eucalipto



Area di intervento occultata
dagli hangar del cantiere navale
e dagli eucalipto

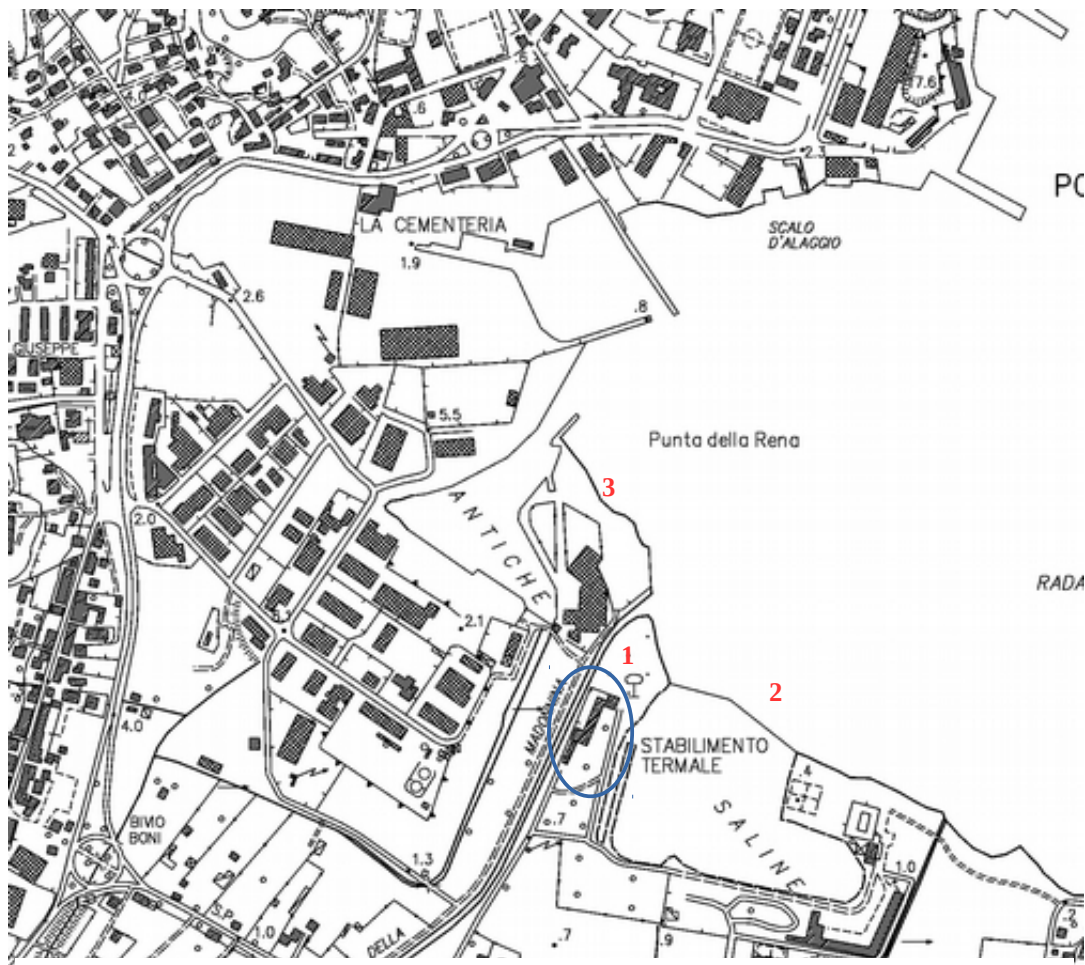
02



Area di intervento occultata
dagli hangar del cantiere
navale e dagli eucalipto

03

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



01 Vista dal mare all'area di intervento

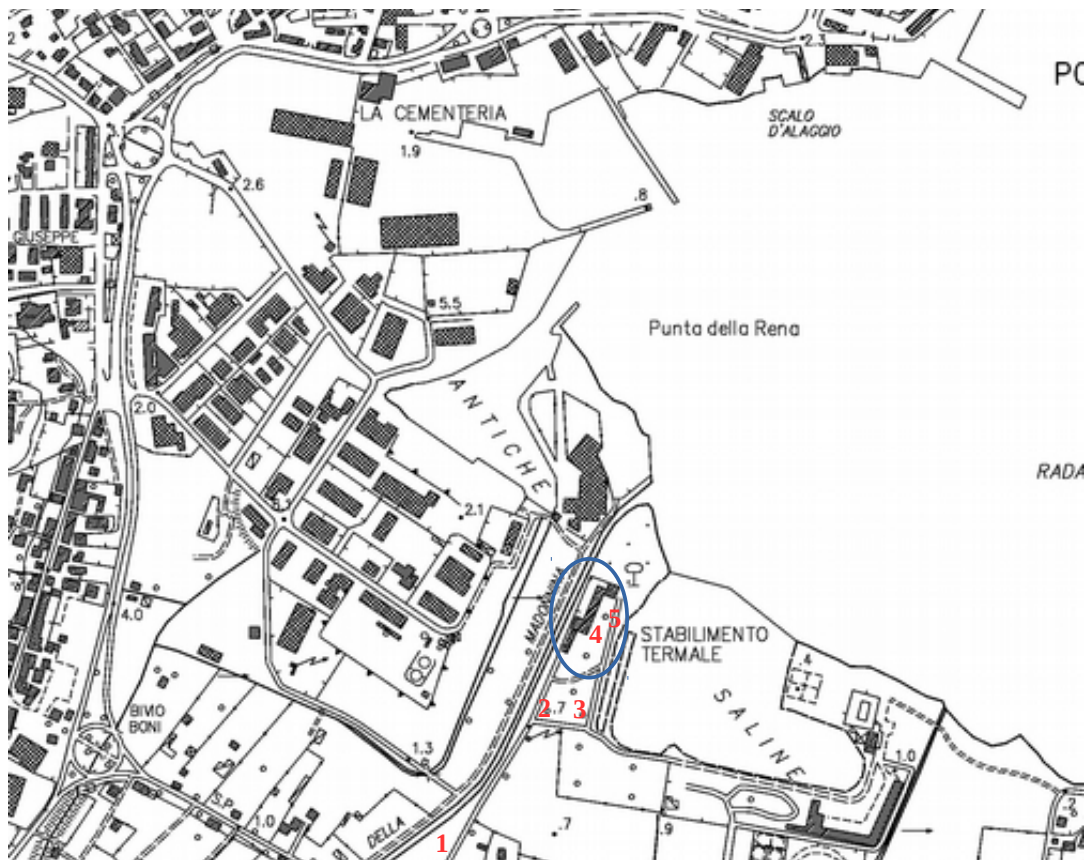


02 Vista dal mare all'area di intervento



03 Vista dal mare all'area di intervento

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



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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

I nuovi Render della nuova soluzione progettuale, sono qui di seguito riportati:



