



COMUNE DI  
**CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

Regione Toscana - Provincia di Grosseto

# **PIANO DI UTILIZZO DELLE AREE DEMANIALI**

**ALLEGATO B DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**



elaborato:

**RELAZIONE**

adozione: Del. C.C. n. -- del --- --

controdeduzioni: Del. C.C. n. -- del --- --

approvazione: Del. C.C. n. -- del --- --

aprile 2024

**Comune di Castiglione della Pescaia.  
Piano di utilizzo delle aree demaniali (Allegato B del Regolamento Urbanistico Comunale vigente).**

Sindaco  
dott.ssa Elena Nappi

Assessore Urbanistica e Governo del Territorio  
dott. Federico Mazzarello

**Gruppo di lavoro.**

Settore Servizi Generali e Servizi alla Persona.

Servizio Commercio, SUAP e Demanio.

dott.ssa Giorgia Giannini  
geom. Marco Tronchi  
rag. Luisella Senserini

Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e Rigenerazione Urbana.

Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana.

dott. Fabio Menchetti  
arch. Rita Monaci  
arch. Stella Giannini  
arch. Paolo Rusci

Settore Avvocatura

avv. Daniele Falagiani

Consulenti esterni

arch. Stefano Giommoni  
arch. Giovanna Pessina

## Sommario

<b>Castiglione della Pescaia e il mare.....</b>	<b>3</b>
<b>Caratteristiche della costa di Castiglione della Pescaia.....</b>	<b>6</b>
<b>La pianificazione comunale della costa.....</b>	<b>9</b>
<b>La tutela della costa nel Piano paesaggistico della Regione Toscana.....</b>	<b>12</b>
<b>Gli obiettivi del Piano di utilizzo delle aree demaniali.....</b>	<b>16</b>
<b>Tipologie degli usi dell'arenile in concessione.....</b>	<b>19</b>
<b>L'incidenza delle previsioni del Piano sull'arenile pubblico.....</b>	<b>21</b>

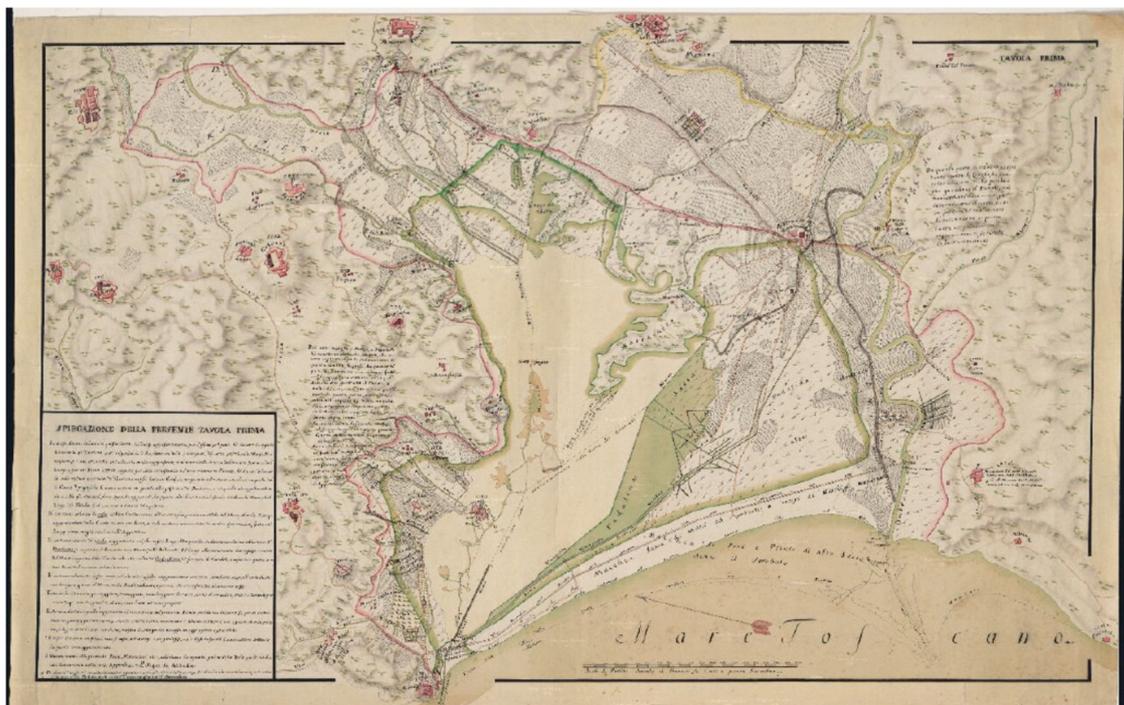
## Castiglione della Pescaia e il mare.

Il mare ha da sempre condizionato la fortuna e la vita del territorio e della comunità di Castiglione della Pescaia. Per secoli esso ha costituito un pericolo e una minaccia, soprattutto per gli attacchi e le incursioni piratesche. Con l'inizio del secolo scorso il rapporto con il mare cambia e con la nascita e la crescita dell'economia turistica esso decolla come una delle principali, se non la principale, fonte di reddito.

La presenza delle torri di avvistamento sulla costa è la testimonianza che le varie fasi storiche ci hanno lasciato delle attività di difesa dalle incursioni che venivano dal mare.

