

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI
BARATTI E POPULONIA**

*Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 36, comma 2 del Piano di Indirizzo Territoriale, per la
verifica dell'adeguatezza dei Piani Attuativi alle finalità di tutela paesaggistica*

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO COMUNALE
Aggiornamento successivo alla seduta CdS del 20.10.2011

Premesso che il Comune di Piombino, insieme ai Comuni di Campiglia M.ma e Suvereto, si trova in una fase di transizione dalla vecchia strumentazione urbanistica comunale al nuovo regime di pianificazione previsto dalla L.R. 01/2005.

Preso atto che il Comune di Piombino è dotato di *Variante Generale al PRG* (adottata ai sensi della LR 74/84 e successivamente approvata ai sensi della LR 5/95) nonché del *Piano Strutturale d'Area*, redatto in forma coordinata tra i tre comuni sopracitati ed approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 09.05.07.

Considerato che il citato Piano Strutturale è stato approvato antecedentemente all'entrata in vigore del PIT, e che pertanto si è reso necessario compilare un *Documento Ricognitivo di verifica di coerenza tra Piano Strutturale d'Area e Piano di Indirizzo Territoriale*, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia, che è stato approvato con deliberazione n. 37 del 27.06.2008 da parte della Giunta del Circondario della Val di Cornia.

SI CERTIFICA

Che il Piano Particolareggiato in oggetto, che assume altresì valore di Piano di utilizzo del Demanio marittimo, di cui alla L. 494/63, sulla base di quanto disposto dal vigente regolamento comunale del Demanio marittimo, è **conforme** e **coerente** con la disciplina degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali vigenti e più precisamente:

- Piano Strutturale d'Area approvato con deliberazione C.C. n. 52 del 09.05.07 (si veda in particolare disciplina UTOE 7/Ambito di Baratti riportata in allegato)
- Variante Generale al PRG vigente approvata con deliberazione C.C. n. 254/1997 e successivi atti (si veda in particolare disciplina artt. 9, 10 e 53 delle NTA riportata in allegato)
- Regolamento Comunale ANPIL di Baratti-Populonia approvato con deliberazione C.C. n. 12 del 1.3.2006, successivamente modificato con deliberazione C.C. n. 70 del 12.07.2006 (si veda in proposito l'elaborato Studio di incidenza Ambientale del PP e la relazione generale del PP);
- Regolamento Comunale Gestione Demanio Marittimo approvato con deliberazione C.C. n. 38 del 26.4.2004.

A fronte delle verifiche condotte dal sopra citato documento ricognitivo di verifica di coerenza tra PS d'Area e PIT, si ritiene inoltre che, per il Piano Particolareggiato in argomento, non si profilino contrasti con la disciplina e gli indirizzi del PIT né con le relative norme di salvaguardia contenute all'art. 36 della Disciplina del Piano, come peraltro dettagliatamente descritto negli elaborati costituenti il PP, e segnatamente relazione Paesaggistica, e tavv. SD02 e SD03;

Che l'intervento ricade in ambito soggetto a:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 lettera a, c, g, m del comma 1 (aree tutelate per legge);

- Vincolo Paesaggistico ai sensi degli artt. 136-141, apposto con **D.M. n. 244 del 22.09.1957** (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico);
- Beni culturali di interesse architettonico e archeologico ex art. 13 del D. Lgs 42/2004 (cfr tav. SD 05.1, SD 05.2).

Inoltre, in relazione alle **risorse e agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica** presenti nella strumentazione urbanistica comunale vigente, si fa presente, alla luce di quanto riportato in premessa, che:

- Attualmente sono operanti le previsioni urbanistiche della vigente *Variante Generale al PRG*, efficaci fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico in corso di redazione. I contenuti della citata *Variante Generale* in materia di protezione paesaggistica ed ambientale per l'ambito in questione, vengono disciplinati dall'art. 28 e dall'art. 53 delle NTA .
A carattere generale tali norme perseguono la tutela e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali e naturali del territorio e del patrimonio culturale ed archeologico, con l'obiettivo di garantire la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio e il mantenimento delle risorse essenziali del territorio.
- A fianco della disciplina della Variante Generale, siamo in presenza delle nuove linee strategiche di assetto del territorio definite dal *Piano Strutturale d'Area*. Con riferimento alla disciplina del PS, l'ambito in oggetto ricade all'interno del *Sistema del Territorio Rurale e Aperto – Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti* e nell'*UTOE 7 (Aree naturali protette)*.

