



Città di Nardò

Area funzionale 1.a

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

OGGETTO

Det. Dirigenziale n. 128 del 10/03/2016 - Det. Dirigenziale n. 50 del 9.2.2016
Procedura comparativa sulle istanze di concessione demaniale
OASI S.R.L. e LA NAVE S.R.L.

Lotto in assegnazione:

Identificativo lotto e catastale (vedi planimetria)	Lotto n. 10 – Nel SID: Fg. 32 ptc. 1983 (parte) - 1990 (parte) – Nel NCT: Fg. 32 ptc. 1983 (parte) - 2299 (parte)
Superficie lotto	Mq 2.757
Fronte mare	<ul style="list-style-type: none">• minimo 20 ml• massimo 150 ml• fronte mare effettivo del lotto: m 54
Fo – fascia libera tra concessioni contigue	<ul style="list-style-type: none">• min. 5 ml
Fp/1 – parallela alla linea di battigia	<ul style="list-style-type: none">• min 5 ml
Fp/3 – fascia di rispetto a libero transito	<ul style="list-style-type: none">• min. 3 ml da arredare a verde e attrezzabile con pedane
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Cabine – spogliatoi, deposito sedie – ombrelloni e arredi di spiaggia, Chiosco Bar e ristoro, servizi igienici, docce, primo soccorso
Servizi minimi di spiaggia	<ul style="list-style-type: none">• Chiosco bar, direzione, servizi igienici, docce, primo soccorso
Superfici massime manufatti	<ul style="list-style-type: none">• 5% della superficie in concessione (per concessioni sino a mq 2.000),• 3% ulteriore per estensioni tra 2001 e 5000• 1% ulteriore per estensioni da 5001 a 10000• Superficie ammissibile per il lotto: mq 122,71
Strutture ombreggianti	<ul style="list-style-type: none">• 50% dei limiti fissati per i manufatti• Superficie per strutture ombreggianti max mq 61,355
Barriera visiva	<ul style="list-style-type: none">• max 15% fronte mare del lotto, pari a ml. 8,10
Altezze massime	<ul style="list-style-type: none">• minore 4m dal piano della spiaggia
Recinzioni	<ul style="list-style-type: none">• Ammessa la sola recinzione della fascia Fp/3 con paletti in legno di altezza non superiore a m. 1,50


	<ul style="list-style-type: none"> • i fronti laterali devono essere collegati con paletti e corso in corsa a delimitazione della concessione
Classificazione e ulteriori prescrizioni PCC	
Superfici massime dei manufatti	<ul style="list-style-type: none"> • 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, pari a mq 100,00 per il lotto in concessione • Gestione e manutenzione (direzione, cassa custodia valori, depositi sedie, attrezzi ombrelloni, vani tecnici) max 2,5% della superficie con un max di 50 mq, pari a mq 50,00 per il lotto in concessione • Attrezzature di arredo (strutture ombreggianti, cabine spogliatoi) max 50% della superficie complessiva assentibile di cui ai punti precedenti, con un max di 75 mq, pari a 50% (100,00 + 50,00) = mq 75,00 per il lotto in concessione • Pedane per ombrelloni e strutture di servizio, sup. max 750 mq dal limite Sud a Torre dell'Alto, e max 1.200 mq da Torre dell'Alto al limite Nord (esclusi percorsi strettamente necessarie)
Altezza massima	<ul style="list-style-type: none"> • m 3, con esclusione di locali tecnici e depositi che devono avere altezza max pari a m 2,40 e le cabine
Dotazioni massime di cabine e spogliatoi	<ul style="list-style-type: none"> • n. 1 ogni 20 utenti, per una superficie massima di mq 3 per cabina e h max pari a m 2,20
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • Da individuarsi in apposite zone preferibilmente private e distinte da quelli individuati nel sistema delle infrastrutture pubbliche • Sistemazione a fondo naturale • Possono essere omessi all'interno della concessione in caso di impedita accessibilità

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:

OASI S.r.l. in data 30.4.2015 - Protocollo generale n. 16433 il 4.5.2015,

	Criterio	Valutazione
1	conformità al PRC e compatibilità con la pianificazione comunale in itinere	<ul style="list-style-type: none">• Superficie richiesta mq 2.748,00, sostanzialmente coincidente per estensione e posizione con quella del lotto individuato dal PCC, pari a mq. 2.757,00.• I servizi di spiaggia sono allocati in tre diversi manufatti allineati ortogonalmente allo sviluppo della linea di costa con un impegno visivo del fronte mare che, nell'incertezza delle modalità di misurazione da adottare, può considerarsi rientrante nel limite consentito dal PRC. Le superfici sono conformi sia al PRC che al PCC in itinere, con esclusione della struttura ombreggiante, estesa mq 97,86, che eccede i limiti sia del PRC che quelli del PCC in itinere.• Nella fascia Fp/1 non sono state previste strutture, ad eccezione della rampa di accesso al mare.• La fascia Fp/3, realizzata in iroko e di ampiezza conforme al PRC e al PCC in itinere, delimita posteriormente la pedana, con un tratto che si sviluppa ortogonalmente per il collegamento con la viabilità di previsione del PCC, ed è liberamente percorribile.• Oltre la fascia Fp/3 è posizionata l'area destinata a parcheggio, sempre rientrante nel limite della concessione, delimitata lateralmente da due aree sistemate a verde.• Le strutture sono facilmente rimovibili secondo quanto risulta dalla relazione.• I camminamenti sono semplicemente poggiati sulla scogliera.• Non sono presenti recinzioni con eccezione della delimitazione della concessione prevista dal PRC con paletti in legno e corda.• Le strutture non interessano il sistema dunale.• Le superfici e le altezze dei manufatti per attrezzature balneari, attrezzature di arredo e gestione e servizi, sono conformi alle previsioni del PRC.• La superficie del tavolato pari a mq. 908 rispetta le previsioni del PCC in itinere;• I servizi minimi di spiaggia sono garantiti, con la precisazione che il bar e la direzione condividono un unico spazio.
2	maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione, anche con riferimento alla destagionalizzazione delle attività, ai servizi offerti e all'interesse pubblico delle	<ul style="list-style-type: none">• La relazione tecnica non consente di esprimere valutazioni. 