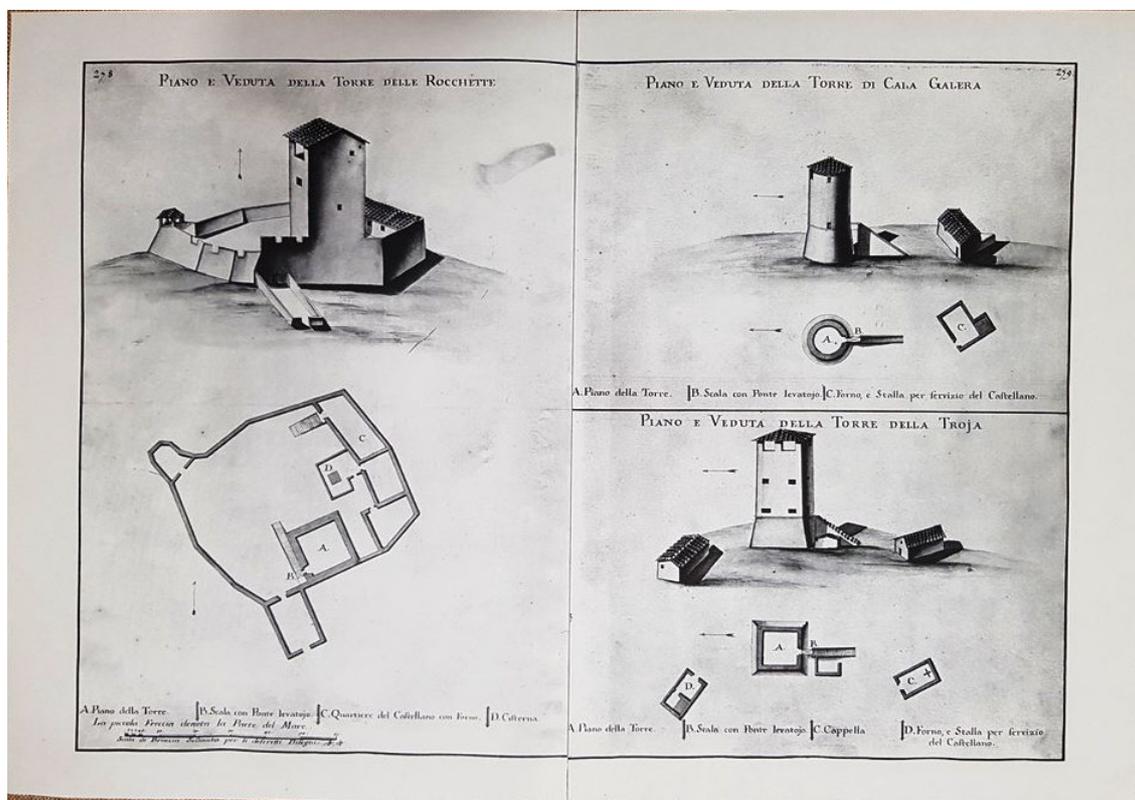
Le prime fortificazioni furono costruite dai Pisani, dai Senesi in posizioni strategiche per svolgere funzioni difensive o semplici attività di avvistamento. Dal Cinquecento in poi, furono realizzate nuove torri e fortificazioni, con l'intento di migliorare ulteriormente il preesistente sistema difensivo. Proprio in quest'epoca, l'attuale territorio costiero della Provincia di Grosseto si ritrovò suddiviso in tre distinti stati: l'estremità settentrionale apparteneva al Principato di Piombino, l'area meridionale che comprendeva gli attuali comuni di Orbetello e Monte Argentario allo Stato dei Presidii, mentre tutto il rimanente territorio era amministrato dal Granducato di Toscana.

La costruzione delle torri seguiva criteri ben precisi, in quanto dovevano poter comunicare con quelle più vicine, attraverso precisi segnali luminosi messi in atto dalle sentinelle dislocate nelle parti sommitali, al fine di segnalare possibili pericoli provenienti dal mare. La loro ubicazione, inoltre, veniva scelta in modo da avere la migliore visuale possibile anche verso l'entroterra, in modo che dalla fortificazione potessero essere lanciati tempestivamente gli eventuali segnali di allarme.



Carta del lago di Castiglione della Pescaia condotta da Leonardo Ximenes nel 1785. Archivio Biblioteca Moreniana di Firenze.

Del possente sistema difensivo costiero mediceo sono presenti importanti testimonianze sulla costa castiglione. Il castello e la torre dell'Isola Troja a Punta Ala, la torre di Pian d'Alma, la torre di Cala Galera e il Forte alle Rocchette. Tutte queste fortificazioni hanno nel tempo subito trasformazioni fisiche e d'uso ma concorrono in modo determinante a segnare la storia, la cultura e l'identità del territorio comunale.



Il Forte di Rocchette, Le torri di Cala Galera e dell'Isola di Troja disegnate da Odoardo Warren nel 1749.

Già nel 1800 vi sono testimonianze della mutazione del rapporto tra il mare e la costa. E' del 1854 il regolamento prefettizio per la regolamentazione dei bagni lungo la spiaggia di Castiglione della Pescaia.

Il regolamento, composto di 17 punti disponeva una serie di condizioni sugli orari, sulle modalità e sulle zone, diverse per uomini e donne, da rispettare per i bagni in mare. Tra le altre cose venivano anche dettate regole per la edificazione di "Baracche coperte da stioie e frasche" funzionali alle attività dei bagni.

Nel novecento "la bagnatura" nell'acqua di mare entra stabilmente a far parte delle abitudini e dei costumi del ceto nobile e della benestante borghesia. Iniziano a strutturarsi, sia sotto il profilo fisico che quello economico, le attività per la balneazione.

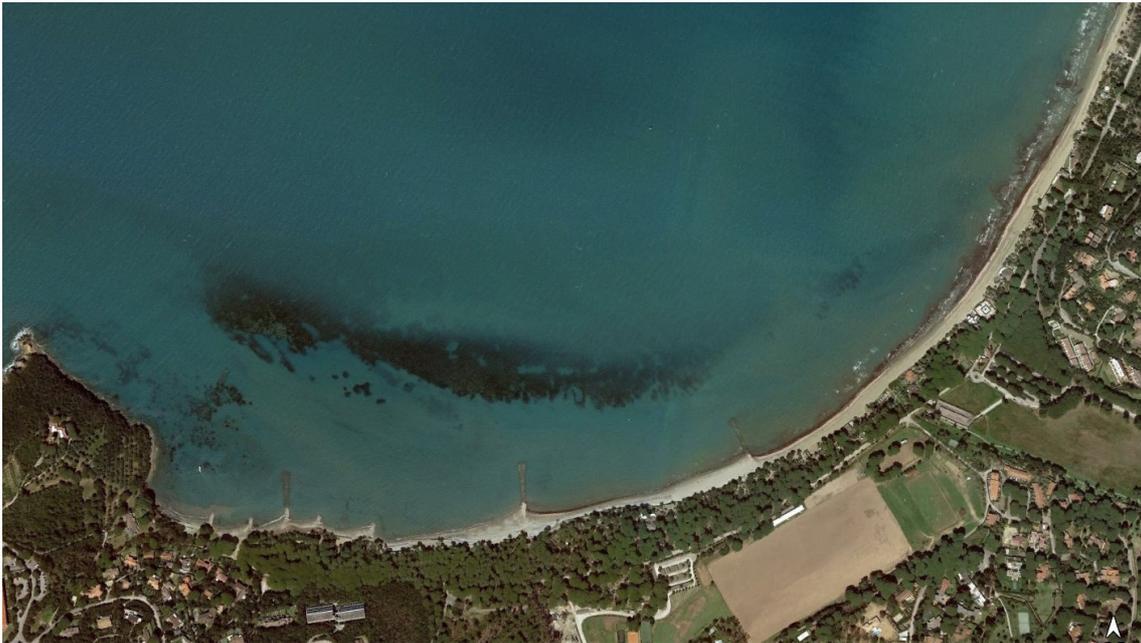
E' del 1922 la prima struttura per l'utilizzo a scopo ricreativo e turistico del mare e dell'arenile a Castiglione della Pescaia, costituito da un pontile in legno e da una terrazza con manufatto in legno realizzato nello specchio d'acqua. Con la metà del novecento inizia il processo della crescita urbana parallela al litorale del centro abitato, e insieme lo sviluppo organizzato delle attività della balneazione.



## Caratteristiche della costa di Castiglione della Pescaia.

Lo sviluppo della costa del Comune di Castiglione della Pescaia, dal confine nord con il Comune di Scarlino a quello sud con il Comune di Grosseto presenta una estensione di circa 23 km.

