



Provincia di Livorno

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COSTA E DEGLI ARENILI  
PROGETTO



*Progetto:*  
SBPA + SG RTP

Arch. Maribra Corsi  
Arch. Stefano Giommoni

*Relazione*

Scala:

TAVOLA

Adozione: D.C.C. n° ..... del.....

Approvazione: .....

Data:

Febbraio 2023

-



## Sommario

<b>1. Castagneto Carducci, anche il mare. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. La morfologia della costa di Castagneto Carducci. ....</b>	<b>6</b>
<b>3. Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale. ....</b>	<b>8</b>
<b>4. La pianificazione comunale.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Il progetto e la conservazione della “selvaggia eleganza” della costa.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Tipologie ed usi delle concessioni demaniali. ....</b>	<b>16</b>
<b>7. Gli ambiti del progetto. ....</b>	<b>20</b>
<b>8. La fruizione pubblica dell’arenile. ....</b>	<b>22</b>

## 1. Castagneto Carducci, anche il mare.

Il Comune di Castagneto Carducci presenta una costa che si sviluppa, dal confine con il Comune di Bibbona a quello con il confine di San Vincenzo, per circa 13 km di litorale sabbioso. Rispetto alle realtà che si trovano a nord e a sud, la costa di Castagneto Carducci, ha la peculiarità di presentarsi, ancora, per vastissimi tratti allo stato naturale, non interessata da processi edificatori né dalla occupazione dell'arenile con strutture e attività connessi all'industria del turismo balneare. La sola parte della costa che risulta urbanizzata è quella dell'abitato di Marina di Castagneto Carducci. Su di essa si affacciano gli stabilimenti balneari raggiungibili dalla viabilità urbana posta parallelamente alla linea di costa. Nella parte a nord e a sud di Marina di Castagneto l'arenile e il sistema dunale si presentano pressochè integri, con la strutturazione morfologica e la presenza degli habitat e delle varietà tipiche della costa tirrenica toscana.



(lo sviluppo della costa del Comune di Castagneto Carducci rappresentata in un'immagine satellitare)

La permanenza dei valori naturalistici e il ridottissimo tasso di occupazione della costa rappresentano una eccezionalità che il Comune di Castagneto Carducci può rivendicare rispetto a ciò che è avvenuto, in gran parte del litorale della Toscana dagli anni sessanta agli anni novanta, con il grande sviluppo del turismo balneare. Non vogliamo qui esprimere giudizi rispetto ai vari modelli di uso del territorio, ma capire come a Castagneto Carducci il potere attrattivo, economico ed urbanistico, della costa rispetto alle aree più interne non sia stato favorito e assecondato ci è utile per sviluppare il giusto approccio alla progettazione del nuovo. Piano particolareggiato della costa.

A nostro avviso, questa peculiarità può essere ricondotta a questi fattori, anch'essi assai identificativi del territorio di Castagneto Carducci:

1. La presenza di una struttura fondiaria dei territori prossimi al mare ancora incentrata sul latifondo nobiliare. A Castagneto Carducci non si

- riscontrano le parcellizzazioni fondiari che spesso contraddistinguono le aree agricole dei comuni costieri;
2. Una consolidata economia agricola fondata sulle eccellenze e sulla qualità, prima fra tutte la produzione vitivinicola. Le grandi aziende del vino hanno, non solo, promosso lo sviluppo delle attività agricole ma anche contribuito a connotare l'identità e il paesaggio del territorio;
  3. Le politiche di governo del territorio degli ultimi cinquant'anni che hanno promosso strumenti e azioni in grado di offrire una visione e un modello d'uso del territorio nel quale il baricentro delle occasioni non era rappresentato dalla costa e dal mare. Italo Insolera, frequentatore e conoscitore di Castagneto Carducci, è stato il principale artefice culturale di questo modello di interpretazione del territorio.

Chi si affaccia dal centro storico di Castagneto Carducci vede un territorio certamente segnato dall'attività dell'uomo ma curato e mantenuto. Alla fine del bosco collinare le geometrie dei vigneti e degli oliveti, perfettamente incastonati nella maglia agraria e poderale, offrono anche a livello puramente estetico un senso di ordine e di equilibrio molto importante. La parte terminale di questo territorio si affaccia sul mare. Il mare, a Castagneto Carducci, è un elemento che non è dominante e che, anche sotto il profilo paesaggistico viene percepito insieme ad altro. Il territorio di Castagneto Carducci non è monopolizzato dal mare e dalla costa, non viene vissuto ed usato in funzione di questa.



(Il rapporto tra il territorio agricolo e il mare nella vista dal centro storico di Castagneto Carducci)

La sintesi di questa premessa viene riassunta con una affermazione: a Castagneto Carducci c'è anche il mare. Il termine "anche" sta proprio a significare che il ruolo che questo gioca nell'economia locale, nell'identità dei luoghi e nelle politiche di governo del territorio è rapportato a un equilibrio consolidato nel quale la grande vitalità delle aree rurali ha costituito e costituisce fattore di benessere e di garanzia per la conservazione del paesaggio e dell'identità dei luoghi.

E' in ragione di questa premessa che l'approccio progettuale al Piano particolareggiato, come vedremo nel dettaglio più avanti, è stato fondato sulla conservazione degli equilibri territoriali esistenti, sul riordino delle attività insediate e sulla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici che connotano la costa di Castagneto Carducci.

## 2. La morfologia della costa di Castagneto Carducci.

Il Piano particolareggiato offre una lettura della morfologia della costa con il duplice obiettivo di:

- Classificare ed evidenziare le caratteristiche e le componenti identitarie e statutarie del territorio costiero, segnalare i valori ambientali e paesaggistici meritevoli di essere conservati e valorizzati;
- Fornire una articolazione del territorio in grado di permettere una più diversificata ed appropriata disciplina urbanistica dello stesso.

L'analisi dello stato della costa di Castagneto Carducci è stata incentrata, come richiesto dal PIT con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, sull'entità delle trasformazioni avvenute nel corso del tempo, sui processi di antropizzazione e sulla permanenza dei valori ambientali e degli habitat costieri. In ragione di questo sono state individuate tre diverse tipologie di ambiti costieri:

- La costa naturale;
- La costa antropizzata con permanenza di valori ambientali e naturalistici;
- La costa urbana.

La costa naturale è rappresentata da quei tratti di litorale non interessati da alcun processo di antropizzazione tale da influire sulla qualità e sull'integrità fisica ed ambientale del sistema dunale e dei suoi habitat. Le dune si presentano ben conservate e in essa risulta assai contenuta e molto diluita anche la fruizione ai fini della balneazione a causa della difficoltà di accesso al litorale sabbioso. E' rappresentata dalla costa che dal fosso Seggio si sviluppa sino al confine nord del Comune e dal litorale che dal limite sud del campeggio Continental Arriva sino al confine con il Comune di San Vincenzo.