Foto con Drone Ante Operam



Foto-inserimento con Drone Post Operam



Foto con Drone Ante Operam



Foto-inserimento con Drone Post Operam



Foto con Drone Ante Operam



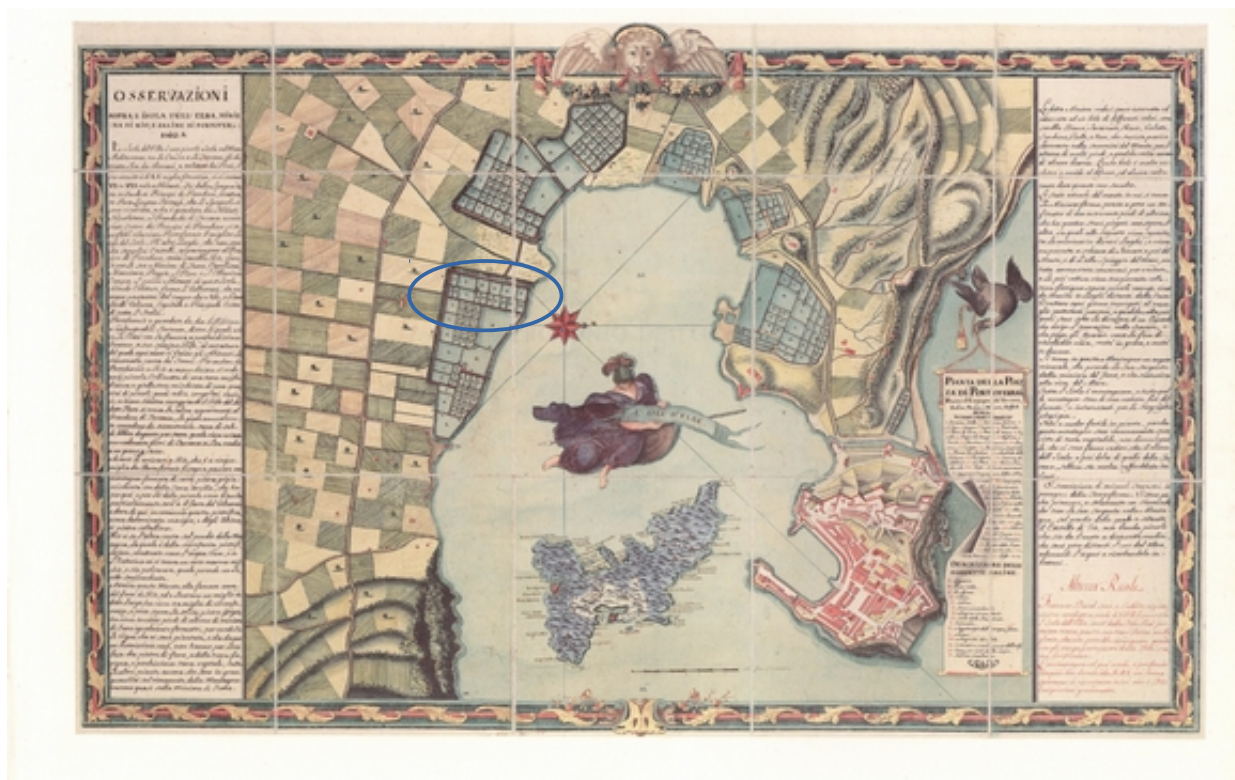
Foto-inserimento con Drone Post Operam

2. In risposta al secondo punto riguardante il parere negativo, si precisa che lo Stagno Solare o Solar Pond non è altro che un laghetto solare; semplicemente una pozza di acqua salata che raccoglie e immagazzina energia solare termica. L'acqua salata forma naturalmente un gradiente di salinità verticale, in cui l'acqua a bassa salinità galleggia sopra l'acqua ad alta salinità. L'acqua ad alta salinità sul fondo dello stagno non si mescola facilmente con l'acqua a bassa salinità sopra di esso, quindi quando lo strato inferiore di acqua viene riscaldato, la convezione avviene separatamente negli strati inferiore e superiore. Ciò riduce notevolmente la perdita di calore e consente all'acqua ad alta salinità di raggiungere i 90° C mantenendo al contempo 30° C di acqua a bassa salinità. Questa acqua calda può quindi essere pompata per essere utilizzata nella produzione di energia termica a servizio delle Terme.

Per tale realizzazione (Stagno Solare) **non viene assolutamente utilizzato nessuna struttura in muratura, neanche prefabbricata**, così da non alterare i valori dell'area.

Lo stagno di fatto, dovrà ricordare che nel sito oggetto di intervento, a fine '800 primi '900, erano presenti le **Saline Trapanesi**.

Qui di seguito immagini e foto delle vecchie Saline Trapanesi, con indicato l'area di intervento:





Planimetria fine '800 delle Saline Trapanesi



Foto fine '800 primi '900, dove si vedono le Saline Trapanesi



Foto fine '800 primi '900, dove si vedono le Saline Trapanesi



Foto Google

L'ubicazione di questo laghetto, ricostruito naturalmente **senza opere murarie**, sarà quello di posizionarlo affianco all'unica salina rimasta di proprietà delle Società delle Terme.