Dalla sponda di sinistra del Fiume Alma sino alle pendici di Punta Hidalgo, a Punta Ala la costa è costituito da un arenile sabbioso continuo. Soprattutto nella parte prossima a Punta Ala è interessato da fenomeni erosivi che hanno reso necessari interventi di difesa della costa attraverso la realizzazione di pennelli soffici trasversali con andamento trasversale alla linea di battigia.



La costa sabbiosa antistante l'abitato di Punta Ala.

Dalla Punta Hidalgo fino al Forte delle Rocchette, con la sola eccezione del tratto urbanizzato del porto di Punta Ala, siamo in presenza di una costa alta e rocciosa, generalmente raggiungibile solo dal mare o dai pochi accessi privati. E' tra i biotopi e i tratti costieri meglio conservati del litorale tirrenico toscano. In esso sono rappresentate tipologie vegetazionali ad elevata naturalità, caratteristiche delle coste alte di ambiente mediterraneo.

La scogliera, con esposizione sudoccidentale consente la permanenza delle stazioni peninsulari più settentrionali di palma nana e di altri elementi floristici pregevoli di ambiente termo mediterraneo.

Geoliticamente prevale largamente la formazione arenacea del "Macigno", costituita da rocce sedimentarie quarzose micaceofeldspatiche a cemento argilloso. Localmente esse sono talvolta associate ad argille siltose con rari interstrati calcarenitici. In corrispondenza degli sbocchi di ripidi impluvi sulla linea di costa si hanno depositi di materiale alluvionale antico.

Il tratto della costa rocciosa è segnato dalla presenza delle torri di avvistamento costiere. In particolare, è dominata dalla presenza del Forte delle Rocchette. Si tratta di un

complesso fortificato circondato da mura di forma articolata che ha su un lato la maestosa costruzione che accoglieva i quartieri del comandante e della guarnigione. Dentro le mura ci sono anche il forno, la stalla e una cisterna che conteneva l'acqua. Il forte all'interno ha una forma irregolare, per lo più triangolare, con una torre a base quadrata di derivazione quattrocentesca.

Oggi il Forte delle Rocchette è destinato a residenza privata.



Il Forte delle Rocchette visto da nord.

Oltre il Forte delle Rocchette la costa torna ad essere pianeggiante e sabbiosa, segnata dalla presenza della pineta costiera e di una duna ben conservata. Fino alla Punta Capezzolo si estende un litorale di oltre 5 km, alle spalle del quale si trovano le più importanti strutture turistico ricettive. Dopo il breve tratto degli scogli di Punta Capezzolo la costa sabbiosa arriva fino al porto canale di Castiglione della Pescaia.

E' questo il tratto di arenile che presenta la maggior presenza di porzioni utilizzate per le attività della balneazione, sia asservite alle strutture turistiche che si affacciano sul mare e sia quelle dei classici stabilimenti balneari per lo più concentrati nella costa urbana di Castiglione della Pescaia.

Oltrepassato il porto canale di Castiglione della Pescaia la spiaggia di levante, segnata anch'essa dalla presenza degli stabilimenti balneari, si presenta con profondità maggiori rispetto a quella di ponente. Frutto della realizzazione, negli anni ottanta, di barriere frangiflutti con andamento parallelo alla linea di costa.

L'ultimo tratto della costa è costituito dal litorale sabbioso che dalla fine del centro abitato di Castiglione della Pescaia si sviluppa sino al confine con il Comune di Grosseto. Si presenta come ben conservato, con la permanenza degli elementi della naturalità. In particolare, la duna consolidata e il tombolo pinetato.

In considerazione delle sue caratteristiche, il Piano di utilizzo delle aree demaniali classifica la costa comunale nei seguenti tre ecosistemi:

- Ecosistema della costa sabbiosa priva di sistemi dunali (costa urbanizzata);
- Ecosistema della costa sabbiosa con sistemi dunali (costa extraurbana);
- Ecosistema della costa rocciosa.

Il minor apporto dei detriti fluviali, la variazione delle correnti marine e, soprattutto le trasformazioni legate alla realizzazione e alle infrastrutturazioni del porto turistico di Punta Ala e del porto canale di Castiglione della Pescaia hanno inciso sugli assetti della morfologia della costa. I fenomeni erosivi si sono presentati, in particolare, sulla costa sabbiosa che si sviluppa a nord di Punta Ala e in quella che dal Forte delle Rocchette arriva sino al centro urbano di Castiglione della Pescaia.

La Regione Toscana e il Comune di Castiglione della Pescaia hanno avviato un articolato programma per la difesa del litorale. Vengono, periodicamente, eseguiti interventi di ripascimento e riprofilatura del litorale attraverso l'impiego di sabbie provenienti dai fondali. Sono stati eseguiti interventi di realizzazione di barriere soffolte a Punta Ala e, presto, avranno inizio i lavori per realizzare quelle a difesa della costa nel tratto delle Rocchette.

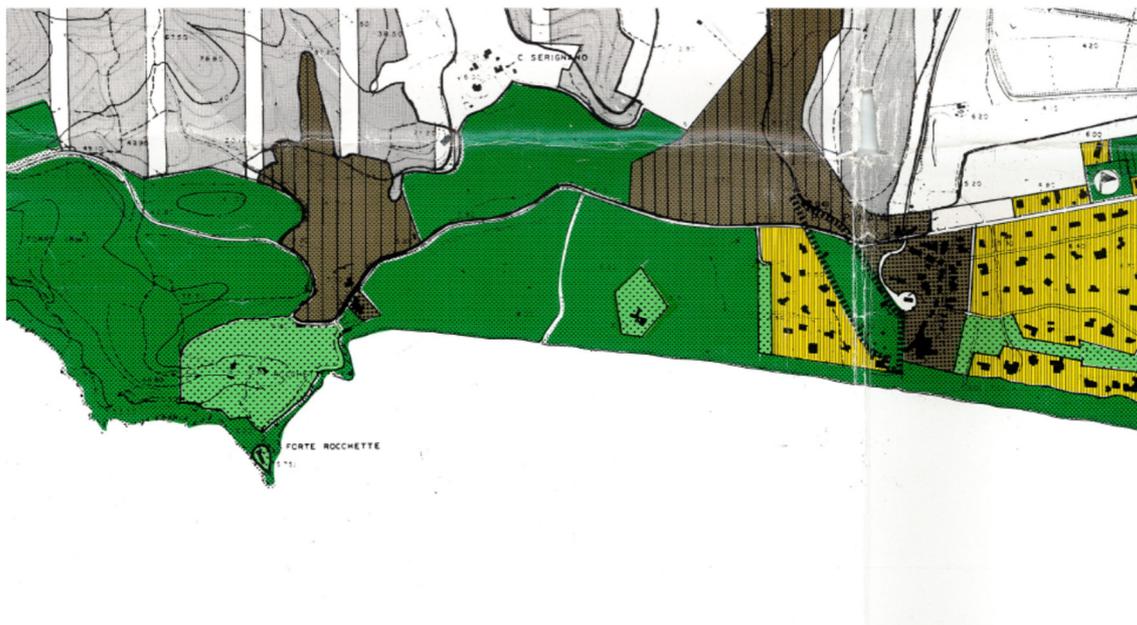


La costa urbana di Castiglione della Pescaia.