La norma statutaria del P.S. prevede quindi che per il *Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti* costituiscano invariante strutturale, ove presenti e significative, (rif. Piano Strutturale d'Area - Norme – Artt. 45, 58):

- Il complesso mosaico di spiagge
- Coste alte
- Aree boscate
- Coltivi di elevato valore paesaggistico e con funzione di cuscinetto ecologico nei confronti degli aggregati urbani
- Sito di preminente valore archeologico del parco di Populonia.

Infine si segnala che, considerata la rilevanza e la delicatezza del contesto territoriale a cui il Piano Particolareggiato in oggetto si rivolge, lo stesso strumento urbanistico ha curato in particolar modo l'analisi delle componenti paesaggistiche, mettendo a punto specifici elaborati, quali le tavv. PA11, PA12, PA13 e la tav. PR03, ai quali si rinvia.

28.11.2011

Il Dirigente del Settore
e
Responsabile del Procedimento
(arch. Camilla Cerrina Feroni)

ALLEGATO A

ESTRATTO NTA P.S. D'AREA E PRG VIGENTE

DISCIPLINA P.S. D'AREA-UTOE 7

Il piano strutturale conferma l'obiettivo generale di tutela che ha guidato gli atti e gli strumenti urbanistici previgenti in queste aree.

Per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico archeologiche presenti nelle aree comprese nell'Utoe, è necessario che la disciplina urbanistica sia definita di norma tramite specifici piani attuativi.

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi generali all'interno dell'Utoe:

- *l'incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico*
 - *il rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale*
 - *il recupero e la re-interpretazione degli usi tradizionali, nonché la reinterpretazione dell'economia in chiave di tempo libero*
 - *la gestione integrata del turismo e la diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno*
 - *la rivitalizzazione dell'agricoltura e il coinvolgimento delle aziende nella manutenzione del territorio (azienda agricola multifunzionale)*
 - *la promozione del sistema del verde come fattore identitario e marchio di qualità del territorio*
 - *l'incremento delle interrelazioni con il sistema ambientale provinciale e regionale*
- ... Omissis...*
- *il completamento e il coordinamento del sistema di gestione delle singole parti*
 - *il collegamento tra le aree protette, anche tramite ippovie, privilegiando i percorsi dal mare all'entroterra*
 - *l'impossibilità di apertura di nuove attività estrattive di cava e miniera nonché dell'ulteriore consumo di suolo per l'ampliamento di attività esistenti*
 - *la riorganizzazione e l'ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale*
- ... Omissis....*

Anpil di Baratti e Populonia

L'Anpil di Baratti e Populonia è estesa su buona parte del promontorio di Piombino, coprendo complessivamente 1.284 ettari. Comprende il parco archeologico di Baratti e Populonia localizzato sulle pendici collinari sopra il Golfo di Baratti che rappresenta uno dei contesti più importanti della civiltà etrusca.

Il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (acropoli, necropoli, porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (ville marittime di Poggio al Mulino e Poggio San Leonardo) e medioevale (monastero di San Quirico). L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato nel contesto paesaggistico del golfo di Baratti e del promontorio di Populonia meritevole della massima tutela.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché il podere Casone e il nucleo edificato della Torre di Baratti.

Le aree del parco sono disciplinate da un apposito piano particolareggiato. Il regolamento urbanistico valuta le prescrizioni del piano particolareggiato e dispone un eventuale ampliamento del parco. Disciplina, in primo luogo, gli interventi da attuare, le destinazioni d'uso ammissibili coerentemente con la tutela delle risorse, la razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie del parco.