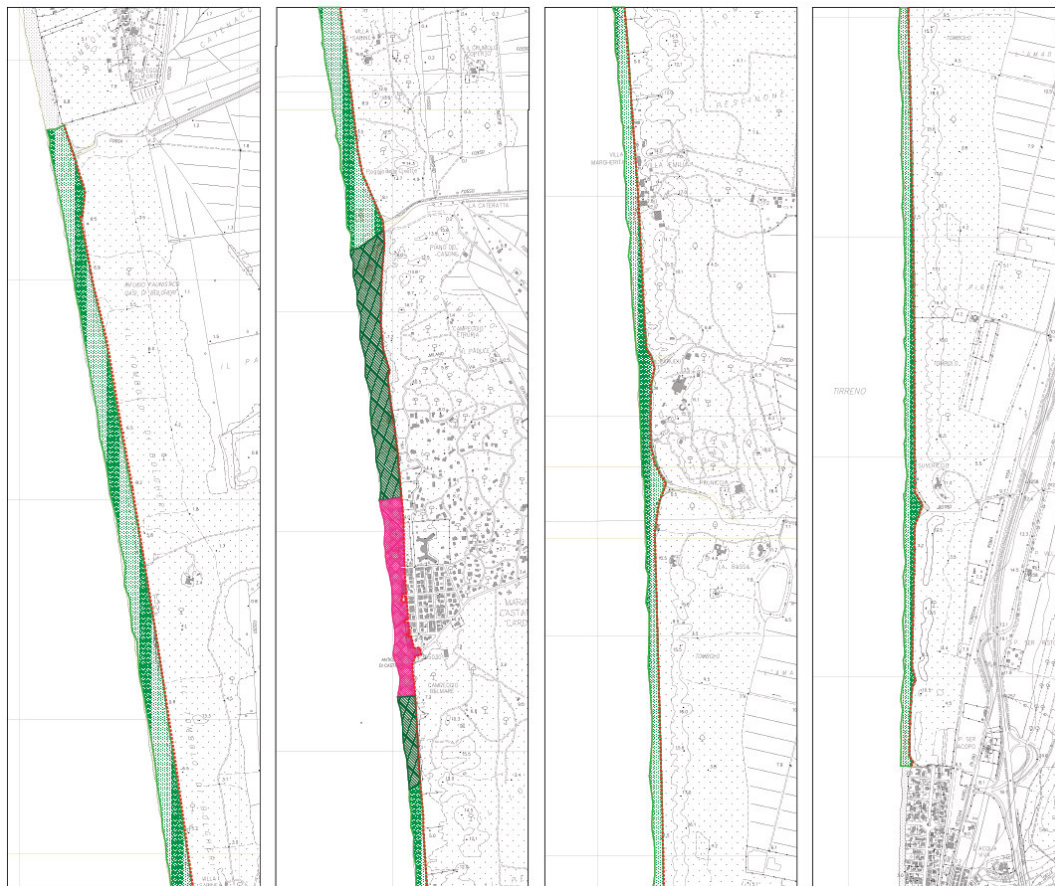
La costa antropizzata nella quale permangono valori ambientali e naturalistici è costituita da quei tratti di litorale al cui interno si sviluppano le strutture per il turismo all'aria aperta. L'organizzazione insediativa delle strutture, costituita da manufatti leggeri e a bassa densità, ha consentito la permanenza di ampi tratti di duna e dei suoi habitat. Gli accessi controllati al litorale favoriscono la salvaguardia dei valori naturalistici ancora presenti. E' rappresentata dai tratti di litorale fronteggianti i campeggi posti a nord e a sud del centro abitato di Marina di Castagneto Carducci. Nel Piano Operativo Comunale tali tratti di costa sono ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La costa urbana è il tratto di litorale connesso al centro abitato di Marina di Castagneto Carducci. Essa è stata interessata dai processi di edificazione che hanno completamente smantellato il sistema dunale. La costa urbana è, in vasti tratti, occupata dagli stabilimenti balneari e dalle attività ad essi connessi e si presenta come un elemento integrato all'impianto urbano al quale è collegato dagli accessi posti lungo la viabilità che si sviluppa immediatamente a ridosso dell'arenile.

La disciplina del Piano, in ragione delle diverse caratteristiche dei tre ambiti costieri fornisce un impalcato normativo che varia in ragione della qualità dei valori paesaggistici ed ambientali. Le salvaguardie e le tutele sono più stringenti

e prescrittive per i tratti di litorali nei quali la duna e gli habitat costieri sono ben identificabili e conservati nel tempo.

Gli ambiti costieri sono rappresentati nella tavola PR01 del Piano particolareggiato. Per la disciplina si rinvia agli articoli 18 e 19 del Titolo III delle Norme.



(La rappresentazione delle tipologie morfologiche della costa negli elaborati del Piano)



### 3. Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale.

Il Piano particolareggiato della costa ha, quale riferimento principale, per la composizione dei propri contenuti di tutela del territorio il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana (PIT-PPR).

L'articolo 88 della L.R. n. 65/2014 definisce il Piano di Indirizzo Territoriale come *“lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica”*. Costituisce, perciò, strumento sovraordinato e di indirizzo per la redazione degli atti della pianificazione comunale.

Il vigente Piano di Indirizzo Territoriale è stato approvato con Delib. C.R. n. 72 del 24/07/2007. Con Delib. C.R. n. 37 del 27/03/2015 ha approvato l'implementazione paesaggistica ed il Piano di Indirizzo Territoriale ha assunto la valenza di Piano paesaggistico regionale.

