

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

OSSERVAZIONI: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

**OSSERVAZIONI al Piano Particolareggiato del PARCO
ARCHEOLOGICO DI BARATTI E POPULONIA
SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**

OSSERVAZIONE N.1

PROPONENTI: Federici Franca, Sgorbini Leandro

PROTOCOLLO: n. 7356 del 2.04.2012

ALLEGATI: estratti planimetrie catastali, estratti elaborati PP Baratti adottato e proposte di modifica piano parcellare di esproprio.

SINTESI:

Gli osservanti, in qualità di proprietari dei beni immobili siti in loc. Baratti, distinti al foglio 2 mappali 173-317-318, ripropongono quanto già evidenziato con una precedente istanza preliminare (prot. del 30.5.2008) in ordine allo scorporo delle aree di pertinenza dell'immobile principale, noto come "Casa Saldarini" ed opera dell'arch. Giorgini, dai beni assoggettati ad esproprio dal Piano Particolareggiato adottato.

Più in particolare si richiede:

-di mantenere in proprietà privata i beni immobili di cui al foglio 2 mappali 317 (bosco ceduo- mq. 750) e 173 (di mq. 1800 su cui insiste Casa Saldarini);

-di mantenere in proprietà privata quota parte del mappale 318 (bosco ceduo), per circa 350 mq., assoggettando ad esproprio la restante superficie, per circa 400 mq., interessata dall'esistente percorso pedonale di uso pubblico; a questo proposito gli osservanti rinnovano la disponibilità a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale la suddetta porzione del mappale 318 al fine di regolarizzare l'utilizzo pubblico delle aree già utilizzate come percorso pedonale.

Infine gli osservanti richiedono all'amministrazione comunale di sostenere e promuovere le iniziative intraprese dal mondo accademico, culturale professionale, volte a valorizzare l'opera dell'arch. Giorgini ed in particolare a sostenere il procedimento avviato presso la competente Soprintendenza per il riconoscimento del "particolare interesse culturale" di alcune opere dell'architetto fiorentino, tra le quali si annovera casa Saldarini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Considerato che le aree di cui gli osservanti propongono lo scorporo dal piano particellare di esproprio del Piano Particolareggiato adottato costituiscono pertinenza, già fisicamente delimitata, del fabbricato principale che il P.P. adottato peraltro non assoggettava ad esproprio; considerato inoltre che la percorribilità pubblica pedonale è comunque garantita dal percorso insistente su porzione del mappale n.318 di cui gli osservanti propongono peraltro la cessione gratuita, si propone di accogliere l'osservazione modificando conseguentemente l'elaborato PR 05 (piano particellare di esproprio).

Quanto alle iniziative volte a sostenere la valorizzazione dell'opera dell'architetto Giorgini, condividendone le finalità, si segnala che nel Regolamento Urbanistico recentemente adottato, anche a seguito delle proposte formulate nell'ambito del percorso partecipato preliminare all'adozione del PP di Baratti, è stato individuato nell'ambito del

nucleo dei villini un'area destinata alla realizzazione di un centro documentazione e valorizzazione delle architetture e dell'opera dell'arch Giorgini.

OSSERVAZIONE N.2

PROPONENTI: Magri Andrea

PROTOCOLLO: n. 9162 del 23.04.2012

ALLEGATI:

SINTESI:

L'osservante, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale esercente attività commerciale (vendita di prodotti del settore alimentare) su posteggio su area pubblica ubicato sul prato erboso in loc. Baratti, al fine di migliorare la funzionalità del chiosco ed offrire quindi un migliore servizio alla clientela, propone quanto segue:

- incrementare la zona d'ombra a servizio del chiosco, anche mediante utilizzo di pedane amovibili o altre soluzioni che l'amministrazione riterrà opportune, ritenendo esigui gli spazi attualmente a disposizione per una gestione ottimale dell'attività (45 mq. complessivi tra chiosco ed area scoperta);
- che lo spostamento della spiaggia attrezzata previsto dal piano in prossimità del chiosco di cui è titolare l'osservante avvenga in modo tale da mantenere libera la vista del mare dal chiosco evitando pertanto che la spiaggia attrezzata sia collocata nelle aree ad esso frontistanti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *PARZIALMENTE ACCOLTA*

Sono note ed ampiamente trattate nel corso del processo di formazione del piano (si vedano gli atti del percorso partecipato e gli elaborati costitutivi del PP adottato) le peculiarità ambientali e paesaggistiche del golfo di Baratti e le relative criticità/vulnerabilità.

Tra queste ultime vi è senz'altro un sistema dunale fragile e progressivamente aggredito dall'azione marina che non induce all'ulteriore sviluppo, ancorché modesto, di attrezzature e dotazioni di servizio alla balneazione; pertanto, pur comprendendo le ragioni dell'osservante volte ad un'ottimale gestione dell'attività, si ritiene non accoglibile la richiesta di ampliamento dello spazio ombra del chiosco in quanto tale scelta rischierebbe di compromettere ulteriormente il delicato equilibrio del sistema dunale. *RESPINTA*

Per quanto riguarda invece il posizionamento della spiaggia attrezzata, si rileva che negli elaborati di dettaglio del PP adottato (PR 04 - le regole del progetto) se ne prevede la localizzazione al margine ovest del chiosco non occludendone pertanto la visuale verso il mare; si evidenzia comunque che in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.7 il posizionamento della spiaggia attrezzata viene ulteriormente rivisto, al fine di consentirne l'effettivo ampliamento in profondità, allontanando la stessa dal chiosco dell'osservante.

ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.3

PROPONENTI: Della Nave Pier Luigi

PROTOCOLLO: n. 9396 del 26.04.2012

ALLEGATI: documentazione fotografica storica

SINTESI:

L'osservante, titolare della Populonia Tourist Terminal s.a.s. che svolge attività presso il campo boe di Baratti ripercorre la vicenda del pontile esistente, la cui realizzazione fu avviata ad opera dello stesso negli anni '90, nel settore est del campo boe; l'osservante evidenzia che l'opera in questione, a suo tempo autorizzata dalle varie amministrazioni competenti (Soprintendenza, Genio Civile Opere Marittime) fatta eccezione del Comune di Piombino, ripropone di fatto, per ubicazione e caratteristiche costruttive, il vecchio pontile già presente nel 1925 realizzato per le esigenze produttive connesse al trasporto delle scorie ferrose dell'area di Baratti. Evidenzia inoltre che il pontile in questione è necessario per una efficiente e razionale gestione del campo boe, non potendo assolvere a tale funzione, per tutti gli specchi acquei in concessione, l'altro pontiletto esistente posto all'estremità opposta del campo boe, quindi in posizione decentrata; per le ragioni esposte l'osservante chiede un ripensamento in ordine alla prevista demolizione del pontile.

L'osservante sviluppa inoltre ulteriori considerazioni e proposte in merito alle previsioni ed alla disciplina del piano relativamente all'area del campo boe ed alle aree contigue, di seguito sintetizzate:

1. "interrompere il transito davanti la Pergola" ritenendo che le attività commerciali esistenti (ristorante Canessa) ed il campo boe possano essere raggiunti transitando "dietro l'edificio ex tonnara";
2. destinare l'edificio "ex tonnara" ad attività commerciali "che integrino l'uso del luogo" sistemando e pavimentando lo spazio antistante lato mare, compresa la sede stradale, per la libera fruizione (grande piazza sul mare);
3. integrare lo scivolo esistente con un "bigo" per movimentare le imbarcazioni e prevedere invece lo stallo dei carrelli delle imbarcazioni presso la "Porta Baratti" e presso le altre aree a parcheggio, con conseguente notevole alleggerimento del transito per lo scivolo attuale;
4. esprime contrarietà in merito alla passerella/pedana in legno prevista dal piano per la sistemazione sul lungomare ("passeggiata romantica"), ritenuta inappropriata al luogo e di difficile manutenzione in quanto soggetta all'azione marina, così come per l'utilizzo del *corten* nella sistemazione della passeggiata e per l'utilizzo della pavimentazione in pietra in prossimità della torre di Baratti; propone invece per tali aree "un'attenta ricostruzione del ciglio creato dal mare e dall'uomo "come davanti al piazzale dell'attuale Circolo Baratti" con riporto di ghiaia (richiama come immagine l'effetto "le ghiaie" di Portoferraio);
5. propone di collocare le "edicole" a servizio delle concessioni esistenti in prossimità di ciascuno specchio acqueo in concessione, ovvero: "...una dove esiste l'attuale usata da Rada Etrusca; un'altra a margine dell'esecrando a quota maggiore di circa 50/60 cm dell'attuale piano, distante dal muro di sostegno stradale circa 25/30 metri, che non ingombri la vista mare de La Pergola; questo per le concessioni maggiori. Una terza e una quarta dove combaciano le

concessioni Magri e Circolo”. Propone inoltre, nell’area dove il piano prevede i chioschi di servizio (“le edicole”) al campo boe, di posizionare panchine, tavoli e tettoie per l’accoglienza degli utenti del campo boe; il risultato, ad avviso dell’osservante, “sarebbe un’offerta migliore del luogo, maggiore funzionalità, spazi più aperti”.

Infine l’osservante esterna ulteriori riflessioni critiche, non attinenti ai contenuti ed alla disciplina del Piano Particolareggiato adottato, in merito all’importo dell’incarico professionale relativo alla redazione del PP Baratti, al futuro dell’industria siderurgica e dell’economia cittadina nonché in merito alle previsioni del nuovo polo della nautica e di Città Futura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *RESPINTA*

Per quanto riguarda il pontile esistente posto nel settore est del campo boe di Baratti, si propone di respingere l’osservazione confermandone la demolizione, considerato che tra gli obiettivi del piano vi è il riordino dell’area del campo boe ed il progressivo contenimento dello stesso; si evidenzia inoltre che l’attuazione degli interventi di riordino previsti dal piano per l’area del campo boe presuppongono una progettazione unitaria ed una gestione coordinata tra i vari operatori, con conseguente utilizzo comune delle infrastrutture di servizio.

