



# Città di Nardò

## Area funzionale 1.a

SERVIZI TECNICI E MOBILITÀ URBANA - NUOVE INFRASTRUTTURE E IMPIANTI SPORTIVI - CIMITERO COMUNALE

### OGGETTO

**Det. Dirigenziale n. 129 del 10/03/2016 - Det. Dirigenziale n. 50 del 9.2.2016**  
**Procedura comparativa sulle istanze di concessione demaniale**  
**Formoso Luigi e Benvenuto Giorgio**

Lotto in assegnazione:

Identificativo lotto e catastale (vedi planimetria)	<b>Lotto n. 30 – Fg. 126 ptc. 1411 (parte)</b>
Superficie lotto	<b>mq 1620</b>
Fronte mare	<ul style="list-style-type: none"><li>• minimo 20 ml</li><li>• massimo 150 ml</li><li>• <b>fronte mare effettivo del lotto: m 51</b></li></ul>
Fo – fascia libera tra concessioni contigue	<ul style="list-style-type: none"><li>• min. 5 ml</li></ul>
Fp/1 – parallela alla linea di battigia	<ul style="list-style-type: none"><li>• min 5 ml</li></ul>
Fp/3 – fascia di rispetto a libero transito	<ul style="list-style-type: none"><li>• min. 3 ml da arredare a verde e attrezzabile con pedane</li></ul>
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cabine – spogliatoi, deposito sedie – ombrelloni e arredi di spiaggia, Chiosco Bar e ristoro, servizi igienici, docce, primo soccorso</li></ul>
Servizi minimi di spiaggia	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chiosco bar, direzione, servizi igienici, docce, primo soccorso</li></ul>
Superfici massime manufatti	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5% della superficie in concessione (per concessioni sino a mq 2.000),</li><li>• 3% ulteriore per estensioni tra 2001 e 5000</li><li>• 1% ulteriore per estensioni da 5001 a 10000</li><li>• <b>Superficie ammissibile per il lotto: mq 81,00</b></li></ul>
Strutture ombreggianti	<ul style="list-style-type: none"><li>• 50% dei limiti fissati per i manufatti</li><li>• <b>Superficie per strutture ombreggianti max mq 40,5</b></li></ul>
Barriera visiva	<ul style="list-style-type: none"><li>• max 15% fronte mare del lotto, <b>pari a ml. 7,65</b></li></ul>
Altezze massime	<ul style="list-style-type: none"><li>• minore 4m dal piano della spiaggia</li></ul>
Recinzioni	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ammessa la sola recinzione della fascia Fp/3 con paletti in legno di altezza non superiore a m. 1,50</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i fronti laterali devono essere collegati con paletti e corso in corsa a delimitazione della concessione</li> </ul>
Classificazione e ulteriori prescrizioni PCC	
Superfici massime dei manufatti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attrezzature balneari di servizio (chiosco Bar e ristoro, usi commerciale diversi, servizi igienici e docce, soccorso, ecc.) max 5% della superficie del lotto con un massimo di mq 100, <b>pari a mq 81 per il lotto in concessione</b></li> <li>• Gestione e manutenzione (direzione, cassa custodia valori, depositi sedie, attrezzi ombrelloni, vani tecnici) max 2,5% della superficie con un max di 50 mq, <b>pari a mq 40,5 per il lotto in concessione</b></li> <li>• Attrezzature di arredo (strutture ombreggianti, cabine spogliatoi) max 50% della superficie complessiva assentibile di cui ai punti precedenti, con un max di 75 mq, <b>pari a 50% (81 + 40,5) = mq 60,75 per il lotto in concessione</b></li> <li>• Pedane per ombrelloni e strutture di servizio, <b>sup. max 750</b> mq dal limite Sud a Torre dell'Alto, e max 1.200 mq da Torre dell'Alto al limite Nord (esclusi percorsi strettamente necessarie)</li> </ul>
Altezza massima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• m 3, con esclusione di locali tecnici e depositi che devono avere altezza max pari a m 2,40 e le cabine</li> </ul>
Dotazioni massime di cabine e spogliatoi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 ogni 20 utenti, per una superficie massima di mq 3 per cabina e h max pari a m 2,20</li> </ul>
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da individuarsi in apposite zone preferibilmente private e distinte da quelli individuati nel sistema delle infrastrutture pubbliche</li> <li>• Sistemazione a fondo naturale</li> <li>• Possono essere omessi all'interno della concessione in caso di impedita accessibilità</li> </ul>