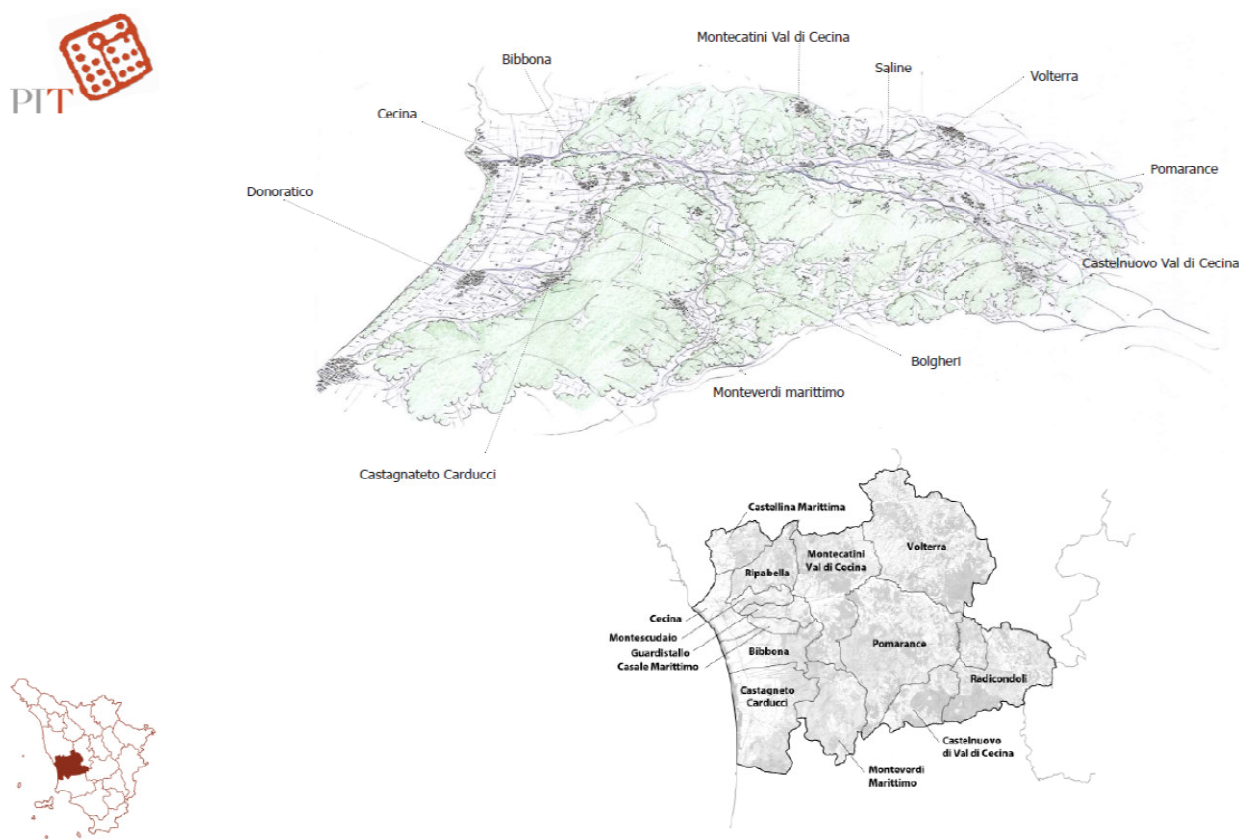
Nel PIT-PPR il raccordo tra la dimensione strutturale delle strategie della pianificazione e quella estetico-percettiva del paesaggio è svolto dalla definizione delle invarianti, basata sull'approfondimento e sulla interpretazione dei caratteri e delle relazioni del territorio. Le invarianti sono le seguenti:

- I) *I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- II) *I caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura botanica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- III) *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica, dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali;
- IV) *I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni elementi invarianti comuni. Il rapporto stretto e coerente tra sistema insediativo e territorio agricolo, l'alta qualità architettonica e urbanistica degli insediamenti rurali, la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, un mosaico degli usi del suolo complesso sono alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Le strategie territoriali del PIT-PPR confluiscono nei tre metaobiettivi del piano:

- la migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale;
- la maggiore consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo;
- il rafforzamento del rapporto tra il paesaggio e la partecipazione, tra la cura del paesaggio e la cittadinanza attiva.

Il PIT-PPR suddivide il territorio regionale in venti ambiti. Il Comune di Castagneto Carducci fa parte dell'ambito 13 Val di Cecina che ricomprende porzioni delle provincie di Livorno e Pisa.



(La rappresentazione territoriale dell'ambito n. 13 "Val di Cecina")

Il PIT-PPR focalizza sulla costa molte delle politiche di salvaguardia e conservazione del territorio regionale. Lo fa, oltre che con gli obiettivi, gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso della scheda d'ambito 13 attraverso la configurazione di specifici approfondimenti disciplinari che interessano le aree interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. a) "i territori costieri compresi in una profondità di 300 metri dalla linea di battigia".

Il territorio costiero toscano è stato suddiviso, dal PIT-PPR, in 11 sistemi costieri. La costa del Comune di Castagneto Carducci è interamente ricompresa nel sistema 4 "litorale sabbioso del Cecina".



(La individuazione del sistema costiero del litorale sabbioso del Cecina nella conformazione dell'intera costa toscana)

La scheda fornisce valori e criticità dell'ambito costiero. Attraverso la disciplina d'uso regola obiettivi, direttive e prescrizioni da elaborare negli atti della pianificazione comunale.

Alla luce di questa sintetica lettura del Piano paesaggistico regionale, le disposizioni che sono state tenute a riferimento per la redazione del Piano particolareggiato della costa sono articolate secondo lo schema contenuto nella seguente tabella esplicativa.

<b>Scheda dell'Ambito n. 13 Val di Cecina.</b>	1, profilo dell'ambito.	
	2, descrizione interpretativa.	Strutturazione geologica e geomorfologica.
		Processi storici di territorializzazione.
		Caratteri del paesaggio. Iconografia del paesaggio.
	3, invarianti strutturali.	I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.
		I caratteri eco sistemici del paesaggio.
		Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.
	4, interpretazione di sistemi.	I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.
		Patrimonio territoriale e paesaggistico. Criticità.
	5, indirizzi per le politiche.	
6, disciplina d'uso.	Obiettivi di qualità e direttive.	
	Norme figurate.	
	Beni paesaggistici.	
<b>Scheda sistema costiero n. 4 Litorale sabbioso del Cecina.</b>		
	Valori.	
	Criticità e dinamiche.	
	Disciplina d'uso.	Obiettivi.
		Direttive. Prescrizioni.
<b>Sez. 4 scheda del vincolo Art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 D.M. 02/02/1959. (zona della pineta di Donoratico).</b>		
	A, elementi identificativi.	
	B, identificazione e valutazione della loro permanenza/trasformazione.	Struttura idrogeomorfologica.
		Struttura eco sistemica ambientale
		Struttura antropica.
		Elementi della percezione.
	C, obiettivi per la tutela e la valorizzazione, disciplina d'uso.	Strutture del paesaggio e relative componenti.
		Obiettivi con valore di indirizzo.
		Direttive.
		Prescrizioni.
	<b>Sez. 4 scheda del vincolo Art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 D.M. 15/12/1965. (fascia costiera settentrionale).</b>	
	A, elementi identificativi.	
	B, identificazione e valutazione della loro permanenza/trasformazione.	Struttura idrogeomorfologica.
		Struttura eco sistemica ambientale
		Struttura antropica.
		Elementi della percezione.
	C, obiettivi per la tutela e la valorizzazione, disciplina d'uso.	Strutture del paesaggio e relative componenti.
		Obiettivi con valore di indirizzo.
		Direttive.
		Prescrizioni.