Particolare attenzione spetta, nel caso specifico, ai problemi connessi con l'accessibilità e al riordino e contenimento del campo boe esistente. Il regolamento urbanistico stabilisce i criteri per la regolamentazione del traffico e delle aree attrezzate di sosta, disciplinate dal piano

particolareggiato all'interno delle aree del parco e in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all'Agnello, S. Albinia e Fabbricciane.

Nucleo storico di Populonia

Il nucleo storico di Populonia è sito sulla sommità di una collina a circa 170 m.s.l. Nei limiti della tutela e della conservazione del nucleo storico e dei versanti collinari circostanti, il piano strutturale prevede un rafforzamento delle funzioni turistico-ricettive nell'ambito delle volumetrie e delle superfici esistenti.

Il regolamento urbanistico o altri atti del governo del territorio provvedono alla disciplina puntuale di ogni unità edilizia e di ogni unità di spazio scoperta.

Nucleo residenziale di Baratti

Per l'altissimo valore paesaggistico del contesto, il nucleo residenziale di Baratti non ammette ulteriori carichi urbanistici. Oltre all'uso del patrimonio edilizio esistente, il regolamento urbanistico o altri atti del governo del territorio disciplinano puntualmente il traffico e i parcheggi nonché la riqualificazione degli spazi aperti.

ESTRATTO NTA VARIANTE GENERALE AL PRG

ART. 9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI (D.I. n. 1444/68 art. 3): ZONE G

Comprendono:

...Omissis...

G.4) Aree di parcheggio (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante.

Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento unitario dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso. Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo. Lo standard deve essere realizzato integralmente in ogni intervento unitario considerato di espansione e nella misura del 50% negli interventi e nei lotti assimilati ad aree di saturazione. Esclusivamente in questi ultimi casi assimilati a saturazione, per documentata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'intervento unitario o del lotto, tali spazi possono essere, integralmente o in parte, localizzati in aree che non formino parte dell'area di intervento unitario o del lotto, ma che risultino effettivamente, per localizzazione, a servizio dell'intervento interessato.

Negli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante Piano Attuativo, ai sensi delle presenti NTA o su decisione del Comune.

Gli interventi d'iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto d'interesse pubblico. Il progetto e la convenzione sono soggetti alla approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere d'urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

L'Amministrazione Comunale può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private ed interventi non realizzati direttamente dal Comune.

Per gli spazi di cui al presente articolo facenti parte degli interventi unitari la Variante Generale stabilisce prescrizioni di diverso livello d'approfondimento progettuale, conseguenti agli obiettivi di qualità urbana che ogni intervento unitario si propone.

1) Nel caso che negli elaborati grafici sia riportato un progetto di dettaglio, l'intervento deve essere conforme a detto progetto.

2) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni morfologiche e funzionali, l'intervento deve soddisfare i requisiti, le prescrizioni ed i vincoli posti dagli elaborati stessi.

3) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni relative alla destinazione d'uso, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto dei disposti delle presenti norme.

4) Nel caso che le prescrizioni funzionali e dimensionali siano contenute esclusivamente nelle presenti norme, l'intervento dovrà uniformarsi ad esse nella predisposizione del progetto.

ART. 10 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare anche mediante intervento diretto, se non diversamente stabilito dalle presenti NTA o dal Comune.

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti d'interesse pubblico relativi all'attuazione e alla gestione delle attrezzature.

Gli edifici esistenti in dette zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui al precedente art. 7.

Le zone omogenee F comprendono:

- F1 Parchi pubblici territoriali

Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di Intervento da parte del Comune, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco. All'interno delle zone di parco, la Variante Generale perimetra ambiti territoriali (interventi unitari: IU e aree di servizio: AS), descritti e normati ai successivi Titoli III e IV, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco.

Nelle norme specifiche di ogni area a parco, di cui al successivo Titolo IV, vengono altresì definite le volumetrie massime realizzabili per dette attrezzature che saranno comunque da assoggettare alla valutazione di cui all'art. 32 della L.R. 5/95 (valutazione degli effetti ambientali)

I piani attuativi individueranno puntualmente edifici ed aree che, pur ricadendo nell'ambito delle zone F1, non hanno carattere di pubblica utilità. Per tali immobili il piano attuativo definirà usi e categorie d'intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente.