RESPINTA

Per quanto riguarda invece gli altri rilievi e proposte avanzate dall’osservante in merito all’area del campo boe e aree limitrofe si controdeduce come di seguito riportato:

1. tra gli obiettivi del piano (si veda tav. PR 01 e relazione generale) vi è il contenimento della pressione veicolare nell’area di Baratti e del campo boe; si prevedono a tal fine interventi volti a conseguire tale obiettivo (si vedano le schede del gruppo A dell’elaborato PR 04); tuttavia, come evidenziato in più occasioni, la disciplina relativa alla regolamentazione del traffico è demandata ad altri strumenti che non attengono alla disciplina urbanistica del piano particolareggiato. L’osservazione sul punto non è pertanto pertinente ai contenuti ed alla disciplina del piano.

NON PERTINENTE

2. l’osservante sembra riferirsi all’edificio posto nelle aree retrostanti il campo boe, ricadente nell’ambito dell’IU 45 del previgente PRG che non è oggetto del PP adottato; l’osservazione non è pertanto pertinente e si rinvia a quanto previsto in merito dal Regolamento Urbanistico recentemente adottato.

NON PERTINENTE

3. si concorda con la proposta avanzata dall’osservante in ordine allo stazionamento dei carrelli delle imbarcazioni presso il parcheggio previsto nell’ambito della “Porta del Parco”, in linea con gli obiettivi espressi dal piano e con la funzione che è stata appunto assegnata alla “porta del Parco”. Non si ritiene invece accoglibile la proposta relativa all’installazione di un “bigio” per la movimentazione delle imbarcazioni in quanto determinerebbe un impatto visivo significativo caratterizzando il campo boe come vero e proprio approdo turistico.

ACCOLTA PARZIALMENTE

4. si evidenzia preliminarmente che le specifiche soluzioni architettoniche e tecnico-costruttive saranno oggetto delle fasi progettuali successive, sulla base di

quanto indicato dal piano particolareggiato. Quanto alla scelta dei materiali si rileva come l'uso del legno sia ampiamente diffuso anche in contesti marini e che la scelta compiuta dal piano è volta a rendere riconoscibili, nel segno della contemporaneità, i nuovi interventi di trasformazione "in armonia e in continuità con i processi di stratificazione del paesaggio". Al contrario, la soluzione per l'area del *waterfront* proposta dall'osservante (ricostruzione della ripa con riporto di ghiaia), oltre a non favorire la percorribilità e la fruizione pedonale dell'area, introduce elementi e materiali estranei al contesto, intervenendo sulla morfologia della linea di costa con una trasformazione di tipo permanente, a differenza della soluzione prevista dal piano particolareggiato. Per queste ragioni si propone di respingere l'osservazione.

RESPINTA

5. rilevato preliminarmente come la proposta avanzata dall'osservante in merito alla collocazione dei chioschi a servizio del campo boe non sia espressa in termini chiari ed univoci, non essendo peraltro corredata di elaborati grafici, si ritiene comunque che la stessa, volta nella sostanza a posizionare ciascun chiosco in testa alle rispettive concessioni di riferimento, induca un effetto di maggiore dispersione e disordine insediativo. La scelta operata dal piano particolareggiato, invece, peraltro coerente alle indicazioni espresse sotto il profilo paesaggistico in sede di conferenza dei servizi ex art. 36 P.I.T., è quella di operare un riordino complessivo dei manufatti esistenti concentrando le strutture di servizio, articolate in due blocchi, in un'unica area; nel confermare l'impostazione progettuale del piano adottato si propone pertanto di respingere l'osservazione.

RESPINTA

Quanto infine alle ulteriori considerazioni critiche esposte dall'osservante si ritiene che le stesse non richiedano controdeduzione in quanto non pertinenti ed estranee ai contenuti del piano adottato.

OSSERVAZIONE N.4

PROPONENTI: Mons. Pier Luigi Castelli

PROTOCOLLO: n. 9517 del 27.04.2012

ALLEGATI: documentazione fotografica, ubicazione su estratto catastale, proposta di intervento, Parere Soprintendenza del 4.05.2007.

SINTESI:

L'osservante, in qualità di parroco della Chiesa di Santa Croce in loc. Populonia, chiede che nella disciplina del piano sia prevista la possibilità di realizzare un piccolo servizio igienico ubicato all'interno della corte della chiesa che ne risulta sprovvista, con conseguente disagio del parroco, dei fedeli e dei numerosi visitatori; a tal fine propone una soluzione progettuale, già valutata favorevolmente dalla competente Soprintendenza, facendo presente che le dimensioni della chiesa e della sagrestia non consentono di ubicare il servizio igienico all'interno del fabbricato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Trattandosi di intervento di modesta entità volto a dotare un luogo di frequentazione pubblica di adeguati servizi igienici, si propone di accogliere l'osservazione integrando l'art. 13 - Categorie di intervento e destinazioni d'uso- delle NTA del Piano come di seguito riportato (in neretto le integrazioni):

Art. 13 Categorie di intervento e destinazioni d'uso

...*Omissis*...

Per gli interventi nel centro storico di Populonia Alta si devono rispettare le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, Allegato "S"- *Normativa, codice di pratica ed abaco per il recupero e la conservazione dei centri antichi della val di Cornia.*

Per la Chiesa di Santa Croce, collocata nel borgo, è consentito un ampliamento funzionale per la realizzazione di un nucleo di servizi igienici di uso pubblico da collocare all'interno della relativa corte.

... *Omissis*...

OSSERVAZIONE N.5

PROPONENTI: Renzo Brusini, Elisanna Brusini

PROTOCOLLO: n. 9518 del 27.04.2012

ALLEGATI: visure catastali, atti notarili estratti, elaborati PP Baratti.

SINTESI:

Gli osservanti, in qualità di proprietari di un fabbricato sito il loc. Villini-Baratti identificato al Catasto Fabbricati al F.2, particella n. 194 destinato a civile abitazione, richiamano preliminarmente una serie di atti (allegati all'osservazione) a testimoniare la datazione e la legittimità dello stesso. Ciò premesso, preso atto che nella Tav. PR02-Azioni, destinazioni d'uso e categorie d'intervento- del PP adottato non è individuato il suddetto fabbricato, mentre lo sono quelli circostanti per i quali è assegnata destinazione d'uso e categoria d'intervento, rilevato inoltre che il fabbricato in questione risulta invece presente nella documentazione fotografica del DOSSIER QC 09 –patrimonio edilizio, consistenza criticità e valori- dello stesso Piano, si chiede che il fabbricato suddetto venga correttamente trattato e individuato in tutti gli elaborati del piano sottolineando che non si tratta di manufatto precario. In particolare si richiede che nella tav. PR02 venga individuato l'edificio in questione con indicazione della destinazione d'uso e della categoria d'intervento B1/d alla stregua degli altri edifici circostanti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si rileva come in effetti nell'elaborato PR 02 del PP adottato non vengano attribuite destinazione d'uso e categoria d'intervento al fabbricato di proprietà degli osservanti, in quanto non identificato nella Carta Tecnica Regionale in relazione alla fitta copertura vegetale. Si rileva inoltre che, nel DOSSIER QC 09, dove il fabbricato viene invece identificato mediante documentazione fotografica, si dà atto di tale circostanza, facendo

presente che il rilievo del patrimonio edilizio esistente nel “micro sistema edilizio 5” è parziale, data la fitta copertura boscata.

Ciò premesso si propone di accogliere l’osservazione intervenendo con una modifica normativa di ordine generale al fine di trattare eventuali casi analoghi a quelli segnalati dall’osservante, ovvero fabbricati esistenti che non dovessero essere stati identificati negli elaborati di piano per le ragioni suddette. Si propone pertanto di integrare l’art. 13 delle NTA del piano come di seguito riportato (in **neretto** le integrazioni):

Art. 13 Categorie di intervento e destinazioni d’uso

Sulla tavola PR02 del presente Piano sono indicate le destinazioni d’uso e le categorie di intervento ammesse per gli edifici per i quali dette destinazioni e categorie non siano date nel fascicolo *Le regole del progetto*- elaborato PR04.

Per la disciplina del patrimonio edilizio e dei manufatti esistenti si deve far riferimento anche al *Dossier* del presente Piano- elaborato QC09- Patrimonio edilizio, consistenza criticità e valori.

Per gli edifici esistenti non identificati nella tavola PR02, in quanto non presenti nella Carta Tecnica Regionale in relazione alla fitta copertura vegetale, è comunque attribuita la destinazione B1 (edifici a esclusiva o prevalente destinazione d’uso residenziale) e la categoria d’intervento della ristrutturazione edilizia “d”, come disciplinato nel presente articolo.

...*Omissis*...

OSSERVAZIONE N.6

PROPONENTI: Alberto Primi (Comitato per Campiglia)- Daniele Quinti (Comitato giù le mani da Baratti)

PROTOCOLLO: n. 9757 del 2.05.2012

ALLEGATI:

SINTESI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *PARZIALMENTE ACCOLTA*

1.