Oltre ai contenuti delle schede sono state valutate le disposizioni contenute nella:

- Disciplina di Piano;
- Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B.

#### 4. La pianificazione comunale.

Il Comune di Castagneto Carducci è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione del C.C. n. 37 del 21/06/2007 e pubblicato sul BURT n. 33 del 14/08/2008. Costituisce uno strumento della prima generazione dei piani comunali operata a seguito della riforma delle disposizioni regionali in materia di governo del territorio. Venne infatti redatto nel periodo di evoluzione dell'allora vigente L.R. n. 5/1995 con la L.R. n. 1/2005.

Oltre al quadro conoscitivo e alle indagini sullo stato delle risorse e del territorio comunale, il PS è composto dalle seguenti parti:

- lo statuto del territorio;
- Le criticità del territorio;
- I sistemi funzionali;
- I sistemi territoriali;
- Le unità territoriali organiche elementari (UTOE).

In coerenza con i dispositivi della L.R. n. 1/2005 il PS si poneva come strategia complessiva della pianificazione il concetto dello sviluppo sostenibile declinato attraverso i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dei valori ambientali per i quali, nel lungo periodo, non possono essere previste scelte più convenienti;
- ogni componente del sistema ambientale può comunque fornire risposte dinamiche al cambiamento, così da ammettere la possibilità, nel tempo di mutare la normativa che lo regola;
- il limite allo sviluppo determinato dalle risorse del territorio, naturali ed essenziali, intendendo per naturali l'aria, le acque superficiali, le acque sotterranee, il suolo e le sue criticità geomorfologiche ed idrogeologiche e gli ecosistemi naturali.

Il PS individua le seguenti 7 UTOE:

- n. 1, Città del Mare;
- n. 2, Città della Piana;
- n. 3, Castagneto Carducci;
- n. 4, "Bosco del Bruciato";
- n. 5, Ferrugini;
- n. 6, Serristori;
- n. 7, Demanio marittimo.

All'interno di ogni UTOE il PS determina le dimensioni massime ammissibile degli insediamenti, l'infrastrutturazione di progetto e le quantità di servizi pubblici.

Il riferimento principale per la progettazione del Piano particolareggiato della costa è costituito dalle disposizioni del PS per l'UTOE n. 7 Demanio marittimo, contenute nell'art. 60 delle Norme che integralmente riportiamo.

*Definizione:*

*La U.T.O.E. n. 7 "Demanio marittimo" è inserita all'interno del sottosistema ambientale adiacente La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 05 di Piano Strutturale. Area corrispondente al Demanio Marittimo.*

*Obiettivi:*

*Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi. Valorizzazione economica e infrastrutturale del "patrimonio costiero" sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero.  
Salvaguardia ambientale e tutela dell'ambito dunale.*

*Interventi ammessi:*

*Strutture di facile rimozione a servizio della balneazione.*

*Invarianti strutturali e tutele strategiche:*

*Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme. [n.d.r. - si intendono le norme del Piano Strutturale]*

*Limiti e condizionamenti alla trasformabilità:*

*Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutate mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.*

*In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria valutare l'incidenza sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi dell'interno, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare.*

*Verificare la compatibilità con il Piano Integrato della Costa.*

*I nuovi manufatti dovranno essere di facile rimozione e, quindi, realizzati mediante costruzioni a secco, con materiali lapidei del posto, in legno o comunque rivestiti in legno o altro materiale compatibile con il contesto ambientale. Non è consentita la costruzione d'opere in calcestruzzo, se non in relazione alle esigenze tecniche d'ancoraggio a terra dei manufatti. Per gli stabilimenti balneari esistente obiettivo prestazionale è il raggiungimento della classificazione al livello delle 3 stelle marine previsto dalla vigente normativa regionale;*

*Per la zona ricadente nel S.I.R. Padule di Bolgheri evitare l'espansione di vie di comunicazione, l'insediamenti turistico balneari e limitare l'accesso all'area.*

Il Piano Strutturale vigente è stato oggetto di revisione ed aggiornamento durante il processo di formazione del Piano Operativo. La variante al PS è stata approvata con Delib. C.C. n. 13 del 29/04/2020. Con Delib. C.C. n. 95 del 28/11/2019 il Comune di Castagneto Carducci ha avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale con la conformazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale.

Per un esame più articolato dei contenuti del PS si rinvia alle Tavole QC01 e QC02 del Piano particolareggiato.

Nel PO gli interventi sull'arenile e sul demanio marittimo sono disciplinati nell'art. 60 delle N.T.A. che, sostanzialmente rinviano all'art. 60 della disciplina del PS descritto nel paragrafo precedente e che confermano la validità delle disposizioni e delle norme del Piano integrato della costa approvato con Delib. C.C. n. 14 del 13/03/2003 e successivamente modificato con Delib. C.C. n. 62 del 29/07/2005.

## 5. Il progetto e la conservazione della “selvaggia eleganza” della costa.

Il primo punto della presente relazione anticipa l'approccio al progetto del Piano Particolareggiato della costa. Le peculiarità e le qualità che si riscontrano nel territorio di Castagneto Carducci, insieme alla naturalità che ancora contraddistingue la gran parte della sua costa, durante le fasi di formazione del Piano hanno stimolato una riflessione sul come le previsioni urbanistiche delle aree demaniali marittime potessero essere rapportate agli equilibri complessivi del territorio.

I dati dimostrano che il Comune di Castagneto Carducci è divenuto uno dei caposaldi delle mete del turismo di qualità, connesso ai valori paesaggistici del territorio e ai prodotti enogastronomici. È un fenomeno molto interessante perché l'elevato numero delle presenze turistiche, che viene registrato in costante crescita, si spalmano in un periodo temporale ben più esteso rispetto a quelle dei soli mesi estivi. Il ragionamento si è, quindi, incentrato su come la risorsa mare poteva contribuire a questo processo di qualificazione dell'economia turistica.

Siamo giunti alla consapevolezza che proprio la conservata naturalità della costa sia motivo di forte caratterizzazione del territorio e di grande apprezzamento nella composizione della domanda delle forme del turismo sostenibile. Quella che, secondo una ricorrente lettura, rappresenta una carenza dei servizi e dell'offerta è, nella realtà la condizione essenziale per attrarre forme di turismo alternative a quelle esclusivamente fondate sulla balneazione.