## La pianificazione comunale della costa.

La disciplina della costa, per le caratteristiche economiche e fisiche del territorio castiglione, ha sempre rivestito un ruolo di particolare rilevanza.

E' stato con il P.R.G. del 1980 che hanno preso avvio le politiche di pianificazione organica della costa castiglione. In quello strumento urbanistico veniva concepito un sistema di tutele attraverso la definizione di una vasta area a parco pubblico costiero.



Estratto del PRG del 1980 per la costa nell'area delle Rocchette. Le campiture verdi costituiscono la previsione del parco costiero.

L'impossibilità dell'acquisizione di tutte le aree ha reso impraticabile tale ambiziosa scelta, ma ha comunque consentito di contrastare le rendite fondiari e le pressioni immobiliari.

Con il trasferimento delle competenze agli enti locali si è rafforzata l'esigenza di addivenire, oltre che a politiche di governo del territorio costiero, a specifiche discipline per gli interventi sulle strutture balneari e per gli usi dell'arenile.

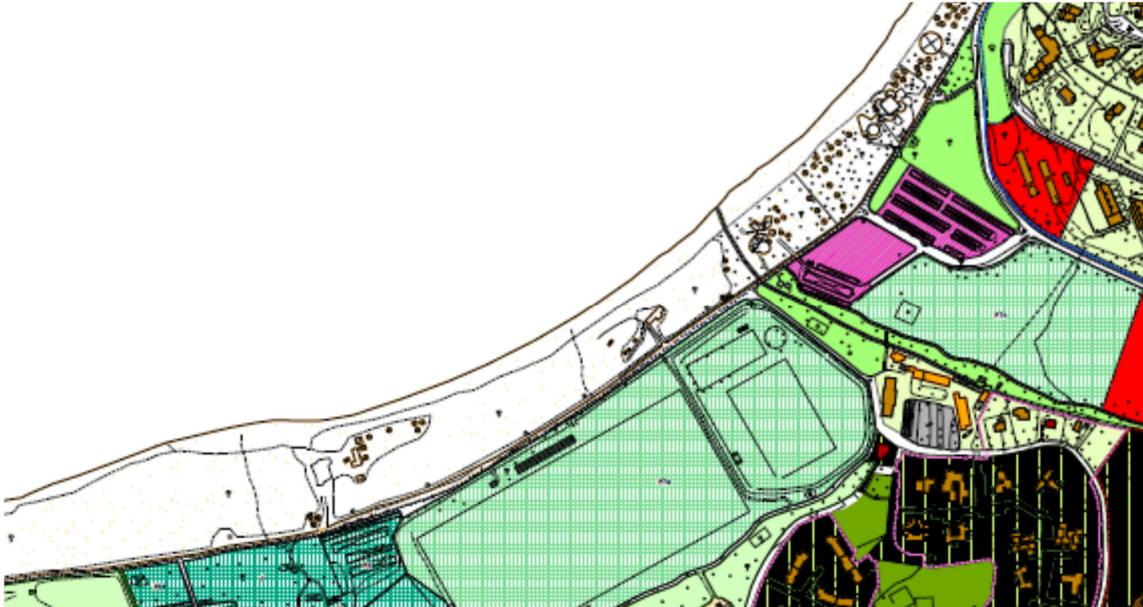
Il Piano Strutturale vigente articola la costa in due distinti sistemi territoriali il cui limite di demarcazione è costituito dal promontorio di Punta Ala. A nord di quest'ultimo vengono delineati i sub sistemi della costa di Punta Ala e della costa di Pian d'Alma. A sud la costa viene articolata nel sub sistema di Rocchette, di Castiglione della Pescaia e della Diaccia Botrona.

Con il Regolamento Urbanistico del 2014 la disciplina delle aree costiere si compie attraverso il cosiddetto "Allegato B" alle Norme di attuazione. L'allegato normativo contiene le linee guida per la redazione del Piano di utilizzo delle aree demaniali. Le finalità e gli obiettivi possono essere così sintetizzati:

- Disciplinare le attività edilizie ed urbanistiche nelle aree del demanio marittimo;
- Costituire un quadro di riferimento normativo per la regolamentazione e la specificazione della disciplina amministrativa dei regimi concessori;

- Implementare i servizi alle attività della balneazione quale strumento di valorizzazione economica e sociale della comunità locale;
- Garantire la salvaguardia ambientale del litorale con la permanenza e la conservazione dei valori naturalistici e paesaggistici che lo caratterizzano.

L'Allegato B dispone, inoltre, che il Piano di utilizzo delle aree demaniali debba avere valenza di piano attuativo. Le norme del regolamento urbanistico dispongono che la disciplina del Piano debba riguardare le zone D7, all'interno delle quali sono ricomprese anche aree non appartenenti al demanio marittimo.



Estratto del RU del 2014 per la costa nell'area di Punta Ala.

Poiché il Comune di Castiglione ha in fase di aggiornamento i propri strumenti urbanistici in sede di formazione del Piano di utilizzo delle aree demaniali è stato valutato di:

- Allestire la disciplina di salvaguardia generale e tutela dei valori ambientali e paesaggistici della costa;
- Fornire la disciplina degli usi consentiti sulle aree demaniali, in particolari sull'arenile, attraverso la individuazione del quadro progettuale delle superfici da sottoporre a concessione;
- Limitare gli interventi esterni alle aree demaniali, nelle superfici di proprietà privata ricomprese nella aree D7, alla sola manutenzione straordinaria degli edifici esistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

L'approvazione del Piano di utilizzo delle aree demaniali costituisce, di conseguenza, l'attuazione degli indirizzi contenuti nell'Allegato B e, di fatto, ad esso si sostituisce quale normativa di riferimento per le attività e gli interventi da esercitarsi sul demanio marittimo. In un periodo di grande labilità amministrativa, dovuta soprattutto alle incertezze e agli effetti della "Direttiva Bolkstein" sulla disciplina delle concessioni demaniali, la definizione del Piano attuativo può e deve rappresentare un punto fondamentale per la programmazione della futura attività dell'ente in materia di demanio costiero.

Per quanto riguarda la disciplina complessiva della fascia costiera, per le zone che nel Regolamento Urbanistico vigente sono classificate come zone D7, esterne al demanio

marittimo, saranno il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo a comporre la disciplina funzionale alle politiche di sviluppo sostenibile dell'intero territorio comunale.

## La tutela della costa nel Piano paesaggistico della Regione Toscana.

Il Piano di utilizzo del demanio 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 24/07/2207. 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.