1 a. richiesta di procedere all’attuazione del piano particolareggiato tramite piani di recupero con obbligo di partecipazione pubblica prima della loro approvazione

Il piano particolareggiato è uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica, che si attua per progetti, pubblici e privati. Il rinvio, per l’attuazione, a ulteriori piani di recupero non è motivato da legge e apporterebbe aggravii procedurali, con relativi costi e tempi, per i quali l’osservante non produce alcuna motivazione di interesse generale. Si può intuire che il ricorso al piano di recupero accompagnato da partecipazione pubblica sia una richiesta motivata soprattutto per la componente riferita alla seconda questione sollevata, ossia la partecipazione pubblica. Tuttavia, l’ampia partecipazione alla quale è stato assoggettato il piano particolareggiato e i tipi di intervento che esso prevede e che

sono stati oggetto di detta partecipazione non motivano ulteriori processi caratteristici di ben diverse opere di trasformazione.

RESPINTA

1 b. richiesta di partecipazione su qualsiasi altro progetto che comporti trasformazioni significative dei luoghi

Si comprende e si condivide la richiesta di partecipazione su qualunque progetto che comporti trasformazione significativa dei luoghi. Si rileva che i tipi di intervento previsti dal piano particolareggiato non sono di tal genere. Si ricorda quanto richiamato per il punto 1.a circa l'ampia partecipazione alla quale è stato assoggettato il piano particolareggiato.

RESPINTA

1 c. richiesta che sia escluso il ricorso alla scia e che qualunque variante a progetti sottoposti a partecipazione sia sottoposta ad analoghi processi

Il ricorso alla SCIA è dettato da legge vigente in materia e l'Amministrazione non ha competenza a modificare i procedimenti definiti dalla legislazione. La richiesta di partecipazione per varianti a progetti sottoposti a partecipazione, appare ridondante. Le varianti sostanziali a progetti per i quali sono dettati specifici procedimenti come la partecipazione sono per legge soggetti alle procedure previste per i progetti originari.

RESPINTA

2.

NTA art 6 richiesta che al pp non sia data efficacia di PdR e che l'attuazione sia demandata a successivi piani di recupero soggetti a partecipazione; in alternativa richiesta che il pp sia dettagliato

La l.r. n. 1/2005 ammette che uno strumento urbanistico attuativo abbia valore ed efficacia di più e diversi strumenti urbanistici attuativi, e ai sensi di ciò al piano particolareggiato è stato assegnato anche il rango di piano di recupero, sì da connotarlo come strumento per riqualificare aree e beni che ne sono oggetto. Tuttavia, si ritiene di poter accogliere la richiesta, della quale l'osservante fornisce motivazioni in ordine a carenza di dettagli. Gli elaborati del piano particolareggiato sono specifici e contengono molte indicazioni, anche su materiali, forme, quantità, che potrebbero non suffragare detta motivazione, ma si ritiene di poter concordare sulla possibilità che vi potrebbero essere ulteriori dettagli. Soprattutto, viste anche richieste contenute nell'osservazione in altri punti, che rilevano la mancanza di progetto delle opere di urbanizzazione come richiesto per i piani di recupero, si accoglie la richiesta e con il presente accoglimento si risponde ai rilievi di medesimo contenuto che ricorrono in altri punti dell'osservazione. Conseguentemente si procede a modificare l'art. 6 delle NTA come di seguito riportato (in ~~barrato~~ le parti eliminate):

ACCOLTA

Art. 6 Efficacia e Validità

... *Omissis* ...

Efficacia di Piano di Recupero

~~Per le finalità di eliminazione dei degradi individuati nell'ambito di sua applicazione, il presente Piano Particolareggiato assume anche la fisionomia giuridica del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio e Urbanistico di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 457/1978 ed agli articoli 65, 68 e 73 della L.R. 1/2005 nel testo attualmente vigente.~~

3.

NTA art 10 richiesta che sia escluso l'uso di impianti di minieolico e che sia ammessa solo installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture obbligatoriamente piane dei manufatti previsti per la porta del parco, per le coperture dei B2 e B3 e per i manufatti della scuola di vela

La motivazione dell'osservante per escludere impianti di minieolico si riferisce ad una eventuale incompatibilità con i valori paesaggistici dei luoghi. Detta motivazione è avvalorata, secondo l'osservante, dal fatto che la valutazione di compatibilità spetterà alle soprintendenze e agli uffici comunali. Si ritiene inaccettabile la messa in discussione, con una motivazione così grave e non argomentata, delle competenze degli organi richiamati. La seconda richiesta riguarda l'obbligo di coperture piane per i manufatti della Porta al Parco, sui quali sia ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici. Si ritiene che gli impatti visivi dei pannelli fotovoltaici siano da valutare, al pari degli impianti di minieolico, in termini di compatibilità con il contesto, sottolineando che l'area della Porta al parco, pur fuori dall'ambito del Parco di Baratti e Populonia, si situa in un ambito ad ampia visibilità. Si sottolinea anche che, pur a fronte di eccellenze paesaggistiche come quelle presenti nell'ambito del Parco di Baratti e Populonia, nessun intervento deve comportare una diminuzione di valore paesaggistico, anche laddove questo sia di tipo diffuso e legato a relazioni fra componenti antropiche, naturalistiche, insediative, visive e non vi siano specifiche eccellenze. Anzi, ogni intervento deve comportare un incremento di valore. Pertanto, sarà il progetto, secondo quanto dettato dal piano particolareggiato, a verificare, secondo coerenza e compatibilità, l'eventuale inserimento di pannelli fotovoltaici sulle coperture e la scelta di coperture piane o di altro tipo. Quanto alla richiesta di obbligo di coperture piane e di pannelli fotovoltaici per i manufatti negli ambiti B2 e B3 e per la scuola vela si fa presente che i manufatti B2 e B3 sono inseriti sotto le alberature e quindi i pannelli fotovoltaici non avrebbero nessuna efficacia; mentre per la scuola di vela è prevista una tensostruttura in pineta. Anche i manufatti previsti nei parcheggi si troveranno sotto i lecci, pertanto si rinvia a quanto testè rilevato. Sarà valutata in fase di progetto la possibilità di inserire pannelli fotovoltaici nelle coperture piane a condizione che queste non rechino disturbo alla qualità della percezione del paesaggio dal promontorio, o comunque dai luoghi di fruizione pubblica sopraelevati rispetto alle coperture, e purché vi siano le condizioni di esposizione solare per la loro efficienza. Si vuol anche sottolineare che l'uso dell'energia rinnovabile tramite pannelli fotovoltaici, senz'altro utile, non può essere una scelta che prevale su ogni altra considerazione alla base delle scelte di pianificazione e di progetto. In particolare, la preminenza dei valori paesaggistici non può essere utilizzata a volte sì e a volte no. Essa è, invece, un criterio che guida tutto il piano particolareggiato. L'impatto dei pannelli fotovoltaici è innegabile, prova ne sia che sia la Regione che il Ministero competente li vietano negli ambiti di maggior pregio storico architettonico.

RESPINTA

4.

NTA art 11 richiesta che i saggi conoscitivi per le aree a rischio C siano sempre preliminari a qualsiasi opera

Il contenuto dell'art. 11 della NTA del piano particolareggiato è stato definito secondo le specifiche prescrizioni della Soprintendenza competente in materia.

RESPINTA

5.

A2 porta al parco - parcheggi

5.a rilievo che manca il progetto delle opere di urbanizzazione come richiesto per i piani di recupero ai quali è assimilato il piano particolareggiato; richiesta che il pp sia integrato con studi che dimostrino la capacità del parcheggio di soddisfare le esigenze in vista della riduzione dell'accesso veicolare

In accoglimento parziale al punto 2 dell'osservazione, si elimina l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

La richiesta di integrare il piano particolareggiato con studi che dimostrino la capacità del parcheggio di soddisfare le esigenze in vista della riduzione dell'accesso veicolare pare eccessiva rispetto allo stato dei luoghi e alle conoscenze che sono sufficienti per l'individuazione del parcheggio della Porta al Parco.

RESPINTA

5.b richiesta di individuare un'altra area in aderenza da assoggettare ad esproprio per futura espansione del parcheggio pubblico

Corre l'obbligo di ricordare che una delle versioni iniziali del piano particolareggiato conteneva un'area più ampia per il parcheggio pubblico, in vista di una sua possibile espansione, ma che fra le varie richieste emerse in fase di partecipazione vi fu anche quella di ridurre detta area, fermo restando che in qualunque momento, nel futuro, a fronte di esigenze comprovate, il Comune potrà procedere, come opera pubblica, a prevedere l'ampliamento del parcheggio e a procedere di conseguenza con l'esproprio dell'area necessaria a tal fine. Dato ciò, non si ritiene di inserire un'area più vasta di quella già prevista.

RESPINTA

6.

A2 porta al parco- servizi

6.a richiesta che il pp sia integrato da un progetto di massima che dimostri la capacità di alloggiare le funzioni descritte e garantisca una soluzione formale più compiuta di quella schematica in scheda

Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

6.b richiesta che l'edificio non superi l'altezza di 3,50 m i gronda trattandosi di locali destinati ad uffici e che la copertura sia piana e con pannelli fotovoltaici

Si rinvia a quanto già risposto circa copertura piana e pannelli fotovoltaici. L'altezza del manufatto deve essere coerente non solo alla funzione, che peraltro è di accoglienza,

servizio, informazione oltre che per uffici, ma anche all'inserimento nel contesto e alla qualificazione dell'immagine in sé e per l'insieme. Questo si valuta in fase di progetto. Pertanto si ritiene di confermare l'altezza massima di mt 4,00 già prevista dal piano per il fabbricato in oggetto

RESPINTA

7.

A2 richiesta che gli interventi siano realizzati previa predisposizione di progetto come previsto dalla normativa vigente per le opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione è attuativo del piano particolareggiato. Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

8.

A3.1 parcheggi

8a. richiesta che sia redatto un progetto di massima che individui i materiali ammissibili, le aree stabilmente coperte, le aree stagionalmente coperte e i volumi

Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

8b. richiesta che siano previste coperture piani con pannelli fotovoltaici

Si rinvia a quanto risposto al punto 3, dato che la richiesta ripete quanto osservato a detto punto.