La **nuova ubicazione**, proposta nella lettera di preavviso di rigetto, **risulta essere non attuabile**, in quanto la darsena (ex salina) viene utilizzata per estrarre un limo ad alto potenziale terapeutico che rappresenta un unicum irripetibile nel panorama termale italiano ed europeo. Presso il Centro viene praticata la Talassoterapia, che riassume tutti i benefici che il mare può offrire attraverso l'acqua, il fango, le alghe e le piante marine. Con l'eventuale intervento sulla Salina esistente, si potrebbe creare una alterazione degli equilibri ambientali e biologici da compromettere le caratteristiche del limo utilizzato per la Talassoterapia, che ripeto è un unicum nel campo termale di estrazione.

Questa soluzione innovativa inoltre, ad **impatto ambientale pari a zero**, permette di eliminare la caldaia a gasolio esistente all'interno della struttura (impattante per l'ambiente circostante) e va in sostituzione ai collettori solari che dovevano essere posizionati sulle coperture (impatto paesaggistico).

Si precisa inoltre che quanto proposto non è un progetto definitivo, ma una proposta di realizzazione di Stagno Solare previsto dal Piano Attuativo presentato.

Il progetto definitivo ed esecutivo sarà presentato al momento dell'approvazione del Piano di Recupero (Piano Attuativo), che, assieme alle nuove N.T.A., avranno lo scopo di dare un indirizzo progettuale che sarà oggetto di nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

Comunque, per meglio comprendere quanto sopra esposto, si riporta qui di seguito una ambientazione tipo di Stagno Solare:



In conclusione, sempre nello spirito di collaborazione, si allega le nuove tavole con la nuova proposta progettuale, chiedendo di rivalutare anche la prima proposta presentata per i motivi sopra esposti.

I nuovi elaborati sono:

- Tavola 5 BIS;
- Tavola 6 Bis;
- Render con foto inserimento allegate all'interno della lettera.

Il Tecnico
Arch. Massimiliano Pardi



Portoferraio, 24/07/2018