N.B.:

1. Nell'istruttoria, in assenza di specificazione differente sia nel PRC che nel PCC, per le altezze massime si è fatto riferimento alle altezze nette interne dei vani, che verosimilmente sono state stabilite in conformità con la vigente regolamentazione edilizia e sanitaria.
2. Il PCC adottato non indica espressamente le dimensioni, la superficie ed il fronte mare dei lotti concedibili. Poichè le determinazioni autonomamente effettuate dai singoli concorrenti con misurazioni dirette effettuate sugli elaborati grafici del PCC, a causa della scala dei disegni e della forma irregolare della linea di costa, differiscono tra di loro, per il confronto tra le varie istanze e l'individuazione delle superfici di ingombro massimo dei manufatti assentibili, si è fatto riferimento alla superficie nominale dei lotti e all'ampiezza del fronte mare risultanti dall'allegata tabella predisposta dai progettisti del PCC;
3. La comparazione è effettuata solo ai fini demaniali; la conformità dei manufatti previsti dal punto di vista edilizio, igienico, ambientale e paesaggistico sarà oggetto di separata istruttoria a seguito del perfezionamento della concessione demaniale.

Istanza:

**BENVENUTO GIORGIO - acquisita al protocollo generale con il n. 18970 del 19.05.2015, e SUAP cod. pratica BNVGRG64L25E506J – 08052015 – 1641, estremi CCIAA\_LE-SUPRO/0016614 del 13.5.2015**

	Criterio	Valutazione
1	conformità al PRC e compatibilità con la pianificazione comunale in itinere	<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie richiesta mq 1.621, sostanzialmente coincidente per estensione e posizione con quella del lotto individuato dal PCC, pari a mq. 1.620.</li><li>• La costruzione è realizzata con sviluppo ortogonale alla linea di costa e impegna visivamente uno sviluppo del fronte mare pari a m. 4,92 inferiore al limite consentito dal PRC.</li><li>• Non sono state previste strutture, ad eccezione della rampa di accesso al mare, nella fascia Fp/1.</li><li>• La fascia Fp/3 è pavimentata con tavolato e in parte interessata da rampa accesso disabili; non risultano dagli elaborati grafici sistemazioni a verde;</li><li>• Le strutture sono facilmente rimovibili.</li><li>• I camminamenti sono semplicemente poggiati sulla scogliera.</li><li>• Non sono presenti recinzioni con eccezione della delimitazione della concessione prevista dal PRC con paletti in legno e corda.</li><li>• Le strutture non interessano il sistema dunale.</li><li>• Le superfici e le altezze dei manufatti per attrezzature balneari, attrezzature di arredo e gestione e servizi, sono conformi alle previsioni del PRC e del PCC in itinere.</li><li>• La superficie del tavolato pari a mq. 605 rispetta le previsioni del PCC in itinere;</li><li>• I servizi minimi di spiaggia sono garantiti.</li></ul>
2	maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione, anche con riferimento alla destagionalizzazione delle attività, ai servizi offerti e all'interesse pubblico delle attività svolte, allo svolgimento di attività complementari di carattere socio - educativo	<ul style="list-style-type: none"><li>• La relazione specialistica che accompagna la richiesta di concessione demaniale illustra in maniera completa e dettagliata un'ampia serie di attività e di servizi complementari offerti in sede di gestione, che comprendono in via esemplificativa: 1) servizi di accoglienza e di info – point; 2) servizi di assistenza alla balneazione; 3) utilizzo di prodotti a km 0 per i servizi di ristorazione; 4) servizi escursionistici e visite guidate; 5) adozione di un sistema di gestione ambientale.</li><li>• Il complesso delle attività previste è orientato alla destagionalizzazione delle attività turistiche.</li></ul>
3	migliore tutela del paesaggio e dell'ambiente costiero e minore impatto complessivo sull'ecosistema e sul sistema	<ul style="list-style-type: none"><li>• La struttura progettata si articola su più livelli e segue nel suo sviluppo il naturale andamento digradante della costa;</li><li>• La porzione della concessione destinata</li></ul>