RESPINTA

8c. richiesta che sia redatto un progetto di massima che individui le caratteristiche dimensionali e formali dei fabbricati da destinare a centro velico, di maggior dettaglio rispetto a quanto contenuto nelle schede C1 C2 C3

Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

9.

Parcheggio in aderenza alla zona B6

richiesta che l'area di proprietà pubblica facente parte della zona B6 con i manufatti relativi sia oggetto di un progetto di riordino in modo da correlarla formalmente e funzionalmente con la zona B6

L'area oggetto della richiesta è stata parzialmente oggetto anche di un'altra osservazione al piano particolareggiato (n. 8), che viene accolta, così da individuare il parcheggio pubblico esistente. La richiesta dell'osservante è accolta parzialmente, tramite l'inserimento nel piano particolareggiato di criteri di continuità e coerenza formale e funzionale fra l'area in oggetto e l'ambito B5-B6

ACCOLTA PARZIALMENTE

10.

Parcheggio Populonia A4

10a. richiesta che tutta l'area destinata a parcheggi e belvedere e il prato ai piedi delle mura siano acquisiti a demanio pubblico

La richiesta non è motivata. La proprietà pubblica non modifica alcunché circa la destinazione, di uso pubblico, definita dal piano particolareggiato, perciò vincolante.

RESPINTA

10b. in quanto urbanizzazione primaria e per l'efficacia di Pdr del pp, richiesta che sia redatto un progetto di massima

Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

11.

Parcheggi A3.1 A4 in aderenza a zona B6

in quanto urbanizzazione primaria e per l'efficacia di Pdr del pp, richiesta che siano realizzati tramite piano di recupero che preveda progettazione esecutiva

Accogliendo la richiesta dell'osservante (punto 2), si è eliminata l'assimilazione del piano particolareggiato a piano di recupero.

RESPINTA

12.

A5 accessi al mare

richiesta di progettazione più approfondita per garantire l'accesso anche ai portatori di handicap, preferibilmente dove il dislivello tra strada e arenile permetta di costruire percorsi accessibili di facile realizzazione

L'accessibilità ai portatori di handicap è prevista dal piano particolareggiato, anzi è considerata un'azione di rigenerazione.

Quanto alla richiesta di una progettazione più approfondita da inserire nel piano particolareggiato medesimo, si rimanda a quanto controdedotto in riferimento al punto 2.

RESPINTA

13.

Accessi ai diversamente abili

richiesta di prevedere per gli accessi A5 zone di sosta destinate solo ai portatori di handicap

Quanto richiesto è un obbligo di legge, che deve essere osservato nella sistemazione dei parcheggi e delle aree di sosta.

RESPINTA

14.

B2 Pratone

richiesta che il punto somministrazione bevande e alimenti sia localizzato nella zona A3.1 e che si limiti a uno spazio coperto che protegga un mezzo analogo a quello che attualmente opera durante la stagione estiva

Si rileva che quanto richiesto comporterebbe la persistenza di uno stato di degrado visivo che mal si attaglia al valore dei luoghi peraltro riconosciuti dall'osservante, e che la limitazione alla stagionalità non giustifica la permanenza di fattori poco consoni. Il piano

particolareggiato ha espliciti obiettivi di riordino sia delle funzioni che dell'immagine e delle percezioni.

RESPINTA

15.

B4 Casone

15a richiesta che la destinazione ammissibile sia solo quella di servizi al Parco archeologico

Si ritiene di confermare la destinazione ad albergo per la struttura del Casone, essendo stata peraltro oggetto di valutazione in sede di Conferenza dei servizi fra Regione Toscana, Soprintendenze e Comune, come si evince dal verbale di detta conferenza. Si evidenzia peraltro che con l'osservazione d'ufficio (n. 10) si è introdotta per il Casone la destinazione a servizi per il parco, in alternativa o ad integrazione di quella ricettiva.

RESPINTA

15b richiesta che gli interventi siano assoggettati a piano di recupero perché il progetto unitario convenzionato non prevede alcuna valutazione da parte dei cittadini

Si rinvia a quanto già risposto al punto 1, per medesima richiesta

RESPINTA

16.

B5 campo boe

16a richiesta che gli interventi siano realizzati tramite PdR

Si rinvia a quanto già risposto al punto 1, per medesima richiesta

RESPINTA

16b richiesta della razionalizzazione della dislocazione dei natanti il cui numero non deve superare quello attuale

Quanto richiesto è già previsto dal piano particolareggiato

RESPINTA

16c richiesta che a scadenza delle concessioni non siano rinnovate automaticamente e si riduca lo specchio d'acqua dato in concessione

Quanto richiesto non è materia sulla quale il piano particolareggiato possa fare previsioni o dare prescrizioni, diversamente da quanto contenuto nelle leggi vigenti in materia, che preordinano il piano

RESPINTA

17.

B6 lungomare pubblico

17a richiesta di attuare gli interventi previa approvazione di piano di recupero

La richiesta è più volte ripetuta anche in altri punti dell'osservazione. Si rinvia a quanto già risposto al proposito.

RESPINTA

17b richiesta che i punti di ristoro non siano aumentati in numero e di cancellazione della previsione di punto di ristoro a fianco dell'edificio attiguo alla Torre di Baratti

Si rileva che non vi è proliferazione di punti di ristoro, ma riordino delle funzioni, da allocare nei manufatti ed edifici esistenti, secondo un progetto unitario di loro riordino che ne prevede anche la diminuzione di impatto e di dimensioni.

RESPINTA

18.

B7 Torre di Baratti

18a richiesta che gli interventi siano realizzati previa approvazione di PdR che comprenda tutti gli edifici esistenti compreso quello della Guardia di Finanza

La richiesta è più volte ripetuta anche in altri punti dell'osservazione. Si rinvia a quanto già risposto al proposito e si rileva che quanto notato circa inesistenti documentazioni per lo stato attuale è contraddetta dai contenuti delle schede ove sono riportati i dati dimensionali degli edifici esistenti.

RESPINTA

18b. richiesta che la soluzione non ammetta incrementi di volume, preferibilmente riducendo la lunghezza del corpo D

Il piano particolareggiato non ammette incrementi di volume, ma anzi diminuzioni.

RESPINTA

18c. richiesta che sia specificato che è ammessa una sola abitazione ad uso del gestore o gestori di tutte le attività

In accoglimento dell'osservazione n. 16, viene introdotto nel piano particolareggiato il limite massimo di due unità abitative, corrispondenti al numero dei gestori, considerate accessorie e di supporto all'attività di ristorazione e quindi non commerciabili autonomamente.

RESPINTA

19.

C1

19a richiesta che si escluda la possibilità di realizzare tetti a capanna e che sulle coperture piane siano alloggiati pannelli fotovoltaici

Si rinvia a quanto già risposto sul tema, dato che l'osservante ripete più volte la richiesta

RESPINTA

19b. richiesta che i manufatti siano progettati secondo un criterio unitario

Quanto richiesto è già soddisfatto dal piano particolareggiato, che contiene indicazioni sull'uso dei materiali, sulle forme e sui criteri di localizzazione e di inserimento funzionali proprio a quanto rilevato. Il criterio unitario è già stato ampiamente definito in norma e nelle schede, in particolare nella sezione C1.

RESPINTA

20.

C3

richiesta che l'equipaggiamento vegetale e l'uso di materiali (legno, pietra arenaria, acciaio Corten) facciano parte di progetti unitari redatti da specialisti di protezione del paesaggio

Quanto richiesto non è materia di piano particolareggiato ossia di strumento urbanistico. Le NTA (Capo II) del piano particolareggiato specificano precisi contenuti dei progetti e specifici elaborati (progetto di paesaggio), a dimostrazione che quanto richiesto -che si vuole interpretare non come indicazione attinente gli incarichi, ma come attenzione alla qualità paesaggistica degli interventi, è attenzione prioritaria dell'Amministrazione.

Si deve precisare che in base a una prescrizione della Soprintendenza ai beni culturali e al paesaggio, dal piano particolareggiato è stato eliminato l'uso del Corten
RESPINTA

OSSERVAZIONE N.7

PROPONENTI: Bracciali Massimo

PROTOCOLLO: n. 9758 del 2.05.2012

ALLEGATI: documentazione fotografica, stralcio elaborati PP con proposta di rilocalizzazione spiaggia attrezzata.