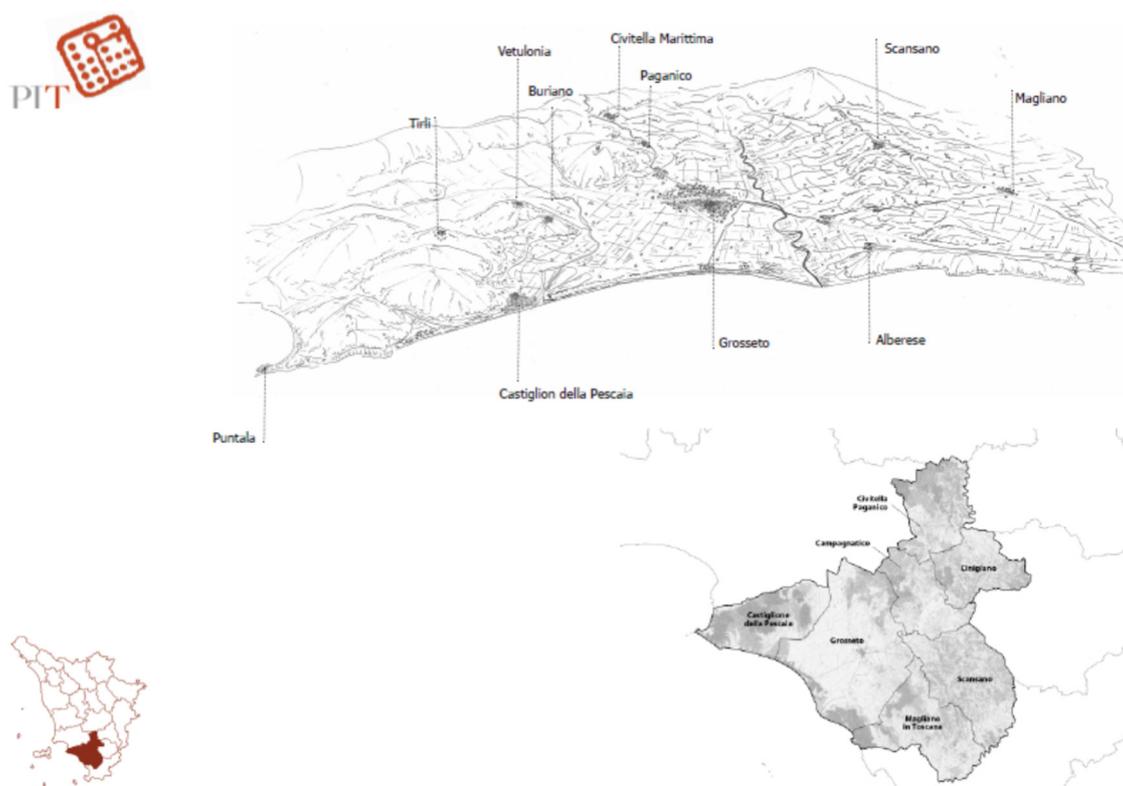
Nel PIT-PPR il raccordo tra la dimensione strutturale delle strategie della pianificazione e quella estetico-percettiva del paesaggio è svolto dalla definizione delle invarianti, basata sull'approfondimento e sulla interpretazione dei caratteri e delle relazioni del territorio. Le invarianti sono le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

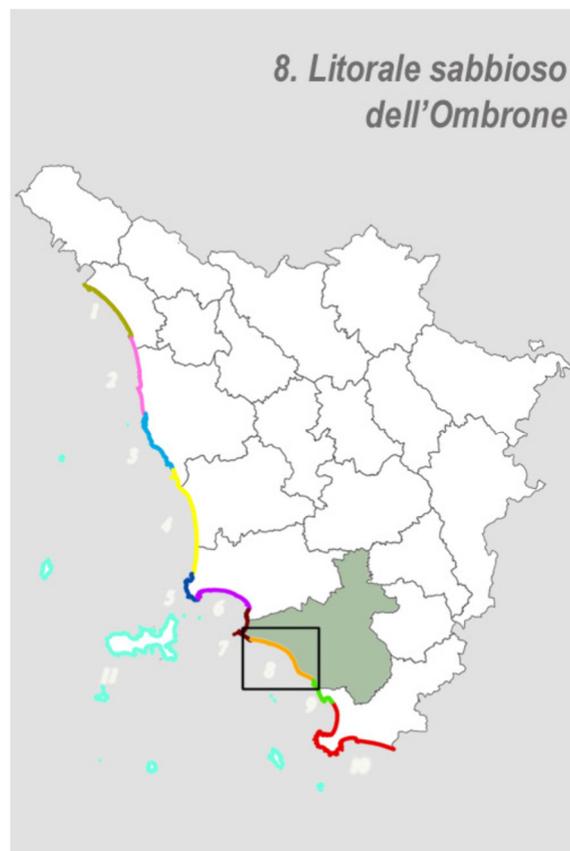
Il PIT-PPR suddivide il territorio regionale in venti ambiti. Il Comune di Castiglione della Pescaia fa parte dell'ambito 18 Maremma grossetana che ricomprende la parte centrale del territorio della Provincia di Grosseto.



La rappresentazione territoriale nel PIT-PPR dell'ambito n. 18 "Maremma grossetana"

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 18 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 Castiglione della Pescaia si sviluppa in due diverse sistemi. La divisione tra i due diversi sistemi è costituita dal promontorio del Forte delle Rocchette. A nord dello stesso la costa è ricompresa nel Sistema costiero n. 7 "Golfo e promontori di Punta Ale e Puntone", a sud e fino ai monti dell'Uccellina si sviluppa il Sistema n. 8 "Litorale sabbioso dell'Ombrone".



La individuazione del sistema costiero Golfo e promontori di Punta Ala e Puntone e del Litorale sabbioso dell'Ombrone nella conformazione dell'intera costa toscana.

Le schede dei sistemi forniscono valori e criticità della costa. Attraverso la disciplina d'uso regola obiettivi, direttive e prescrizioni da elaborare negli atti della pianificazione comunale.

La costa castiglione, nel tempo, è stata interessata anche da provvedimenti di tutela, ex art. 136 del D. Lgs. N. 42/2004, emanati con specifici decreti ministeriale che di seguito vengono elencati.

- D.M. 10/04/1958 – G.U. n. 103/1958 “Zona litoranea sita nell’ambito del Comune di Castiglione della Pescaia”;
- D.M. 27/03/1958 – G.U. 105/1958 “Zona della pineta litoranea detta del Tombolo”;
- D.M. 29/04/1959 – G.U. 107/1959 “Pineta litoranea tra la foce dell’Alma e Punta Ala”;
- D.M. 03/07/1962 – G.U. 187/1962 “Zona montuosa sita nel Comune di Castiglione della Pescaia tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare”;
- D.M. 09/04/1963 – G.U. 126/1963a “Zona sita nel territorio del Comune di castiglione della Pescaia a monte e a mare della strada provinciale”;
- D.M. 01/01/1967 – G.U. 183/1967 “Zona della pineta a monte della strada litoranea sita nel Comune di Castiglione della Pescaia”.