	generale delle relazioni urbane esterne	<p>all'installazione delle attrezzature è quella più impervia e meno praticabile, mentre alla spiaggia libera è riservata la porzione di concessione che dall'esame delle quote altimetriche rilevate appare più accessibile;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si rileva che nella porzione di spiaggia destinata alla fruizione libera non è stato previsto alcun tipo di attrezzatura.</li> <li>• La dislocazione delle aree a parcheggio in altra area privata favorisce l'inserimento della struttura.</li> </ul>
4	utilizzo di attrezzature non fisse e completamente amovibili, utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili e rinnovabili, gestione dei rifiuti e delle risorse;	<p>Il progetto prevede i seguenti accorgimenti:</p> <p>Risparmio risorse idriche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recupero acque grigie proveniente dalle docce e riutilizzo per scarichi servizi igienici</li> <li>• installazione riduttori di flusso</li> <li>• distribuzione materiale divulgativo e di invito ad uso parsimonioso delle risorse</li> </ul> <p>Risparmio risorse energetiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• installazione pannelli ibridi solare termico - fotovoltaici</li> <li>• contenimento consumi con utilizzo dispositivi basso consumo e temporizzatori</li> </ul> <p>Gestione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• raccolta differenziata rifiuti</li> <li>• info – point dati acque di balneazione, condizioni meteomarine, pollini, rispetto ambiente e utilizzo risorse naturali</li> <li>• cura e pulizia delle aree e degli accessi immediatamente adiacenti a quelli oggetto della concessione, senza specificare tuttavia l'estensione</li> </ul> <p>Non sono specificate nel dettaglio le soluzioni impiantistiche adottate e le modalità di allaccio alle reti pubbliche ove previsti.</p>
5	incremento del livello occupazionale e sostenibilità economica degli interventi;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il piano di impresa delineato dalla relazione, che prevede l'assunzione di n. 5 unità lavorative,</li> <li>• Il piano di impresa delineato dalla relazione è accompagnato da un piano economico finanziario dettagliato in cui si esplicitano il piano degli investimenti e ricavi e i flussi di cassa attesi.</li> </ul>
6	disponibilità di aree di sosta, accessibilità e realizzazione di strutture amiche degli anziani, dei bambini e delle bambine;	<p>Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio asservito alla concessione demaniale in area privata posta a breve distanza dalle aree richiesta in concessione, assistito da servizio navetta. Si dichiara la disponibilità delle aree già opzionate dal richiedente la concessione.</p> <p>La relazione e gli elaborati grafici evidenziano alcuni accorgimenti adottati per garantire l'accessibilità delle strutture a persone con diversa abilità e la previsione di servizi espressamente rivolti ai bambini.</p>

Istanza:

**FORMOSO LUIGI - acquisita al protocollo generale SUAP - codice pratica FRMLND78D15F842F - 17052015 - 1651 - Estremi CCIAA\_LE/LE-SUPRO/0017156 del 17.05.2015**

	Criterio	Valutazione
1	conformità al PRC e compatibilità con la pianificazione comunale in itinere	<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie richiesta mq 1.550, sostanzialmente coincidente per estensione e posizione con quella del lotto individuato dal PCC, pari a mq. 1.620.</li><li>• La costruzione principale che comprende tutti i servizi minimi è realizzata con sviluppo ortogonale alla linea di costa e impegna visivamente uno sviluppo del fronte mare pari a m. 6,85 inferiore al limite consentito dal PRC.</li><li>• Nella fascia Fp/1 non sono state previste strutture, ad eccezione delle rampe di accesso al mare.</li><li>• La fascia Fp/3 è pavimentata con tavolato e interessata dalle rampe di accesso disabili e arredata con fioriere;</li><li>• Le strutture sono facilmente rimovibili.</li><li>• I camminamenti sono semplicemente poggiati sulla scogliera secondo le indicazioni di progetto, come in generale tutta la struttura portante in legno, con utilizzo di sacchi di iuta riempiti di sabbia e appoggi in plastica.</li><li>• Non sono presenti recinzioni.</li><li>• Le strutture non interessano il sistema dunale.</li><li>• Le superfici e le altezze dei manufatti per attrezzature balneari, attrezzature di arredo e gestione e servizi, sono conformi alle previsioni del PRC.</li><li>• La superficie del tavolato pari a mq. 660, comprensiva degli attraversamenti per l'accesso al mare, rispetta le previsioni del PCC in itinere.</li><li>• I servizi minimi di spiaggia sono garantiti.</li></ul>
2	maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione, anche con riferimento alla destagionalizzazione delle attività, ai servizi offerti e all'interesse pubblico delle attività svolte, allo svolgimento di attività complementari di carattere socio - educativo	<ul style="list-style-type: none"><li>• In relazione nulla si evidenzia a riguardo.</li></ul>
3	migliore tutela del paesaggio e dell'ambiente costiero e minore impatto complessivo sull'ecosistema e sul sistema generale delle relazioni urbane esterne	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il blocco servizi, di impostazione semplice e lineare, si inserisce nell'ambiente.</li></ul>