SINTESI:

L'osservante in qualità di titolare della Ditta Individuale "Alta Marea di Bracciali Massimo" che opera sulla spiaggia di Baratti con concessione demaniale marittima n. 75/2005, preso atto delle previsioni del piano adottato con particolare riferimento alle due spiagge attrezzate esistenti, fa presente quanto segue:

- la nuova localizzazione prevista dal piano per la spiaggia attrezzata attualmente in concessione all'osservante non consente, come invece prefigurato dal piano, l'ampliamento in profondità della stessa diversamente dall'altra spiaggia attrezzata; evidenzia infatti che la diversa profondità della spiaggia (molto più ampia nell'area su cui insiste l'altra concessione demaniale, rispetto all'area in cui è prevista la rilocalizzazione di quella dell'osservante), non consente in pari misura il previsto ampliamento in profondità delle due concessioni, con conseguente disparità di trattamento;

- evidenzia inoltre che la nuova localizzazione prevista per la spiaggia attrezzata dell'osservante non è ottimale dal punto di vista della qualità del servizio offerto agli utenti, in quanto più decentrata rispetto alle aree a parcheggio, ai servizi igienici ed ai servizi di ristorazione esistenti presso l'area dei Villini;

- propone conseguentemente una diversa localizzazione della spiaggia attrezzata di cui è concessionario l'osservante nel tratto di arenile di maggiore profondità dove è già presente, e confermata dal piano, l'altra spiaggia attrezzata, e più precisamente a nord o in alternativa a sud di quest'ultima, come meglio rappresentato nello stralcio planimetrico allegato;

- in subordine richiede, qualunque sia la posizione prevista per la rilocalizzazione della concessione di cui è titolare, che ad entrambe le concessioni sia garantita la medesima superficie per il principio di imparzialità di trattamento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Verificato con ulteriori sopralluoghi che la porzione di arenile su cui è prevista dal piano la rilocalizzazione della spiaggia attrezzata attualmente in concessione dell'osservante non consente effettivamente un ampliamento in profondità di entità analoga a quella dell'altra concessione, come era invece nelle finalità del piano; considerato che il piano assume come obiettivo di mantenere invariato il "fronte mare" delle concessioni esistenti al fine di non sottrarre ulteriori spazi pregiati alla libera fruizione, consentendo al

contempo un modesto adeguamento delle due concessioni esistenti “in profondità”; ciò premesso si propone di accogliere l’osservazione prevedendo pertanto la rilocalizzazione della spiaggia attrezzata dell’osservante immediatamente a sud dell’altra spiaggia attrezzata esistente, di cui si conferma sostanzialmente la localizzazione, con lieve slittamento in direzione nord, così da consentire la rilocalizzazione della spiaggia attrezzata in oggetto senza effetti negativi per entrambe.

Conseguentemente si procede a rettificare la tav. PR02 e l’elaborato PR04 (scheda B1-spiagge attrezzate) del piano adottato.

Anche se non attinente con la disciplina del piano adottato, si fa presente inoltre che le modalità di assegnazione o ampliamento delle concessioni in essere sono regolate dalla normativa in materia di concessioni demaniali, come di recente innovata dalla cd. “direttiva Bolkestein” (direttiva comunitaria servizi 2006/123).

OSSERVAZIONE N.8

PROPONENTI: Bertaccini Sara

PROTOCOLLO: n. 9759 del 2.05.2012

ALLEGATI: stralcio cartografico del P.P. con evidenziata l’area oggetto di osservazione, documentazione fotografica, immagini relative all’intervento proposto.

SINTESI:

L’osservante, in qualità di privata cittadina, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico, propone per l’area denominata “Le Sugherine” posta sul retro dell’area a parcheggio di San Cerbone, la previsione di un’area pubblica attrezzata per il pic-nic; l’area, caratterizzata dalla presenza di macchia mediterranea, si presta ad avviso dell’osservante, ad un simile utilizzo con modesti interventi quali la creazione di passaggi facilmente accessibili, l’inserimento di tavoli e panchine in legno, barbecue, area giochi e servizi igienici che potrebbero essere comuni con il vicino punto ristoro.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Considerate le caratteristiche e la localizzazione dell’area oggetto dell’osservazione ed il modesto impatto delle attrezzature proposte che risultano in linea con le finalità del piano; verificato lo stato dei luoghi con sopralluogo e ritenuto che sia possibile ammettere un intervento modesto, di posizionamento di tavolone con panche, cestino rifiuti e apposita segnaletica, in modo da interessare solo la piccola radura pianeggiante, che si trova subito sopra l’area di parcheggio, già facilmente accessibile con percorsi esistenti da consolidare; preso atto inoltre che l’area utilizzata come parcheggio di San Cerbone non risulta identificata negli elaborati del piano diversamente dalle altre aree a parcheggio con conseguente carenza di disciplina urbanistica di dettaglio, si propone di accogliere l’osservazione. Conseguentemente si procede a modificare gli elaborati PR01 e PR 02, identificando anche l’area a parcheggio San Cerbone, ed integrando l’elaborato PR 04, sezione A, parcheggi A3.1, precisando l’ammissibilità di un manufatto per servizi igienici da posizionare nell’angolo opposto al chiosco, appoggiandolo al piede della collinetta soprastante. Per le aree retrostanti oggetto dell’osservazione sono indicate le

ammissibilità di sistemazioni per picnic, con un unico tavolo lungo e panche in legno, e un cestino per i rifiuti nonché apposita segnaletica per decoro del comportamento e ai fini della sicurezza, e le opere di consolidamento dei percorsi di accesso (salita alla radura nella quale posizionare le strutture per picnic) con caratteri e materiali naturali.

OSSERVAZIONE N.9

PROPONENTI: Tito Neri

PROTOCOLLO: n. 9848 del 2.05.2012

ALLEGATI: fotografie e documentazione storica inerente l'attività della Società Tito Neri nell'area di Baratti.

SINTESI:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Tito Neri lavori Pubblici s.r.l. con sede in Livorno, titolare della concessione demaniale marittima n. 2840 del 13.09.2005 con validità fino al 2015, relativa ad un fabbricato in loc. Baratti destinato "ad uso ricovero, ed attività ricreative e sportive del personale", preso atto delle previsioni del PP adottato relativamente al fabbricato in questione, ripercorre e documenta la presenza e l'attività dell'impresa marittima della famiglia Neri a Baratti fin dall'inizio del 1900. Ricorda in particolare l'origine della presenza dell'impresa marittima a Baratti che dagli anni '50 agli anni '80 ha utilizzato l'approdo come base logistica per l'ormeggio di rimorchiatori, chiatte e pontoni che caricavano e depositavano i massi salpati nelle isole vicine, tant'è dal 1977 al 1988 l'impresa era concessionaria di uno specchio acqueo antistante l'immobile suddetto, per consentire il deposito di massi naturali in attesa di trasporto a Livorno e Marina di Pisa. Ricorda inoltre che parte dei massi furono lasciati sul posto, su richiesta dei pescatori del luogo, e sono tutt'ora presenti, a protezione del piccolo naviglio che ormeggiava nell'approdo di Baratti. Sottolinea inoltre "il costruttivo rapporto da sempre intessuto con la gente di mare e con le Autorità locali". Tutto ciò premesso l'osservante formula le seguenti proposte e richieste in merito al fabbricato in concessione:

- manifesta la volontà di continuare ad utilizzare il bene come effettuato fino ad oggi sulla base della concessione in essere ai fini ed allo scopo contemplati nella stessa concessione demaniale;
- in subordine, si richiede di prevedere una destinazione, pur rimanendo l'immobile di proprietà dell'osservante, tale da utilizzare il bene per fini turistico ricettivi in analogia con quanto previsto per le aree limitrofe in sintonia con gli interessi del piano;
- in alternativa propone di destinare il bene "ad un uso tale affinché venga a configurarsi come elemento di identità storica dell'Impresa Marittima di Salvataggio Neri, allestendo anche periodicamente mostre fotografiche o esposizione di elementi di memoria dell'attività svolta dagli inizi del 1900";
- segnala all'amministrazione che sarebbe auspicabile, come già fatto per altri ambiti quali la "costa est", tener conto di coloro che sono già presenti da anni ed hanno contribuito al mantenimento di un bene nello spirito del vecchio concetto di "diritto di insistenza";

- ritiene che la destinazione attribuita dal piano all'immobile in questione (servizi igienici, infopoint, servizi alla nautica) non sia appropriata, in relazione alla posizione decentrata del fabbricato rispetto al campo boe ed al tipo di utenza (pescatori locali e diportisti stagionali) e propone di realizzare tali servizi in un nuovo volume di ridotte dimensioni "...più spostato verso est, ossia oltre i pontile in legno nei pressi dello scivolo, magari a monte della strada".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *RESPINTA*

Pur apprezzando e ritenendo condivisibili le proposte avanzate dall'osservante volte a riconoscere e valorizzare la presenza storica dell'impresa Tito Neri a Baratti, che rappresenta in effetti un frammento di storia locale che ha contribuito a connotare l'identità del luogo, si ritiene tuttavia che iniziative tese a valorizzare e divulgare tale patrimonio comune, e più in generale la storia locale di Baratti e della sua "marineria", possano essere promosse indipendentemente dalla destinazione dell'immobile in oggetto (per esempio nei fabbricati già adibiti a centro di documentazione del parco archeologico e del territorio di Baratti, o anche nello stesso fabbricato in questione per il quale il piano contempla funzioni di accoglienza/punto informazioni).

Non si condivide invece la proposta di rilocalizzazione del centro servizi/infopoint di supporto alle attività del campo boe nelle localizzazioni proposte dall'osservante. Si evidenzia a questo proposito che se pure l'utenza attuale non richiede particolari servizi di accoglienza si auspica invece che in futuro la gestione del campo boe sia maggiormente orientata verso servizi ed attività volte all'accoglienza ed alla promozione turistica (per es. taxi-boat, pescaturismo, ecc.) con ricadute economiche più positive per il territorio, piuttosto che a servizio dei diportisti stagionali che frequentano Baratti unicamente per alare le proprie imbarcazioni.

Inoltre la scelta operata dal piano di destinare anche tale fabbricato ad attività di servizio al campo boe (ad integrazione dei chioschi in legno di nuova previsione) è motivata dall'obiettivo di contenere al minimo la nuova edificazione, in un contesto peraltro particolarmente delicato (sia sotto il profilo paesaggistico che archeologico) operando invece mediante interventi di riordino e riutilizzo dei volumi esistenti (dove la caratteristiche dell'edificato lo consente).

Infine non si ritiene compatibile con le modeste dimensioni del fabbricato e con la sua localizzazione (di estera prossimità al campo boe), la destinazione turistico-ricettiva (già contemplata invece per altri immobili).

Per le ragioni sopra esposte si conferma la destinazione prevista dal piano adottato per l'immobile in oggetto respingendo pertanto l'osservazione.