E, in ragione di questo, il Piano si pone l'obiettivo primario di salvaguardare e tutelare la naturalità della costa e dell'arenile. In uno degli incontri di lavoro con gli amministratori la costa di Castagneto Carducci venne, dalla Sindaca, rappresentata come riconoscibile per la sua “selvaggia eleganza”. Proprio la conservazione di quei caratteri ambientali e paesaggistici che identificano la gran parte dell'ambiente costiero come privo di processi di snaturalizzazione, in equilibrio con l'entroterra e funzionale ad uso consapevole e sostenibile è il principale orizzonte delle scelte operate con il Piano particolareggiato della costa.

La conservazione degli assetti non deve essere intesa come una mancanza di coraggio o di visione politica futura, ma anzi il riconoscimento che la direzione intrapresa nel tempo di assumere la qualità e la naturalità del territorio come condizione principale per attivare anche processi della crescita economica locale è quanto mai valida ed attuale.

Con quali dispositivi normativi il Piano si prefigura il raggiungimento dell'obiettivo? Essenzialmente attraverso le seguenti tre scelte progettuali:

1. Il mantenimento degli accessi all'arenile esistenti. Il Piano riconosce e classifica gli accessi all'area demaniale esistenti senza individuarne nuovi. La regolamentazione degli accessi e il numero limitato dei varchi verso l'arenile è una delle condizioni ritenute essenziali per una frequentazione consapevole e diluita sulla spiaggia;
2. Il mantenimento dell'uso pubblico ed indifferenziato dell'arenile. Il divieto al rilascio di nuove concessioni demaniali nei tratti di costa ove permangono e risultano ben conservati i valori ambientali e naturalistici è ritenuta fondamentale per non promuovere processi e spinte alla progressiva alterazione della naturalità.

3. La qualificazione delle attività già esistenti sul demanio marittimo. Le attività funzionali all'uso ricreativo e alla balneazione sono concentrate quasi esclusivamente nella costa urbana. Per esse il Piano prevede un riordino delle funzioni e interventi ordinari sui manufatti per consentire la qualificazione e il miglioramento igienico sanitario delle attività svolte.

Il Piano si concentra anche su quelle porzioni di arenile che presentano segni di degrado o, almeno, di uso non appropriato. A fronte di una qualità paesaggistica importante e diffusa, dalle analisi svolte è emerso che nella porzione di arenile che si sviluppa oltre la sponda destra del Fosso Seggio è in corso un processo di alterazione della duna. Le cause da sono da ricercare negli effetti conseguenti a:

- L'innalzamento del livello di fruizione dell'arenile dovuto all'insediamento di nuove attività sul demanio;
- La frequenza del transito dei mezzi per il carico e lo scarico merci delle attività lì insediate;
- Il progressivo sentieramento della duna dovuto alla presenza, nelle vicinanze, della principale area di sosta a servizio dell'arenile.



(La porzione di duna che il Piano individua come un'area soggetta a riqualificazione ambientale)

Il Piano, attraverso la individuazione di uno specifico ambito di progetto, si presuppone la riqualificazione dell'area e la progressiva rinaturalizzazione della duna.



## 6. Tipologie ed usi delle concessioni demaniali.

La disciplina del Piano sancisce un riordino delle tipologie d'uso dell'arenile ammesse attraverso il rilascio delle concessioni demaniali. Questo, con due obiettivi:

- Disciplinare in forma organica alcune attività che nel tempo sono andate ad implementare quelle delle concessioni originarie;
- Aggiornare gli usi del demanio alla luce della trasformazione delle forme di vivere il mare.

Le tendenze in atto, riassumibili in una crescita delle attività connesse agli sport acquatici, in processi di progressiva e spesso incontrollata espansione delle forme di somministrazione del cibo e in una contrazione della domanda di servizi funzionali al rimessaggio dei piccoli natanti hanno guidato il riordino delle tipologie d'uso delle aree sottoposte a concessione demaniale, sia quelle esistenti che quelle di nuova previsione.

Vengono previste le seguenti tipologie d'uso delle aree soggette a concessione demaniale:

- Stabilimento balneare (Sb);
- Spiaggia attrezzata (Sa);
- Strutture di servizio alle attività balneari (Ss);
- Rimessaggio natanti (Rn);
- Attività diverse (Ad);
- Opere ed infrastrutture pubbliche (Op).

Il quadro normativo che il Piano compone è sintetizzato nello schema che segue.

Tipologia d'uso	Dotazioni e attività ammesse	Nuove previsioni del Piano
Stabilimento balneare (Sb) art. 10 delle Norme.	Cabine e spogliatoio, Magazzini per il rimessaggio, Servizi igienici e docce, Allestimento stagionale dei punti ombra, Somministrazione assistita e non di alimenti e bevande. E' ammesso l'esercizio di tutte le attività contemplate nell'art. 52 del Regolamento regionale di attuazione della L.R. n. 86/2016.	Non sono previste nuove concessioni demaniali per stabilimento balneare. E' prevista la manutenzione qualitativa degli stabilimenti balneari esistenti.
Spiaggia attrezzata (Sa) Art. 11 delle Norme.	Spogliatoio, Magazzini per il rimessaggio, Servizi igienici e docce. Nelle attività di spiaggia attrezzata esistenti sono ammesse tutte le attività autorizzate alla data di adozione del Piano. Per le spiagge attrezzate di nuova previsione le attività consentite sono quelle disciplinate nelle schede dei relativi ambiti di	Il Piano prevede le seguenti nuove spiagge attrezzate: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dog beach, attraverso la trasformazione di una concessione già vigente.</li> <li>- Forte di Marina di Castagneto.</li> </ul> E' prevista la manutenzione qualitativa delle spiagge attrezzate esistenti.