Qualora nell'ambito dell'intervento unitario o dell'area di servizio ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà del Comune consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi definiti dalla Variante Generale.

In tal caso una convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario o nell'area di servizio, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantirne l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.

Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari o delle aree di servizio, ma a questi funzionalmente collegabili.

In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti culturali esistenti.

Per le zone destinate a parco pubblico territoriale, si applicano, fino alla loro scadenza temporale, le previsioni dei Piani Particolareggiati dei parchi (ex sottozona F4) approvati prima della adozione della presente Variante Generale, sempreché non in contrasto con gli obiettivi generali in quest'ultima definiti.

E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà del Comune di procedere a rielaborazione degli stessi piani, limitatamente alle aree confermate a parco pubblico territoriale, per una migliore armonizzazione con le previsioni territoriali della Variante Generale.

...Omissis...

ART. 53 AMBITO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI BARATTI - POPULONIA (F1.1)

I valori presenti entro questo ambito, universalmente noti, sono descritti nelle schede degli elaborati di conoscenza, dove sono evidenziate anche le situazioni di degrado ed evidenziati nella cartografia delle

conoscenze.

Di fatto, il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (Acropoli, Necropoli, Porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (Ville Marittime di Poggio al Mulino e Poggio S. Leonardo) e medioevale (Monastero di San Quirico).

L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato peraltro in un contesto ambientale (il golfo di Baratti ed il promontorio di Populonia) meritevole della massima tutela ai fini paesaggistici.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché gli ambiti del Podere Casone ed il Nucleo Edificato della Torre di Baratti in quanto preesistenze edilizie suscettibili di usi utili per i servizi e le attrezzature del Parco.

Le aree comprese entro il perimetro del parco, con esclusione del centro antico regolato da apposito piano particolareggiato di cui al precedente art. 44, ma incluso il piccolo abitato di Baratti per il quale valgono le norme specifiche di cui al precedente intervento unitario 45, sono soggette alle disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, a quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e a quelle stabilite per le aree boscate E4, di cui all'art. 29.

Per questo parco territoriale valgono inoltre le seguenti norme: nella zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

E' inoltre ammessa la realizzazione di eventuali attrezzature e servizi per le funzioni proprie del parco, integrative di quelle previste per il nucleo edificato di Baratti di cui all'IU 45, per una volumetria massima di 2.000 mc.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'Amministrazione Provinciale.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico. Tale parco, oggetto di apposito strumento urbanistico attuativo, dovrà comprendere tutte le aree di interesse archeologico; il tessuto connettivo di tali aree sarà costituito dai percorsi esistenti nell'area o da quelli di previsione - sia pedonali che carrabili - nonché da aree boscate o costiere di elevato interesse naturalistico che costituiscono un insieme omogeneo da Poggio al Mulino fino a Buca delle Fate.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà altresì prevedere i tempi e le fasi di attuazione.

La circolazione motorizzata è vietata, salvo che per i mezzi di servizio e di soccorso.

Fa parte del parco territoriale in parola, sia pure separata dalle restanti, la piccola area entro la quale si trovano i resti dell'antico Monastero di San Quirico, descritti nell'allegata scheda.

Nell'ambito del nucleo edificato della Torre di Baratti sono ammesse le opere e le destinazioni d'uso descritte nell'intervento unitario 45. E' facoltà del Comune consentire la realizzazione degli interventi previsti nei suddetti ambiti anche indipendentemente dall'esistenza del piano attuativo esteso alle intere aree del parco.

Il piano attuativo, sulla base degli indirizzi del piano urbano della mobilità e della Variante Generale che prevede consistenti aree attrezzate per la sosta in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all'Agnello, S. Albinia e Fabbriciane, dovrà definire gli interventi per la regolamentazione del traffico automobilistico e delle soste nelle aree del parco, e per l'eliminazione degli attuali fenomeni di congestione, non compatibili con la tutela dei valori ambientali e storico - archeologici di questo territorio. Dovranno altresì essere previsti percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, per l'accesso al mare ed alle zone archeologiche.