OSSERVAZIONE N.10

PROPONENTI: Osservazione d'ufficio

PROTOCOLLO: n. 9948 del 03/05/2012

ALLEGATI:

SINTESI:

L'osservazione d'ufficio ha la finalità di correggere alcuni refusi e imprecisioni cartografiche emersi a seguito di una rilettura più attenta degli elaborati del PP adottati da parte del Consiglio Comunale.

Più precisamente si propone di:

- 1) rappresentare la presenza del vincolo ex D. Lgs n. 42/2004 art. 13, sul fabbricato "Torre di Baratti" e integrare il DOSSIER QC09 con una tavola di quadro di unione del patrimonio edilizio schedato;
- 2) specificare per il complesso edilizio del Casone, che la destinazione di servizi al parco archeologico prevista dal PP non è solamente contestuale alla funzione alberghiera ma anche alternativa a questa;
- 3) specificare che su tutto il patrimonio edilizio presente a Baratti, in attesa della realizzazione di quanto previsto dal PP adottato, la categoria di intervento ammessa è la manutenzione ordinaria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

1) quanto proposto con l'osservazione consente di correggere un refuso grafico presente nel DOSSIER QC09; dalla consultazione dell'elaborato adottato infatti, è emerso che per mero errore il fabbricato Torre di Baratti non è stato assoggettato a vincolo ex D. Lgs. 142/4004. Inoltre l'introduzione nel medesimo elaborato di una tavola di unione, consente una più agevole consultazione dello stesso attraverso una più rapida localizzazione dei fabbricati schedati. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione procedendo contestualmente a:

- correggere la scheda relativa alla Torre di Baratti nel DOSSIER QC09 evidenziando la presenza del suddetto vincolo;
- allegare a corredo del DOSSIER QC09 una tavola d'unione identificativa degli immobili schedati e contestualmente integrare l'indice dello stesso DOSSIER con l'elenco completo delle schede;

2) l'introduzione di quanto proposto con l'osservazione consente che le funzioni all'interno degli immobili costituenti il compendio del Casone siano contestuali o alternative tra loro, favorendo pertanto il recupero del consistente patrimonio edilizio anche per funzioni di servizio al parco archeologico, indipendentemente dalla funzione ricettiva.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione modificando conseguentemente la scheda B4 dell'elaborato PR 04 (pag. 36)

3) l'introduzione di quanto proposto con l'osservazione consente di precisare con esattezza le modalità di intervento su tutto il patrimonio edilizio esistente a Baratti, in attesa della realizzazione delle previsioni operate dal piano; ciò per evitare diverse interpretazioni delle norme adottate, che non specificano tali modalità, rendendone più agevole l'applicazione. Conseguentemente si propone di modificare l'art. 13 delle NTA (disposizioni per il patrimonio edilizio esistente) come di seguito riportato (in **neretto** le integrazioni):

Sulla tavola PR02 del presente Piano sono indicate le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse per gli edifici per i quali dette destinazioni e categorie non siano date nel fascicolo *Le regole del progetto*- elaborato PR04.

Per la disciplina del patrimonio edilizio e dei manufatti esistenti si deve far riferimento anche al *Dossier* del presente Piano- elaborato QC09- Patrimonio edilizio, consistenza criticità e valori.

Sugli edifici e manufatti legittimamente esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, indipendentemente dalla realizzazione delle opere prescritte dal presente Piano particolareggiato.

...*Omissis*...

OSSERVAZIONE N.11

PROPONENTI: Mauro Bertini per “Bagno Baratti s.r.l.”

PROTOCOLLO: n. 9976 del 03.05.2012

ALLEGATI:

SINTESI:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della società esercente l'attività commerciale (vendita di prodotti del settore alimentare) su porzione di arenile oggetto di concessione demaniale, al fine di migliorare la funzionalità del chiosco ed offrire quindi un migliore servizio alla propria clientela, propone di incrementare la zona d'ombra esistente a servizio del chiosco, anche mediante utilizzo di pedane amovibili o altre soluzioni che l'Amministrazione riterrà opportune, ritenendo esigui gli spazi attualmente a disposizione, per una gestione ottimale dell'attività (45 mq. complessivi tra chiosco ed area scoperta).

Alla luce della proposta contenuta nel PP adottato di ricollocare in diversa posizione il blocco dei servizi igienici pubblici attualmente esistenti sul pratone, propone inoltre di valutare la possibilità di frazionare i bagni pubblici esistenti in due postazioni distinte o, in alternativa, di dotare il chiosco in gestione di un servizio igienico, con il suggerimento tecnico di collocare, eventualmente, la condotta idrica e fognaria all'interno dell'alveo del piccolo fosso esistente, per non interferire con il sottosuolo e con le sue peculiari caratteristiche e fragilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

1. Si propone di non accogliere la richiesta di cui al primo punto dell'osservazione (incremento zona d'ombra per il chiosco in gestione), per le motivazioni addotte nella controdeduzione formulata per l'osservazione n. 2, presentata dal sig. Magri Andrea, contenente la stessa richiesta.

RESPINTA

2. Quanto alla dotazione e localizzazione dei servizi igienici pubblici non si ritiene accoglibile la richiesta di integrare il chiosco ad uso ristoro con la previsione di un servizio igienico con conseguente incremento dimensionale dello stesso e interferenza con il sistema dunale.

Tuttavia si conviene con l'osservante sulla necessità di una più adeguata e accessibile dotazione di servizi igienici pubblici, anche per gli utenti che gravitano sulla spiaggia e sul pratone. Si propone pertanto di mantenere i servizi nell'attuale ubicazione, evitando interventi, ancorché di modesto impatto, in aree a maggiore vulnerabilità e criticità quali la pineta e le aree più prossime al sistema dunale; al fine di migliorare l'immagine del pratone e la visuale verso il mare, come prefigurato dal piano, si conferma comunque la demolizione del blocco in muratura esistente e la sua sostituzione con un manufatto in legno di minore impatto e diversa articolazione volumetrica secondo le indicazioni contenute nell'elaborato PR 04.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini suddetti procedendo conseguentemente con la modifica dell'elaborato PR 02 e PR 04.

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.12

PROPONENTI: Barillaro Raffaele, amministratore delegato e legale rappresentante della Casone di Baratti s.r.l

PROTOCOLLO: n. 10051 del 07.05.2012

ALLEGATI:

SINTESI:

La società osservante, proprietaria sia del complesso immobiliare denominato "Casone" sia del complesso immobiliare denominato "San Cerbone", ubicati in loc. Baratti, formula specifiche e distinte richieste per entrambi i compendi immobiliari.

"Casone":

Pur manifestando l'interesse a realizzare una struttura turistica di alta qualità, la società osservante evidenzia l'impossibilità di attuare un albergo all'interno del nucleo storico del Casone, qualora non risultasse possibile la realizzazione di un numero minimo di camere atte a garantire l'utile esercizio dell'albergo stesso, determinando un danno alla proprietà e all'assetto urbanistico prefigurato per l'intera ambito di Baratti.

Ciò premesso la società richiede, in via transitoria, quanto segue, in attesa di valutare la fattibilità tecnica ed economica di un albergo all'interno della struttura:

1) che le norme del PP assicurino, ad integrazione della destinazione alberghiera, la destinazione commerciale (ristorazione) per il fabbricato denominato "ex falegnameria", e la possibilità di una sua immediata attuazione rispetto al recupero dell'intero compendio edilizio;

2) la "tutela" delle destinazioni d'uso attuali dei singoli fabbricati costituenti il nucleo edilizio in modo tale che l'eventuale non fattibilità della struttura alberghiera non comprometta l'utilizzo e la conservazione degli edifici esistenti; a tal fine chiede che sia espressamente consentita l'esecuzione degli interventi di "manutenzione straordinaria e restauro conservativo" sugli edifici in questione, in pendenza dell'attuazione dell'intervento di riconversione funzionale;

3) la possibilità di realizzare la recinzione dell'intera proprietà lungo il perimetro esterno, con il mantenimento delle recinzioni esistenti;

4) la possibilità di realizzare una piscina a corredo dell'insediamento ricettivo;

5) che sia consentito l'accesso veicolare alla proprietà per l'accompagnamento degli ospiti e per il carico/scarico merci e che una porzione del parcheggio pubblico esistente lungo la via comunale, sia riservata all'uso esclusivo degli ospiti della struttura alberghiera, previo accordo con la società Parchi Val di Cornia gestore del medesimo parcheggio;

6) la categoria di intervento "ristrutturazione edilizia", e in pendenza della realizzazione della struttura alberghiera le categorie di intervento della "manutenzione straordinaria e restauro conservativo" per il fabbricato "ex stalla e pollaio", in luogo della demolizione prevista nella scheda B4 del PP, trattandosi non di edificio precario ma di edificio in muratura (pietrame), valutabile come preesistenza storicizzata.