	progetto.	
Strutture di servizio alle attività balneari (Ss) Art. 12 delle Norme.	Spogliatoio, Magazzini per il rimessaggio, Servizi igienici e docce. Somministrazione assistita e non di alimenti e bevande. Allestimento stagionale dei punti ombra nel 70% della superficie in concessione non occupata dalle strutture. Obbligo di attività per l'uso ricreativo della spiaggia e del mare nel restante 30% della superficie in concessione non occupata dalle strutture.	Il Piano prevede la trasformazione delle attività di rimessaggio natanti Erre Emme riparazioni marine e Onda Blu in strutture di servizio alle attività balneari.
Aree demaniali destinate a rimessaggio natanti (Rn) Art. 13 delle Norme.	Direzione, Magazzini per il rimessaggio, Servizi igienici e docce, Somministrazione assistita e non di alimenti e bevande riservata ai soci delle associazioni concessionari. Rimessaggio dei natanti in almeno il 70% della superficie in concessione. Nel 30% della superficie in concessione è ammesso l'allestimento stagionale dei punti ombra da riservare ai soci delle associazioni concessionari nonché le attività per l'uso ricreativo della spiaggia e del mare.	Non sono previste nuove aree destinate a rimessaggio natanti. E' prevista la manutenzione qualitativa delle attività di rimessaggio natanti esistenti che non sono oggetto di conversione verso le strutture di servizio alla balneazione.
Aree per attività diverse (Ad) Art. 14 delle Norme.	Sono previste le strutture e le attività autorizzate alla data di entrata in vigore del Piano.	Sono previste quattro nuove aree da destinare ai giochi per la spiaggia. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento della concessione esistente antistante il Piazzale Magellano;</li> <li>- Nuova concessione nell'arenile antistante il campeggio Etruria;</li> <li>- Nuova concessione nell'arenile antistante la via Milano;</li> <li>- Nuova concessione nell'arenile a sud del Forte di Marina di Castagneto.</li> </ul>
Opere ed infrastrutture pubbliche (Op) Art. 15 delle Norme.	Sono costituite dalle opere pubbliche funzionali al migliore uso pubblico del demanio marittimo. Gli interventi sono quelli previsti nelle relative schede.	Il Piano prevede ambiti per la installazione di tettoie ombreggianti nelle seguenti zone: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area a nord di Villa Margherita;</li> <li>- Area in località Pianetti;</li> <li>- Area a nord del villaggio</li> </ul>

		Paradù; – Area in località Prunice.
--	--	--

Per una migliore lettura delle previsioni complessive del Piano particolareggiato della costa vengono ricapitolate, tutte le aree soggette al rilascio di concessione demaniale per tipologia d'uso, nonché i contenuti ad esse riferite del Piano stesso. Sono segnalate secondo la loro ubicazione, da nord a sud, sulla costa.

Stabilimento balneare (Sb)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Le Dune	3085	Conferma concessione esistente
Tana del Pirata	3605	Conferma concessione esistente
Shangry-là	6252	Conferma concessione esistente
Tombolo beach	8147	Conferma concessione esistente
Santa Lucia	1542	Conferma concessione esistente
Bagni Sirena	3919	Conferma concessione esistente
I Ginepri	3005	Conferma concessione esistente
Immobiliare Di Nardo	490	Conferma concessione esistente
La Zattera	8224	Conferma concessione esistente
Bagni Lido	3386	Conferma concessione esistente
<b>Totale superficie mq</b>	<b>41655</b>	

Spiaggia attrezzata (Sa)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Ap01 Dog Beach	1670	Conferma con conversione di concessione esistente.
Cicalinda	585	Conferma con conversione di concessione esistente.
Camping Etruria	3000	Conferma concessione esistente
Ap04 Forte di Marina	610	Nuova previsione
Camping Belmare	3000	Conferma concessione esistente
Camping Continental	3000	Conferma concessione esistente
Canado Club	3000	Conferma concessione esistente
Paradù Medonoratico	3000	Conferma concessione esistente
<b>Totale superficie mq</b>	<b>17865</b>	

Strutture di servizio alle attività balneari (Ss)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Erre Emme Riparazioni Marine	4040	Conferma con conversione di concessione esistente.
Onda Blu	2592	Conferma con conversione di concessione esistente.
<b>Totale superficie mq</b>	<b>6632</b>	

Rimessaggio natanti (Rn)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Arci pesca	1960	Conferma concessione esistente.
Circolo Nautico Donoratico	4800	Conferma concessione esistente.
<b>Totale superficie mq</b>	<b>6760</b>	

Attività per usi diversi (Ad)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Falorni Giacomo	100	Conferma concessione esistente.
Servizi area sosta Seggio	158	Conferma concessione esistente.
Area sportiva	200	Nuova previsione
Area sportiva	200	Nuova previsione
Area sportiva	715	Conferma concessione esistente.
Ampliamento area sportiva	200	Nuova previsione
Area sportiva	200	Nuova previsione
Tombolo beach	0	Conferma concessione esistente.
Immobiliare Di Nardo	76	Conferma concessione esistente.
Casetta del pescatore	205	Conferma concessione esistente.
Camping Continental	100	Conferma concessione esistente.
	<b>1754</b>	

Opere ed infrastrutture pubbliche (Op)		
Intestatario/Oggetto	Superficie mq	Previsione
Ap02 Attraversamento Fosso Seggio	45	Conferma concessione esistente.
Ap03 Riqualficazione ambientale	20250	Nuova previsione.
Tettoie ombreggianti	200	Nuova previsione.
<b>Totale superficie mq</b>	<b>20495</b>	

Il Piano particolareggiato della spiaggia, quindi, prevede complessivamente una superficie di arenile soggetta a concessione demaniale pari a mq 95161, così ripartita:

Stabilimento balneare (Sb)	mq 41655
Spiaggia attrezzata (Sa)	mq 17865
Servizi alle attività balneari (Ss)	mq 6632
Rimessaggio natanti (Rn)	mq 6760
Attività ed usi diversi (Ad)	mq 1754
Opere ed infrastrutture pubbliche (Op)	Mq 20495.

La tavola PR02 fornisce la localizzazione delle aree interessate dalle concessioni demaniali.

## 7. Gli ambiti del progetto.

La disciplina degli interventi presiti dal Piano si compone di due parti. Quella degli interventi manutentivi delle strutture esistenti sul demanio rappresentata dal Titolo III delle Norme e quella sulle trasformazioni contenuta nel Titolo IV.

Le norme ordinarie sono volte, essenzialmente, alla conservazione dei beni appartenenti al demanio marittimo. Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione con possibilità di ampliamenti una tantum limitati al 10% delle volumetrie originarie. Le norme dispongono che tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- le strutture dovranno essere di tipo leggero, realizzate in legno, rimovibili e riciclabili al fine di garantire la conservazione della morfologia dell'arenile l'eventuale ripristino delle condizioni precedenti l'intervento;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e di ampliamento volumetrico una tantum dovranno integrarsi, sotto il profilo formale e tipologico, alle forme e alle colorazioni dei manufatti esistenti;
- gli interventi di ampliamento volumetrico una tantum non dovranno comportare l'occlusione dei varchi e delle visuali panoramiche verso il mare che si aprono dalla viabilità pubblica o dai punti di accesso pubblico.