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

<b>Scheda dell'Ambito n. 18 Maremma grossetana.</b>	1, profilo dell'ambito.	
	2, descrizione interpretativa.	Strutturazione geologica e geomorfologica.
		Processi storici di territorializzazione.
		Caratteri del paesaggio.
	3, invarianti strutturali.	Iconografia del paesaggio.
		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.
5, indirizzi per le politiche.	Criticità.	
6, disciplina d'uso.	Obiettivi di qualità e direttive.	
	Norme figurate.	
	Beni paesaggistici.	
<b>Scheda sistema costiero n. 7 Scheda sistema costiero n. 8</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. 10/04/1958. D.M. 27/03/1958. D.M. 29/04/1959. D.M. 03/07/1962. D.M. 09/04/1963. D.M. 01/01/1967.</b>	A, elementi identificativi.	
	B, identificazione e valutazione della loro permanenza/trasformazione.	Struttura idrogeomorfologica.
		Struttura eco sistemica ambientale
		Struttura antropica.
	C, obiettivi per la tutela e la valorizzazione, disciplina d'uso.	Elementi della percezione.
		Strutture del paesaggio e relative componenti.
		Obiettivi con valore di indirizzo.
		Direttive.
	Prescrizioni.	

## Gli obiettivi del Piano di utilizzo delle aree demaniali.

Le peculiarità e le qualità che si riscontrano nel territorio di Castiglione della Pescaia, insieme alla qualità degli insediamenti funzionali alla ricettività turistica e alla naturalità che ancora contraddistingue buona 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 consolidatisi nell'ultimo ventennio dimostrano che il Comune di Castiglione della Pescaia è divenuto uno dei caposaldi delle mete del turismo di qualità, connesso certamente all'uso del mare ma anche all'insieme dei valori paesaggistici del territorio. È un fenomeno molto interessante perché l'elevato numero delle presenze turistiche, che viene registrato costantemente al di sopra del milione annuo, cominciano ad articolarsi 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 generale 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. Insieme a questo è ormai appurato che la gamma e la qualità dei servizi offerti costituisca un fattore essenziale, se non il principale, per non perdere presenze degli ospiti più orientati alla vacanza classica al mare. In ragione di queste convinzioni, le scelte del Piano di utilizzo delle aree demaniali rispondono a due obiettivi prioritari:

- La conservazione dei caratteri ambientali e paesaggistici che identificano ancora una gran parte dell'ambiente costiero come privo di processi di snaturalizzazione, in equilibrio con l'entroterra e funzionale ad uso consapevole e sostenibile delle risorse marine;
- Il riordino delle superfici di arenile sottoposte all'uso libero e indifferenziato, funzionale alla qualificazione delle forme d'uso e dei servizi legati alla balneazione.

Con quali dispositivi normativi il Piano si prefigura il raggiungimento degli obiettivi? Essenzialmente attraverso le seguenti tre scelte progettuali:

1. Il mantenimento e la qualificazione 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 divieto al rilascio di nuove concessioni demaniali finalizzate alla realizzazione di nuovi stabilimenti balneari. La conservazione dei 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.

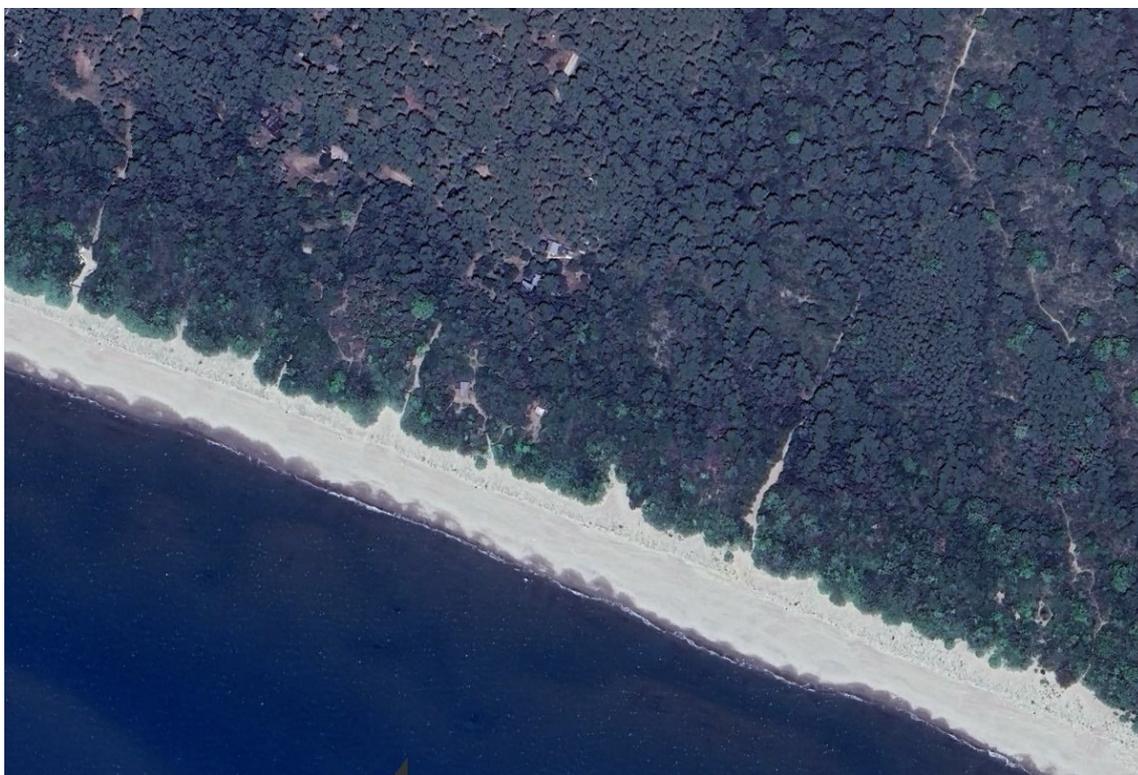
La conservazione degli assetti non deve essere intesa come una mancanza di coraggio o di visione politica futura, ma anzi il riconoscimento che la direzione intrapresa nel tempo di assumere la qualità e la naturalità del territorio come condizione principale per attivare anche processi della crescita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

Come già anticipato in altre parti della presente relazione, sotto il profilo della disciplina urbanistica il Piano fornisce una articolazione della costa in ragione dei suoi caratteri geomorfologici. La natura dei suoli e il grado di antropizzazione delle aree concorrono a individuare tre distinti ecosistemi della costa:

- La costa sabbiosa priva di sistemi dunali;
- La costa sabbiosa con sistemi dunali;
- La costa rocciosa.