"San Cerbone":

1) la destinazione d'uso e la categoria di intervento B1/d per l'edificio "ex cabina ENEL", come per tutti gli altri fabbricati costituenti il compendio immobiliare, in quanto all'interno del fabbricato è presente una unità immobiliare ad uso residenziale;

2) che una porzione del fabbricato di cui alla scheda 29 dell'elaborato QC09 del PP adottato, comprendente due unità ad uso residenziale, non sia schedata come precaria, essendo realizzata in muratura di pietrame misto, e che sia attribuita a questa la categoria di "ristrutturazione edilizia";

3) che per ciascun edificio ad uso residenziale sia ammessa la realizzazione di una piscina pertinenziale al fine di "migliorarne il livello qualitativo del recupero".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *PARZIALMENTE ACCOLTA*

Confermando la destinazione d'uso ricettiva e/o per servizi al parco archeologico, così come meglio specificato in seguito a quanto proposto con l'osservazione d'ufficio n.10, si controdeduce alla osservazione avanzata nel modo seguente

"Casone":

1) la destinazione d'uso commerciale finalizzata alla realizzazione di un ristorante all'interno dell'edificio denominato "ex falegnameria" è già consentita dalle norme del PP adottato, in quanto attività complementare alla funzione ricettiva. Tuttavia, confermando per il Casone un intervento assoggettato a progetto unitario convenzionato esteso anche alle pertinenze, tale funzione potrà essere realizzata solo contestualmente al recupero dell'intero complesso edilizio per finalità alberghiere o per servizi al parco, specificando che tra i servizi al parco rientra anche la destinazione d'uso a foresteria.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

2) le destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti, qualunque esse siano, sono fatte salve fino a quando non si dovesse intervenire per realizzare quanto stabilito dalla disciplina introdotta dal nuovo P.P. Fino a tale momento su tutti i fabbricati esistenti ricadenti nell'ambito del parco archeologico di Baratti, sono

ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, così come meglio specificato in seguito a quanto introdotto con l'osservazione d'ufficio (vedi contenuti osservazione n. 10), al fine di non pregiudicare l'attuazione delle previsioni del Piano.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

3) premesso che uno dei principali obiettivi del PP è quello di salvaguardare non solamente il patrimonio naturalistico, archeologico e storico ma anche il patrimonio paesaggistico di Baratti, si ritiene che la realizzazione di una recinzione lungo l'intera proprietà non solo determinerebbe una "chiusura" fisica "da e verso" il compendio immobiliare rispetto al contesto circostante ma ne altererebbe sostanzialmente la percezione del paesaggio ed il panorama della zona consolidato nel tempo.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

4) considerato il grande valore ambientale e paesaggistico della zona nonché la fragilità sotto il profilo archeologico del contesto in cui opera il PP (vedi mappatura delle aree a rischio archeologico fornita dalla soprintendenza) non sembra opportuno e pertanto perseguibile, l'ammissibilità di piscine nell'ambito di Baratti, ancorché di servizio a strutture turistiche di alta qualità, che al contrario si ritiene debbano puntare sulle qualità naturalistiche e paesaggistiche proprie della zona compresa la vicinanza al mare.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

5) confermando la previsione operata dal PP di non prevedere aree a parcheggio all'interno delle aree di pertinenza del Casone, preme precisare che solamente in sede di progetto esecutivo potranno essere definiti limitati spazi di manovra per il carico/scarico merci e per la prima accoglienza degli ospiti della struttura ricettiva, finalizzati al buon funzionamento della stessa e a quello dei servizi connessi. Eventuali accordi con la soc Parchi Val di Cornia, per determinare l'uso esclusivo per la nuova struttura ricettiva di porzione del parcheggio pubblico esistente lungo la strada comunale, potranno essere messi a punto al momento della presentazione del progetto unitario e quindi della realizzazione degli interventi. Si ritiene infatti che quanto richiesto con l'osservazione non possa essere disciplinato nelle norme del Piano Particolareggiato ma possa essere solo il frutto di accordi successivi con il soggetto gestore del Parcheggio.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione.

RESPINTA

6) fino alla messa in opera di quanto introdotto e disciplinato dal nuovo PP, su tutti i fabbricati esistenti ricadenti nell'ambito del parco archeologico di Baratti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, così come meglio specificato in seguito a quanto introdotto con l'osservazione d'ufficio (vedi contenuti osservazione n. 10). Lo stesso vale pertanto anche per l'edificio denominato "ex stalla e pollaio" che, in seguito a specifico sopralluogo si è ritenuto che possa essere riconosciuto come edificio oggetto di conservazione

e non di demolizione, a condizione che sia ripristinato nella sua funzionalità e forma, con materiali idonei al contesto senza mutarne posizione né destinazione né dimensioni.

Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione procedendo a modificare la scheda B4 dell'elaborato PR 04 adottato.

PARZIALMENTE ACCOLTA

“San Cerbone”:

1) Trattandosi di volume tecnico si ritiene di non dover attribuire una destinazione d'uso residenziale all'ex cabina ENEL oggetto dell'osservazione, sulla quale si potrà intervenire con interventi fino alla manutenzione ordinaria così come su tutto il patrimonio edilizio ricadente all'interno del Parco archeologico di Baratti, e come puntualmente specificato in seguito a quanto introdotto con l'osservazione d'ufficio (vedi contenuti osservazione n. 10). Si ritiene pertanto di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

2) Premesso che dagli elementi forniti dall'osservante non si evince quale sia la porzione del fabbricato a suo avviso definita come precaria, si evidenzia che il fabbricato in oggetto risulta già avere la destinazione B1 con categoria di intervento d – ristrutturazione edilizia, come risulta dalla tavola PR02 del Piano Particolareggiato.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

3) Considerato il contesto particolarmente delicato sia sotto il profilo paesaggistico che archeologico in cui opera il PP (vedi mappatura delle aree a rischio archeologico fornita dalla soprintendenza) non si ritiene né opportuno né fattibile la previsione di realizzazione di piscine nell'ambito di Baratti.

Pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione avanzata.

RESPINTA

Per quanto sopra controdedotto si ritiene pertanto opportuno integrare l'art. 13 delle Norme del PP come di seguito riportato: (in **neretto** le integrazioni)

Art. 13 Categorie di intervento e destinazioni d'uso

... *Omissis*...

Per la Chiesa di San Cerbone e l'edificio ex Guardia di Finanza denominato “Edificio C” nella scheda B7, gli interventi e le destinazioni ammessi sono indicate nelle schede B5 – B6 e B7 rispettivamente. Per essi, gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo diretto ai sensi della normativa vigente in materia e non vi è obbligo di far parte di progetti unitari che si applicano alle azioni B5 – B6 e B7 sopra citate.

Nell'ambito oggetto del presente Piano non è ammessa la realizzazione di piscine.

OSSERVAZIONE N.13

PROPONENTI: Associazione Confesercenti val di Cornia in qualità di rappresentante delle imprese commerciali e turistiche e la Castello di Populonia proprietaria del Borgo

PROTOCOLLO: n. 10060 del 07.05.2012

ALLEGATI: documentazione fotografica e proposta progettuale

SINTESI:

Gli osservanti non condividono la scelta operata dal PP di destinare a spazio verde, “il primo livello del parcheggio” denominato “ex cava”, e cioè l’area immediatamente antistante il Castello di Populonia in quanto questa scelta, oltre a ridurre il numero dei posti auto, ridurrebbe tale area a semplice spazio di manovra per gli autobus. La scelta operata dal PP viene inoltre contestata in quanto gli osservanti ritengono che l’area “ex cava” sia l’unica utile per i mezzi di soccorso, nonché area deputata a Punto di Raccolta per le emergenze della Protezione Civile. Inoltre gli osservanti rilevano che la scelta operata dal PP di individuare una zona di belvedere nell’area immediatamente sottostante il castello “ne impedisca la visuale che invece è ottimale dal centro del parcheggio” e che tale scelta non “consentirebbe nemmeno una buona visuale sul mare”.

Nel progetto presentato allegato alla osservazione, gli osservanti propongono sostanzialmente di lasciare inalterata la configurazione attuale del parcheggio con la creazione di un percorso pedonale alberato lungo il perimetro della “ex cava”; propongono inoltre la realizzazione di un muretto di altezza 90 cm da realizzare al piede della cava, per determinare una protezione al dilavamento della scarpata e contestualmente la realizzazione di una fioriera naturale.

Richiedono infine la possibilità di realizzare un chiosco di servizio al parcheggio, che potrà assolvere anche alla funzione di punto informazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

Preme innanzi tutto precisare che la scelta operata dal PP di prevedere un’area a verde, definita “belvedere”, nelle aree immediatamente sottostanti il Castello di Populonia, è stata operata con la finalità di valorizzare quanto più possibile il patrimonio storico e artistico del borgo. La scelta progettuale fatta dal PP senza dubbio penalizza la struttura a parcheggio, eliminandone sostanzialmente un livello, ma contribuisce a mettere in risalto e dare più valore all’emergenza storica, liberandola dalla presenza delle auto.

Peraltro la soluzione progettuale individuata, oltre ad essere migliorativa sotto il profilo estetico e paesaggistico, garantirà comunque gli spazi di parcheggio e manovra per i grandi mezzi (autobus turistici e di servizio) al fine di garantire il facile accesso al borgo alle gite di turisti, e non ne impedirà in alcun modo l’uso come Punto di Raccolta per le emergenze della Protezione Civile.

Preme infine evidenziare che la soluzione progettuale avanzata dagli osservanti introduce componenti paesaggistiche non idonee e improprie per un contesto assolutamente di pregio come quello del Borgo di Populonia quali ad esempio muretti, fioriere e staccionate.

Pertanto si propone di non accogliere l’osservazione avanzata.

RESPINTA

In merito invece alla richiesta di realizzazione di un chiosco di servizio al parcheggio, si ritiene la proposta meritevole di accoglimento, ammettendo la realizzazione di una

guardiola all'ingresso del parcheggio finalizzata unicamente alla gestione della bigliettazione per il parcheggio.

Pertanto si procede con la modifica della scheda "A4 Populonia alta: riqualificazione del Belvedere e del Parcheggio" dell'elaborato PR 04 (pag. 16), in cui si introduce l'ammissibilità di una guardiola a servizio del parcheggio.