Il Titolo IV della disciplina del Piano, invece, fornisce regole e strumenti per la individuazione e l'attuazione degli interventi di trasformazione nei quali sono ammesse opere di trasformazione aventi incidenza urbanistica.

Tali aree sono classificate dal Piano come Ambiti di progetto (Ap) e risultano avere la seguente articolazione:

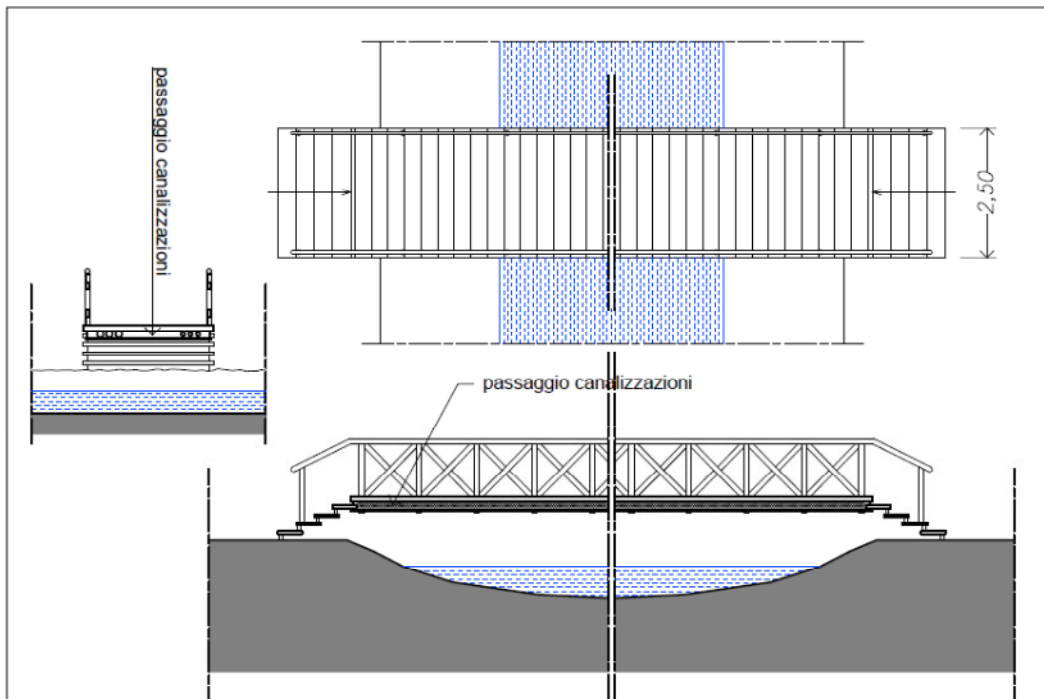
- Ap01 Allestimento con strutture da adibire a spiaggia attrezzata dell'area "dog beach" sulla riva destra della foce del Fosso Seggio;
- Ap02 Realizzazione di passerella pedonale per l'attraverso del Fosso Seggio;
- Ap03 Riqualficazione della duna e realizzazione di passerella pedonale in legno aree a sud del Fosso Seggio e a nord di Marina di Castagneto Carducci;
- Ap04 Allestimento con strutture da adibire a spiaggia attrezzata dell'area antistante il Forte di Marina di Castagneto Carducci.

Data la loro natura di interventi con caratteristiche più incidenti sugli assetti del litorale, il Piano, per ognuno di essi fornisce delle norme di dettaglio riguardanti nelle quali sono riportati gli obiettivi, la capacità insediativa e i parametri urbanistici, i materiali consentiti e prescrizioni particolare tese al loro inserimento paesaggistico nel contesto ove sono collocati.

Le schede normative riportano anche delle tipologie progettuali e dei connotati morfologici degli interventi da eseguire che costituiscono indirizzo alla progettazione di dettaglio. Di fatto, hanno la funzione di declinare ad una scala di maggiore dettaglio le caratteristiche della previsione con l'intento di:

- Fornire soluzioni coerenti con l'obiettivo che ha generato la scelta;

- Valutare il grado di compatibilità con i valori paesaggistici ed ambientali dell'area di intervento.



(La tipologia descrittiva dell'attraverso del Fosso Seggio, intervento Ap02 del Piano particolareggiato.)

## 8. La fruizione pubblica dell'arenile.

Come anticipato nelle premesse l'obiettivo principale del Piano è quello di non alterare gli equilibri consolidati tra la costa e il territorio circostante. Fa parte di questo equilibrio anche la possibilità e la disponibilità all'uso pubblico ed indifferenziato di gran parte dell'arenile, ritenuto dalla comunità locale e dai fruitori del mare un valore che contraddistingue Castagneto Carducci da altre realtà costiere.

Il dato di partenza, sulla quantità di aree del demanio sottratte all'uso pubblico ed indifferenziato con il rilascio di concessioni, è quello rappresentato nella tabella che segue.

	n.	Intestatario	Finalità turistico ricreative Superficie mq	Altre finalità Superficie mq	Totale Superficie mq
1	21/06	Canado Club	3000		3000
2	22/06	Camping Etruria	3000		3000
3	23/06	Camping Belmare	3000		3000
4	24/06	Paradù - Medonoratico	3000		3000
5	25/07	Casetta del pescatore		205	205
6	26/09	Erre Emme Riparazioni Marine	4040		4040
7	27/09	Onda blu	2592		2592
8	28/09	Bagni Sirena	3919		3919
9	29/09	I Ginepri	3005		3005
10	30/09	Circolo Nautico Donoratico	4800		4800
11	31/09	Immobiliare Di Nardo		76	76
12	32/09	Immobiliare Di Nardo	490		490
13	33/09	Shangry-là	6252		6252
14	34/09	Falorni Giacomo		100	100
15	35/09	Tana del Pirata	3605		3605
16	36/09	Santa Lucia	1542		1542
17	37/09	Bagni Lido	3386		3386
18	38/09	Camping Continental	3000		3000
19	39/09	Camping Continental		100	100
20	40/09	Arci Pesca	1960		1960
21	41/10	Tombolo beach	8147		8147
22	42/10	La Zattera	8224		8224
23	43/11	Le Dune	3085		3085
24	44/12	Comune di Castagneto C.cci (1)	585		585
25	45/14	Comune di Castagneto C.cci (2)		715	715
26	46/17	Comune di Castagneto C.cci (3)	1670		1670
27	47/17	Comune di Castagneto C.cci (4)		45	45
28	48/19	Comune di Castagneto C.cci (5)		158	158
29	49/19	Tombolo beach (*)		0	0
		<b>Superficie concessioni vigenti mq</b>	<b>72302</b>	<b>1399</b>	<b>73701</b>

(1) – Punto blu “Chicalinda”

(2) – Area per la pratica sportiva

(3) – Dog beach

(4) – Attraversamento Fosso Seggio

(5) – Servizi all'area sosta del Seggio

(\*) – Impianto di adduzione marino per la talassoterapia

La numerazione delle concessioni elencate nella tabella è quella desunta dal Portale del Mare e dal SIT comunale. La localizzazione è riportata nelle tavole QC06, QC07 e QC08 del Piano particolareggiato.