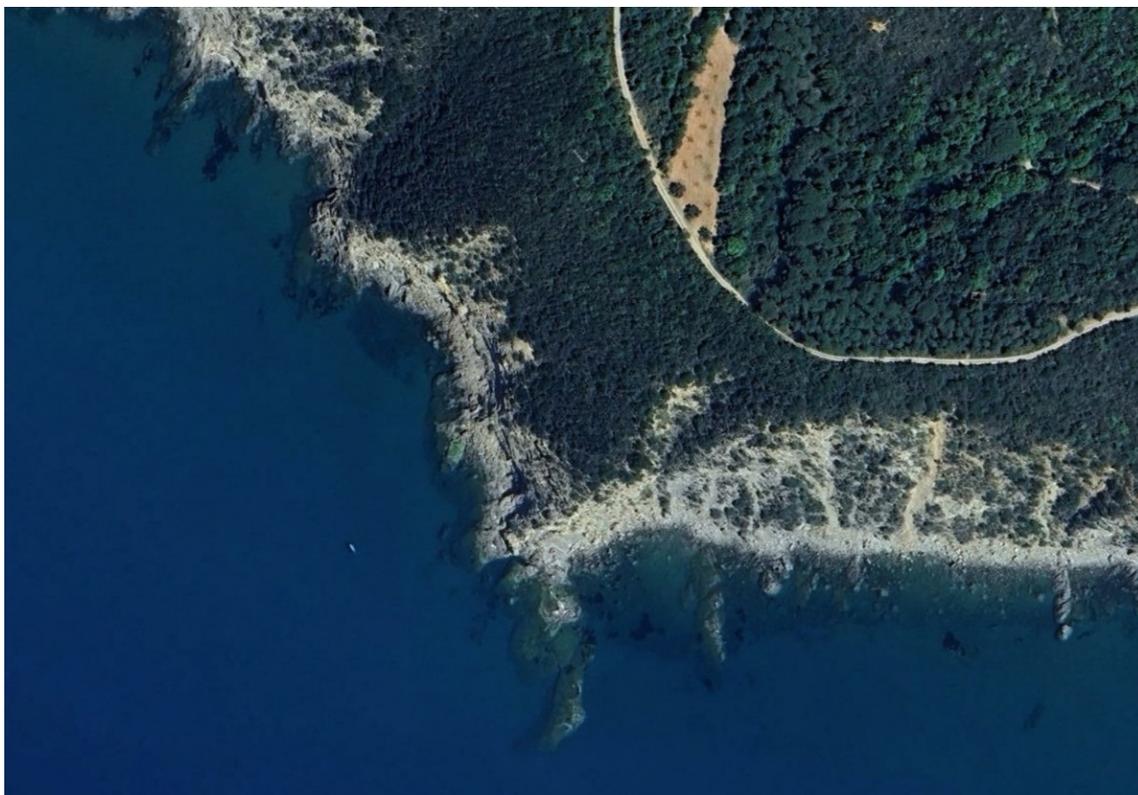
La costa sabbiosa priva di sistemi dunali corrisponde ai tratti di litorale sabbioso che nel tempo sono stati interessati da interventi di urbanizzazione e trasformazione edilizia che hanno compromesso l'integrità fisica, ambientale e paesaggistica dei sistemi dunali e retrodunali. Essa è individuata nei seguenti tratti di arenile antistanti i centri abitati di Castiglione della Pescaia e Punta Ala.

La costa sabbiosa con sistemi dunali, invece, corrisponde ai tratti del litorale nei quali è ancora presente, integro o con lievi alterazioni che non ne hanno compromesso le qualità fisiche, ambientali e paesaggistiche, il sistema dunale e retrodunale. Essa è individuata nel tratto di arenile che sviluppa a nord di Punta Ala, sino al confine con il Comune di Scarlino, in quello a sud di Castiglione della Pescaia sino al confine con il Comune di Grosseto e nella parte che da Forte delle Rocchette arriva sino a Punta Capezzolo.



L'habitat della costa sabbiosa a sud di Castiglione della Pescaia.

La costa rocciosa corrisponde ai tratti di litorale caratterizzati dalle pareti ripide prive di litorale sabbioso con presenza di emergenze geologiche e geomorfologiche delle falesie, delle cavità marine e delle cale. E' individuata nella costa che dal versante occidentale del porto turistico di Punta Ala arriva sino a Forte Rocchette e nei tratti di Punta Hidalgo e Punta Capezzolo.



L'habitat della costa rocciosa nei pressi del Forte delle Rocchette.

A seguito della articolazione della costa descritta, il Piano di utilizzo delle aree demaniali dispone la disciplina di uso dell'arenile al fine di salvaguardare gli habitat costieri, la conservazione dei valori paesaggistici e naturalistici e la disciplina degli usi consentiti per le porzioni di arenile soggette a concessione.

La disciplina è contenuta nelle Norme di attuazione che risultano così articolate:

- Titolo I – Riferimenti normativi e obiettivi generali;
- Titolo II – Articolazione morfologica ed ecosistemi della costa, disciplina per la conservazione dei beni del demanio marittimo;
- Titolo III – Tipologie, forme di utilizzo dei beni del demanio marittimo e disciplina degli interventi edilizi;
- Titolo IV – Disposizioni per le attività di rilascio e gestione delle concessioni demaniali;
- Titolo V – Disposizioni finali.

## Tipologie degli usi dell'arenile in concessione.

La disciplina del Piano sancisce un riordino delle tipologie d'uso delle superfici soggette al 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 e nella necessità di fornire una maggiore gamma di servizi per i frequentatori della spiaggia hanno guidato il riordino delle tipologie d'uso delle aree sottoposte a concessione demaniale, sia quelle esistenti che quelle di nuova previsione.

La disciplina del Piano di utilizzo delle aree demaniali prevede, quindi, le seguenti tipologie d'uso delle aree soggette a concessione demaniale:

- Stabilimento balneare (Sb);
- Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1);
- Spiaggia attrezzata per gli animali da affezione (Sa2);
- Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3);
- Spiaggia asservita a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab);
- Spiaggia asservita a struttura turistico ricettiva (Str).

Il Piano individua il quadro previsionale del fronte mare e delle superfici di arenile soggette agli usi definiti al comma precedente, comprensivo delle aree per le quali è già stato emesso il provvedimento amministrativo della concessione demaniale. Il fronte mare costituisce un elemento prescrittivo della previsione mentre la superficie di arenile occupato può variare in ragione della situazione morfologica dell'arenile. 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. 16 delle Norme.	Quelle sancite dalla legislazione regionale vigente ed in particolare dall'art. 52 del Regolamento di attuazione della L.R. n. 86/2016.	Non sono previste nuove concessioni demaniali per stabilimento balneare.
Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1) art. 17 e 18 delle Norme.	Servizi igienici mq 9,00. Magazzino / dotazioni di primo soccorso mq 24,00. Tettoia ombreggiante mq 24,00.	Il Piano prevede le seguenti nuove spiagge attrezzate per la pratica dello sport: <ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 1, costa sabbiosa con sistemi dunali antistante la Pineta di Selene (fronte mare ml 30,00);</li> <li>- n. 1 costa sabbiosa priva di sistemi dunali Piazzale Bruni di Castiglione della Pescaia (fronte mare ml 0,00).</li> <li>- n. 1, costa sabbiosa priva di sistemi dunali di Punta Ala (fronte mare ml 15,00);</li> <li>- n. 1 costa sabbiosa priva di sistemi dunali di Punta Ala (fronte mare ml 15,00).</li> </ul>