4	utilizzo di attrezzature non fisse e completamente amovibili, utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili e rinnovabili, gestione dei rifiuti e delle risorse;	Il progetto impiega materiali rinnovabili e facilmente rimovibili, evidenziando i particolari accorgimenti impiegati per l'appoggio al suolo delle strutture.
5	incremento del livello occupazionale e sostenibilità economica degli interventi;	Dalla relazione di progetto non si individuano i livelli occupazionali previsti e riferimenti alla sostenibilità economica degli interventi.
6	disponibilità di aree di sosta, accessibilità e realizzazione di strutture amiche degli anziani, dei bambini e delle bambine.	L'area di sosta per gli utenti è prevista all'interno della medesima area in concessione e precisamente nell'area destinata a spiaggia libera.

## CONCLUSIONI

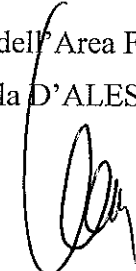

L'esame comparato delle due proposte progettuali evidenzia una impostazione progettuale sostanzialmente simile. Entrambe le proposte rispettano i parametri tecnici e metrici del PRC e del PCC in itinere.

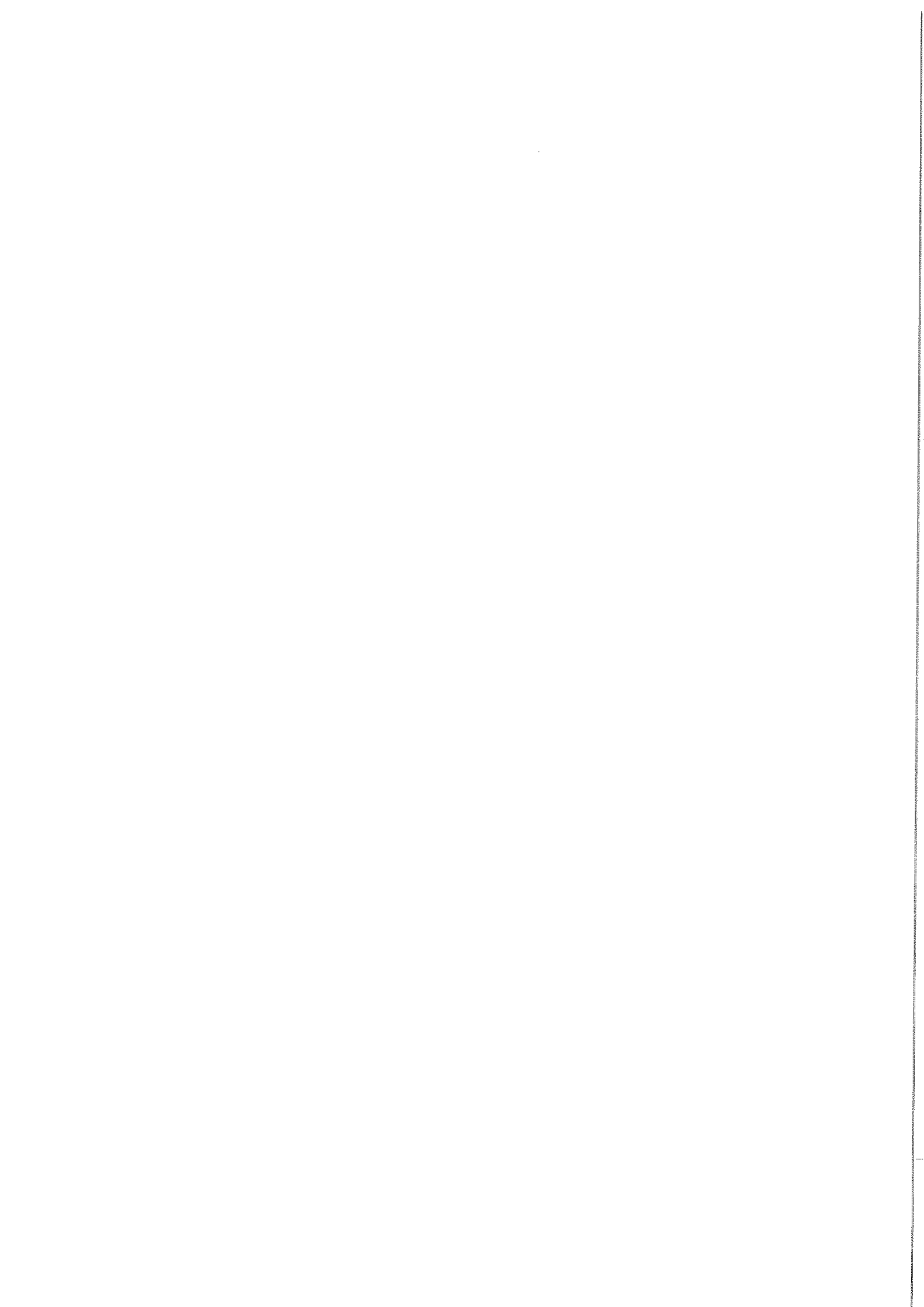
La proposta avanzata da Benvenuto Giorgio evidenzia d'altro canto una maggiore attenzione agli aspetti gestionali orientata ad un'offerta di servizi turistici più completa e direttamente collegata alle peculiarità del territorio, alla destagionalizzazione dell'offerta turistica ed alla fruizione da parte delle categorie più deboli. La proposta prevede il reperimento dei parcheggi dell'utenza in area privata servita da navetta, la cui disponibilità dovrà essere verificata prima del rilascio del titolo demaniale, in conformità agli indirizzi del PCC in itinere, e riserva alla fruizione libera il tratto di scogliera più accessibile. L'articolazione su più livelli della pedana, salvo le valutazioni di competenza degli organi proposti, favorisce l'inserimento ambientale dei manufatti. La proposta è corredata da un piano economico finanziario da cui risulta un incremento occupazionale di n. 5 unità lavorative, e recepisce inoltre le indicazioni del PRC e del PCC in itinere riguardo l'uso razionale delle risorse idriche ed energetiche.