La superficie complessiva dell'arenile demaniale dell'intero Comune di castagneto Carducci viene determinata suddividendo lo stesso per tratti che presentano una profondità omogenea.

- Tratto dal confine nord fino al fosso Seggio , ml 4450 x ml 100 profondità media = mq 445000
- Tratto dal fosso Seggio fino al Tombolo Resort ml 1250 x ml 75 profondità media = mq 93750
- Tratto dal Tombolo Resord fino a Forte di Marina ml 400 x ml 50 profondità media = mq 20.000
- Tratto da Forte di Marina fino al confine sud ml 6800 x ml 45 = mq 306.000

Secondo tale sviluppo la superficie arenile demaniale pubblico risulta pari a mq 864750. Le superfici interessate dai provvedimenti di concessione demaniale sono veramente limitate.

- Superficie in concessione per finalità turistico ricreative mq 72302, e quindi l'8,36% dell'arenile demaniale.
- Superficie in concessione per altre finalità mq 1399, e quindi lo 0,16 % dell'arenile demaniale.
- Superficie complessiva in concessione mq 73701, e quindi l'8,52 % dell'arenile demaniale.

Lo stato previsionale del Piano particolareggiato della costa non va a modificare i rapporti tra l'arenile pubblico e le superfici per le quali è ammesso l'uso in concessione.

<b>CONCESSIONI DEMANIALI IN VIGORE</b>					
	n.	Intestatario	Finalità turistico ricreative Superficie mq	Altre finalità Superficie mq	Totale Superficie mq
1	21/06	CanadoClub	3000		3000
2	22/06	Camping Etruria	3000		3000
3	23/06	Camping Belmare	3000		3000
4	24/06	Paradù - Medonoratico	3000		3000
5	25/07	Casetta del pescatore		205	205
6	26/09	Erre Emme Riparazioni Marine	4040		4040
7	27/09	Onda blu	2592		2592
8	28/09	Bagni Sirena	3919		3919
9	29/09	I Ginepri	3005		3005
10	30/09	Circolo Nautico Donoratico	4800		4800
11	31/09	Immobiliare Di Nardo		76	76
12	32/09	Immobiliare Di Nardo	490		490
13	33/09	Shangry-là	6252		6252
14	34/09	Falorni Giacomo		100	100
15	35/09	Tana del Pirata	3605		3605
16	36/09	Santa Lucia	1542		1542
17	37/09	Bagni Lido	3386		3386
18	38/09	Camping Continental	3000		3000
19	39/09	Camping Continental		100	100



20	40/09	Arci Pesca	1960		1960
21	41/10	Tombolo beach	8147		8147
22	42/10	La Zattera	8224		8224
23	43/11	Le Dune	3085		3085
24	44/12	Comune di Castagneto C.cci	585		585
25	45/14	Comune di Castagneto C.cci		715	715
26	46/17	Comune di Castagneto C.cci	1670		1670
27	47/17	Comune di Castagneto C.cci		45	45
28	48/19	Comune di Castagneto C.cci		158	158
29	49/19	Tombolo beach		0	0
		<b>Superfici concessioni vigenti mq</b>	<b>72302</b>	<b>1399</b>	<b>73701</b>
<b>NUOVE CONCESSIONI DEMANIALI IN PREVISIONE</b>					
Ambito di Progetto	Oggetto	Finalità turistico ricreative Superficie mq	Altre finalità Superficie mq	Totale Superficie mq	
Ap03	Riqualificazione ambientale		20250		
Ap04	Spiaggia Forte di Marina	610			
	Tettoie ombreggianti tratto sud		160		
	Aree per lo sport		400		
	<b>Superfici concessioni previste mq</b>	<b>610</b>	<b>20810</b>	<b>21460</b>	
	<b>Totale</b>	<b>72912</b>	<b>22209</b>	<b>95121</b>	

Le superfici degli ambiti di Progetto Ap01 (Dog beach) e Ap02 (Attraversamento Fosso Seggio) non sono state riportate tra quelle oggetto delle previsioni del Piano perché per esse risultano già rilasciate le concessioni demaniali.

I rapporti tra la superficie complessiva dell'arenile e quella delle aree in concessione secondo lo stato delle previsioni è la seguente:

- Superficie in concessione per finalità turistico ricreative mq 72912, e quindi l'8,43% dell'arenile demaniale (incremento pari allo 0,07% rispetto alla situazione previgente al Piano).
- Superficie in concessione per altre finalità mq 22209, e quindi lo 2,57 % dell'arenile demaniale (incremento pari al 2,41% rispetto alla situazione previgente al Piano).
- Superficie complessiva in concessione mq 95121, e quindi il 11,00 % dell'arenile demaniale (incremento pari al 2,48% rispetto alla situazione previgente al Piano).

Dai dati è possibile verificare che il Piano non produce incrementi delle superfici di arenile soggette a concessione per finalità turistiche e ricreative. Il lievissimo incremento è dovuto alla previsione della nuova spiaggia attrezzata antistante il Forte di Marina di Castagneto.

L'incremento è più sensibile per le superfici nelle quali è ammesso il rilascio di concessione per finalità diverse. Esse sono riferite, in particolare, agli interventi di riqualificazione ambientale e di regolarizzazione dell'accesso nell'area del Seggio e alla realizzazione delle tettoie ombreggianti nella parte sud del litorale.

Entrambe le previsioni sono riferite alla necessità di realizzare opere finalizzate ad un uso più corretto ed appropriato dell'arenile ma che, certo, non impediscono l'uso pubblico ed indifferenziato dello stesso. Anzi, esse sono state concepite proprio un uso collettivo più appropriato dell'arenile pubblico.

E allora, anche in questo caso, è possibile affermare che le previsioni del Piano non incidono sulla caratteristica fondamentale della costa di Castagneto Carducci, quella cioè di presentarsi ben conservata sotto il profilo ambientale e paesaggistico, riconosciuto patrimonio pubblico e collettivo dalla comunità locale.