Spiaggia attrezzata per gli animali da affezione (Sa2) artt. 17 e 18 delle Norme	Servizi igienici mq 9,00. Magazzino / ufficio mq 24,00. Veterinario / dotazioni di primo soccorso mq 24,00.	Il Piano prevede le seguenti nuove spiagge attrezzate per gli animali da affezione: - n. 1, costa sabbiosa con sistemi dunali antistante la Pineta di Selene (fronte mare ml 100,00); - n. 1, costa sabbiosa con sistemi dunali Piastrone, Fiume Alma (fronte mare ml 100,00).
Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3) artt. 17 e 18 delle Norme	Servizi igienici mq 9,00. Magazzino / dotazioni di primo soccorso mq 24,00.	Il Piano prevede le seguenti nuove spiagge attrezzate per gli animali da affezione: - n. 1, costa sabbiosa con sistemi dunali Piastrone, Fiume Alma (fronte mare ml 100,00).
Spiaggia asservita per somministrazione di alimenti e bevande (Sab) art. 19 delle Norme,	Sono previste le strutture e le attività autorizzate alla data di entrata in vigore del Piano.	Non sono previste nuove concessioni demaniali per l'asservimento alla somministrazione di alimenti e bevande.
Spiaggia asservita per struttura turistico ricettiva (Str) Art. 19 delle Norme	Nessuna dotazione	Il Piano prevede le seguenti nuove spiagge asservite per struttura turistico ricettiva: - n. 1, costa sabbiosa con sistemi dunali Pineta di Selene – Confine con il Comune di Grosseto (fronte mare ml 70,00).

## L'incidenza delle previsioni del Piano sull'arenile pubblico.

Il Piano di utilizzo delle aree demaniali contiene una puntuale ricognizione delle concessioni in vigore alla data di adozione dello strumento, e uno specifico elaborato con i rapporti tra l'arenile pubblico e quello destinato agli usi specifici consentiti. Di seguito viene riportata la tabella di sintesi del fronte mare occupato.

### QUADRO DI RAFFRONTO PER ECOSISTEMI.

<i>Ecosistema</i>	<i>Fronte mare occupato ml</i>		
	<i>Stato previgente</i>	<i>Stato di progetto</i>	<i>Differenza</i>
Costa sabbiosa priva di sistemi dunali	3059,00	3032,50	- 26,50
Costa sabbiosa con sistemi dunali	1809,70	2319,10	+ 509,40
Totale	4868,70	5351,60	+ 482,90

### QUADRO DI RAFFRONTO PER TIPOLOGIE D'USO.

#### Ecosistema della costa sabbiosa priva di sistemi dunali.

<i>Tipologia d'uso</i>	<i>Fronte mare occupato ml</i>		
	<i>Stato previgente</i>	<i>Stato di progetto</i>	<i>Differenza</i>
Stabilimento balneare (Sb)	2790,75	2790,75	0
Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1)	0	30,00	+ 30,00
Spiaggia attrezzata per animali da affezione (Sa2)	0	0	0
Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3)	50,00	50,00	0
Spiaggia asservita somministrazione (Sab)	31,75	31,75	0
Spiaggia asservita strutture turistico ricettive (Str)	130,00	130,00	0
Altro	56,50	0	- 56,50
Totale	3059,00	3032,50	- 26,50

#### Ecosistema della costa sabbiosa con sistemi dunali.

<i>Tipologia d'uso</i>	<i>Fronte mare occupato ml</i>		
	<i>Stato previgente</i>	<i>Stato di progetto</i>	<i>Differenza</i>
Stabilimento balneare (Sb)	295,60	295,60	0
Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1)	140,00	170,00	+ 30,00
Spiaggia attrezzata per animali da affezione (Sa2)	0	200,00	+ 200,00
Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3)	0	100,00	+ 100,00
Spiaggia asservita somministrazione (Sab)	0	0	0
Spiaggia asservita strutture turistico ricettive (Str)	1374,10	1553,50	+ 179,40
Totale	1809,70	2319,10	+ 509,40

## Ecosistema della costa sabbiosa priva e con sistemi dunali.

Tipologia d'uso	Fronte mare occupato ml		
	Stato previgente	Stato di progetto	Differenza
Stabilimento balneare (Sb)	3086,35	3086,35	0
Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1)	140,00	200,00	+ 60,00
Spiaggia attrezzata per animali da affezione (Sa2)	0	200,00	+ 200,00
Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3)	50,00	150,00	+ 100,00
Spiaggia asservita somministrazione (Sab)	31,75	31,75	0
Spiaggia asservita strutture turistico ricettive (Str)	1504,10	1683,50	+ 179,40
Altro	56,50	0	- 56,50
<b>Totale</b>	<b>4868,70</b>	<b>5351,60</b>	<b>+ 482,90</b>

Dalle tabelle allegate risulta che l'incremento di occupazione del fronte mare dell'arenile è pari a ml 510,90, circa il 10% rispetto alle superfici già soggette a concessione demaniale alla data di adozione del Piano. Nella realtà è doveroso segnalare che, in assenza del quadro generale offerto dal Piano di utilizzo delle aree demaniali, negli anni scorsi l'Amministrazione Comunale ha emanato provvedimenti di carattere annuale per destinare delle porzioni di arenile agli animali d'affezione. Nel 2023 tali spiagge erano state così localizzate:

- Costa sabbiosa con sistemi dunali, Pineta del Tombolo – Selene (fronte mare impegnato di ml 50,00);
- Costa sabbiosa con sistemi dunali, Rocchette (fronte mare impegnato di ml 50,00);
- Costa sabbiosa con sistemi dunali, Piastrone – Fiume Alma (fronte mare di ml 100).

Il fronte mare complessivamente impegnato per essere utilizzato quali spiagge per gli animali d'affezione risultava così, nell'anno 2023, pari a ml 200. In ragione di ciò la reale incidenza delle previsioni del Piano di utilizzo delle aree demaniali risulta così ragguagliata:

Tipologia d'uso	Fronte mare occupato ml		
	Stato previgente	Stato di progetto	Differenza
Stabilimento balneare (Sb)	3147,65	3147,65	0
Spiaggia attrezzata per la pratica dello sport (Sa1)	140,00	215,00	+ 75,00
Spiaggia attrezzata per animali da affezione (Sa2) (*)	200,00	200,00	0
Spiaggia attrezzata per i portatori di handicap (Sa3)	50,00	150,00	+ 100,00
Spiaggia asservita somministrazione (Sab)	31,75	31,75	0
Spiaggia asservita strutture turistico ricettive (Str)	1504,10	1683,50	+ 179,40
Altro	56,50	0	- 56,50
<b>Totale</b>	<b>5068,70</b>	<b>5351,60</b>	<b>+ 282,90</b>

(\*) comprensivo del fronte mare impegnato con provvedimenti annuali.

Per effetto di quanto detto, il reale incremento del fronte mare da sottoporre a concessione demaniale, in virtù delle scelte operate dal Piano di utilizzo delle aree demaniali, risulta pari a ml 282,90.

Considerato che lo sviluppo dell'arenile sabbioso è pari a ml 14500, l'incremento del fronte mare da sottoporre a concessione è pari al 1,95% dell'intero litorale.

Per i dati e il confronto tra lo stato previgente e quello di progetto nei singoli sistemi della costa si rinvia allo specifico elaborato del Piano.