Per quanto sopra si ritiene sussistano valide motivazioni per preferire nel processo di comparazione attivato in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 129/2016 la proposta progettuale presentata da Benvenuto Giorgio redatta dall'Ing. Marco Gaballo.

Nardò, li 25.3.2016

Il Dirigente dell'Area Funzionale 1.a  
(Ing. Nicola D'ALESSANDRO)





n.	Settore	USO zona	Fronte mare	Superficie
01	T.Squillace	S.B.	145.54	6,410.97
02	T.Squillace	S.B.	56.46	6,246.33
03	T.Squillace	S.B.	52.30	6,032.64
04	T.Squillace	S.B.	81.12	9,765.27
05	T.Squillace	S.L.S.	45.23	7,045.26
06	T.Squillace	S.B.	54.28	6,665.49
07	T.Squillace	S.L.S.	119.95	7,333.77
08	T.Squillace	S.B.	61.09	7,867.00
09	T.Squillace	S.L.S.	78.91	5,301.92
10	S.Isidoro	S.B.	54.24	2,753.85
11	S.Isidoro	S.B.	107.00	6,247.19
12	S.Isidoro	S.L.S.	64.33	2,779.70
13	T.Inserr.	S.B.	56.60	7,493.59
14	T.Inserr.	S.B.	155.64	8,472.52
15	T.Inserr.	S.B.	147.09	12,188.73
16	T.Inserr.	S.L.S.	73.61	4,465.77
17	T.Inserr.	S.B.	141.77	8,768.31
18	T.Inserr.	S.L.S.	149.45	12,970.42
19	Litos	S.L.S.	144.95	7,903.63
20	Litos	S.B.	152.48	7,414.49
21	Rinaru	S.L.S.	121.94	5,785.96
22	Rinaru	S.B.	164.81	5,724.71
23	Rinaru	S.L.S.	148.70	5,076.07
24	S.Caterina	S.B.	0.00	2,442.46
25	S.Caterina.	S.B.	135.67	3,290.15
26	S.Caterina	S.B.	58.27	1,661.28
27	S.Caterina	S.B.	55.76	841.33
28	S.Caterina	S.B.	53.47	1,909.29
29	S.Caterina	S.B.	75.18	2,517.91
30	S.Maria	S.L.S.	51.43	1,620.86
31	S.Maria	S.B.	96.61	2,203.51
32	S.Maria	S.L.S.	84.14	1,768.74
33	S.Maria	S.B.	78.39	1,870.50
34	S.Maria	S.L.S.	45.15	632.34
35	QuattroColonne	S.B.	136.56	2,476.32
36	QuattroColonne	S.B.	61.90	2,756.62
			3,310.02 m <sup>2</sup>	186,704.90 m <sup>2</sup>