OSSERVAZIONE N.14

PROPONENTI: Cappelli Ilaria (per Rada Etrusca di Cappelli Ilaria & C.), Caselli Fabio (per Circolo Nautico Pesca Sportiva Baratti), Magri Andrea, Associazione Confesercenti Val di Cornia

PROTOCOLLO: n. 10061 del 07.05.2012

ALLEGATI: 2 elaborati grafici in formato A4

SINTESI:

Gli osservanti, fatta una premessa circa lo stato delle attività e delle concessioni demaniali esistenti intorno allo specchio acqueo del golfo di Baratti, avanzano le seguenti richieste:

- 1) una rimodulazione dei manufatti previsti a servizio della nautica, per favorire le necessità operative dei gestori delle attività, richiedendo che ciascun chiosco da realizzare venga dotato di un pergolato o tettoia di circa 2 mt di profondità; con l'occasione formulano la seguente proposta dimensionale per i singoli concessionari:
 - manufatto di 20 mq per l'attività di Pesca Professionale
 - manufatto di 25 mq oltre alla tensostruttura per manifestazioni, per l'attività del Circolo Nautico
 - manufatto di 30 mq per l'attività della ditta. Rada Etrusca
 - manufatto di 25 mq per l'attività della ditta Magri Andrea
 - manufatto di 25 mq per l'attività della ditta Populonia Terminal Touristper una superficie complessiva di 125 mq.
- 2) la possibilità di realizzare pergolati o tettoie sulle testate dei blocchi dei sopra descritti manufatti e/o ad interromperne la continuità, al fine di agevolare la vista verso il mare attraverso l'interruzione della costruzione;
- 3) il mantenimento di un manufatto della superficie di 15 mq, dotato di pergolato o tettoia, sul suolo pubblico retrostante il lungomare, per l'attività di Diving, da destinare anche a punto logistico di primo soccorso in mare;
- 4) la previsione di un blocco servizi igienici/docce in legno, della superficie di 20 mq e dotato di pergolato o tettoia della profondità di 2 mt, da collocare sul suolo pubblico retrostante il lungomare;
- 5) in seguito alla pedonalizzazione del lungomare la regolamentazione del traffico veicolare, con la creazione del doppio senso di circolazione, attraverso il grande parcheggio pubblico e l'allargamento del tratto stradale posto tra il parcheggio e il lungomare.

Gli osservanti firmatari dell'osservazione, mettono inoltre in evidenza:

6) la volontà di mettere ciascuno a disposizione un posto barca, per un totale quindi di tre posti barca, a servizio delle forze dell'ordine per il soccorso in mare che fossero interessate, previo accordo con le stesse;

7) l'auspicata gestione consortile delle aree e servizi che avranno carattere di pubblica utilità nelle forme e nei modi da concordare con l'Amministrazione comunale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *PARZIALMENTE ACCOLTA*

1) considerata la modesta entità dell'incremento richiesto si propone di accogliere la proposta dell'osservante in ordine al dimensionamento delle strutture di servizio al campo boe, al fine di creare le condizioni per una più efficiente gestione dell'ormeggio e delle attività connesse, ammettendo pertanto una superficie massima per i manufatti di servizio alle attività nautiche pari a 125 mq in luogo dei 110 mq previsti dal PP adottato; sarà tuttavia demandata alla definizione del progetto esecutivo la ripartizione della superficie tra i singoli gestori delle strutture.

ACCOLTA

Pertanto si procede con la modifica della scheda B6 dell'elaborato PR04

2) per quanto riguarda la realizzazione di pergolati e tettoie si fa presente che tale possibilità è già contemplata dal piano che disciplina tali manufatti nella sezione C/C2 dell'elaborato PR 04. Il dimensionamento degli eventuali pergolati dovrà essere valutato in sede di definizione del progetto complessivo dei manufatti di servizio anche sulla base di quanto stabilito all'art. 8 delle NTA.

3) 4) quanto proposto nell'osservante sembra riferirsi alle aree retrostanti il campo boe, ricadenti nell'ambito dell'IU 45 del previgente PRG che non è oggetto del PP adottato; l'osservazione non è pertanto pertinente e si rinvia a quanto previsto in merito dal Regolamento Urbanistico recentemente adottato. Si evidenzia comunque che il fabbricato in muratura esistente, attualmente in concessione alla Soc. Neri (si veda osservazione n. 6 e relativa controdeduzione) è destinato dal piano ad ulteriori funzioni di servizio al campo boe, compresi i servizi igienici.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.

RESPINTA

5) tra gli obiettivi del piano (si veda tav. PR 01 e relazione generale) vi è il contenimento della pressione veicolare nell'area di Baratti e del campo boe; a tal fine si prevedono interventi volti a conseguire tale obiettivo (si vedano le schede del gruppo A dell'elaborato PR 04). Ciò premesso, come evidenziato in più occasioni, la disciplina relativa alla regolamentazione del traffico è demandata ad altri strumenti che non attengono alla disciplina urbanistica del piano particolareggiato.

L'osservazione sul punto non è pertinente ai contenuti ed alla disciplina del piano e pertanto non accoglibile.

RESPINTA

6) 7) l'Amministrazione prende atto positivamente della manifestata volontà e disponibilità degli osservanti. Ciò premesso demanda eventuali accordi con gli

stessi gestori delle attività nautiche al momento della presentazione del progetto unitario d'intervento e quindi al momento della definizione della relativa convenzione.

OSSERVAZIONE N.15

PROPONENTI: Canessa Valerio

PROTOCOLLO: n. 10062 del 07.05.2012

ALLEGATI:

SINTESI:

L'osservante, proprietario dell'area sita in loc. Baratti e distinta al Catasto terreni del Comune di Piombino al Foglio n. 2 particella 486, di superficie pari a 2860 mq, contesta la previsione di assoggettabilità ad esproprio operata dal PP adottato, richiedendo che tale area rimanga di proprietà privata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: *RESPINTA*

Con l'elaborazione del Piano Particolareggiato, oltre ad assoggettare al regime espropriativo le aree residuali dell'Acropoli, l'Amministrazione ha voluto assoggettare a tale regime anche tutte le aree con forte potenzialità archeologica per una più adeguata gestione dell'ambito territoriale di Baratti e conseguentemente una migliore fruibilità del Parco Archeologico, purché libere da fabbricati ad uso abitativo esistenti; in tale fattispecie rientra anche l'area oggetto dell'osservazione.

Pertanto si ritiene di non accogliere la proposta avanzata dall'osservante confermando le previsioni del piano.

Ciò premesso in seguito alla osservazione di cui sopra e ad una attenta verifica dell'elaborato PR05 "Piano Parcellare di esproprio" costitutivo del PP adottato, è emerso che la particella catastale oggetto dell'osservazione è campita correttamente in giallo negli elaborati grafici, alle pagg. 8 e 9, come particella da assoggettare ad esproprio, ma che la stessa non figura correttamente nell'elenco allegato agli stessi. Pertanto considerato quanto sopra si procede con una modifica dell'elaborato PR 05 aggiornando l'elenco con la particella distinta al Foglio n.2 con il mappale 486 in luogo del 120 area del pratone.

OSSERVAZIONE N.16

PROPONENTI: Canessa Valerio, Cartei Stefano socio accomandatario della Canessa sas

PROTOCOLLO: n. 10063 del 07.05.2012

ALLEGATI:

SINTESI:

Gli osservanti, in qualità rispettivamente di proprietario del compendio immobiliare e di socio accomandatario della società, in riferimento a quanto previsto nella scheda B7

“Torre di Baratti” dal Piano Particolareggiato adottato, richiedono quanto di seguito riportato:

1) il mantenimento della destinazione residenziale per il piano primo e secondo del fabbricato “A – Torre di Baratti”, in luogo della destinazione turistica e di ristorazione prevista dal piano, per le esigenze dei titolari e gestori dell'attività. La richiesta è inoltra mossa dal fatto che l'accesso ai vani della torre è garantito da un'unica scala interna, peraltro con caratteristiche tecniche non adeguate (alzata piuttosto alta e pedata stretta), che determinerebbero promiscuità tra le varie funzioni e scarsa sicurezza nel caso in cui si realizzassero le funzioni previste dal Piano.

2) la possibilità di utilizzare il piazzale attualmente in uso a parcheggio, anche mediante rilascio di concessione provvisoria, e cioè fino a quando l'Amministrazione non avrà provveduto a redigere e mettere in opera un nuovo piano della viabilità per Baratti ed alla sistemazione della Porta del Parco e al servizio navetta relativo. Ciò per evitare che si determini “caos di traffico” in seguito alla eliminazione dell'attuale area a parcheggio e/o una riduzione del volume di affari generato dalla mancanza di un servizio per la clientela della struttura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI: *PARZIALMENTE ACCOLTA*

1) Si evidenzia in via preliminare che il piano già contempla la funzione abitativa, per le sole esigenze connesse alla gestione dell'attività, nell'immobile identificato con la lettera B del complesso edilizio della Torre, ammettendo peraltro una “una diversa distribuzione delle funzioni previste dal Piano adottato per gli edifici A B D” (scheda “B7 – Torre di Baratti, pagina 51); si ritiene pertanto che quanto richiesto dagli osservanti sia già contemplato dalla disciplina del piano.

Ciò premesso si ritiene tuttavia opportuno modificare la scheda sopracitata specificando che all'interno della Torre potranno essere realizzate al massimo due unità abitative quali residenze per i gestori della struttura turistico-ricettiva/ristorazione, in modo da stabilire un limite certo al numero delle unità abitative realizzabili.

Pertanto si propone di accogliere l'osservazione procedendo con la modifica della pag. 51 della scheda B7 dell'elaborato PR04

PARZIALMENTE ACCOLTA

2) La richiesta avanzata dall'osservante non attiene ai contenuti ed alle previsioni del piano, dato che riguarda aspetti gestionali, riferiti alle modalità di utilizzo temporaneo del piazzale in oggetto, fino alla attuazione di una diversa regolamentazione del traffico nell'area di Baratti ed alla sistemazione della “porta del Parco”. Non si ritiene comunque ammissibile il rilascio di una ulteriore concessione demaniale al fine di mantenere il parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione in quanto contrastante con le previsioni del piano.

RESPINTA