	attività svolte, allo svolgimento di attività complementari di carattere socio - educativo	
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"> • Il tavolato progettato presenta una pendenza del 2% verso il mare che consente di limitare a cm. 30 l'altezza dello stesso rispetto al limite della battigia. Il progetto prevede di realizzare l'intera struttura in legno iroko e teak, con semplice appoggio sulla scogliera previa interposizione di sacchetti di sabbia. • Particolari accorgimenti sono previsti al livello della copertura per migliorarne l'inserimento ambientale, che comunque può ritenersi garantito dalla linearità dell'impostazione compositiva dei manufatti. • Il previsto parcheggio su area demaniale interessa un'area in parte interessata da vegetazione spontanea.
4	utilizzo di attrezzature non fisse e completamente amovibili, utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili e rinnovabili, gestione dei rifiuti e delle risorse;	<ul style="list-style-type: none"> • Il progetto prevede l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici su tutte le costruzioni • Si prevede di impiegare per le finiture vernici ecologiche. • Il progetto prevede l'allaccio alla rete di distribuzione idrica ed elettrica già attestata in prossimità dell'area demaniale richiesta. In alternativa si prevede l'installazione di un serbatoio idrico di riserva fuori terra nel vano previsto. • I reflui saranno raccolti in apposito contenitore fuori terra.
5	incremento del livello occupazionale e sostenibilità economica degli interventi;	<ul style="list-style-type: none"> • Nulla si desume a riguardo dalla relazione.
6	disponibilità di aree di sosta, accessibilità e realizzazione di strutture amiche degli anziani, dei bambini e delle bambine;	<ul style="list-style-type: none"> • Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio nella medesima area demaniale in concessione con utilizzo di un'area interessata da vegetazione spontanea. L'area prescelta per la realizzazione del parcheggio ha accesso carrabile dalla viabilità prevista dal PCC ancora in itinere. • La relazione e gli elaborati grafici evidenziano la possibilità di accesso al mare per disabili attraverso rampe con pendenza pari al 5 – 6% e quindi idonee.

Istanza:

LA NAVE S.R.L. - SUAP, cod. pratica 03962220756 – 05062015 – 1124, estremi CCIAA_LE-SUPRO/0019917 del 7.6.2015

	Criterio	Valutazione
1	conformità al PRC e compatibilità con la pianificazione comunale in itinere	<ul style="list-style-type: none">• Superficie richiesta mq 2.742 – 2.750, sostanzialmente coincidente per estensione e posizione con quella del lotto individuato dal PCC, pari a mq. 2.757.• Un manufatto principale a forma esagonale ospita chiosco – bar, laboratorio preparazione alimenti, servizi igienici per il personale, direzione e locale primo soccorso; in due manufatti separati sono rispettivamente ospitate le cabine spogliatoio e i servizi igienici per il pubblico. La superficie complessivamente coperta è pari a mq 105,50, inferiore a quella consentita dal PRC; la superficie per strutture ombreggianti è pari a mq 70,00; quella ammessa dal PRC è pari a mq 61,36. Le superfici previste sono conformi alle previsioni del PCC in itinere.• I manufatti dello stabilimento impegnano visivamente uno sviluppo del fronte mare che, nell'incertezza delle modalità di misurazione da adottare, può considerarsi rientrare nel limite consentito dal PRC.• Nella fascia Fp/1 non sono state previste strutture, ad eccezione delle rampe di accesso al mare.• La fascia Fp/3 è sistemata a verde e in parte si svolge posteriormente all'area sistemata a fondo naturale e destinata a parcheggio, anch'essa rientante nel limite della concessione richiesta.• Le strutture sono facilmente rimovibili secondo quanto risulta dalla descrizione datane nella relazione di progetto.• I camminamenti sono semplicemente poggiati sulla scogliera secondo le indicazioni di progetto, con appoggi costituiti da sacchi di iuta riempiti di sabbia a protezione dello strato roccioso della scogliera.• Non sono presenti recinzioni, ad esclusione della delimitazione della concessione realizzata con paletti in legno e sovrastante corda.• Le strutture non interessano il sistema dunale.• Le superfici e le altezze dei manufatti per attrezzature balneari, attrezzature di arredo e gestione e servizi, sono conformi alle previsioni del PRC.• La superficie del tavolato pari a mq. 920, comprensiva degli attraversamenti per l'accesso al mare, rispetta le previsioni del PCC in itinere.• I servizi minimi di spiaggia sono garantiti.
2	maggiori garanzie di proficua utilizzazione della	<ul style="list-style-type: none">• In relazione nulla si evidenzia a riguardo.

	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	
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"> • L'area interessata dal parcheggio vede la presenza di vegetazione spontanea che in parte viene salvaguardata con la limitazione dell' area di intervento e la previsione di sistemazioni a verde.
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"> • recupero acque grigie proveniente dalle docce e riutilizzo per scarichi servizi igienici • installazione riduttori di flusso • distribuzione materiale divulgativo e di invito ad uso parsimonioso delle risorse <p>Risparmio risorse energetiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • installazione pannelli solari termici e fotovoltaici stand-alone • contenimento consumi con utilizzo dispositivi basso consumo e temporizzatori <p>Gestione</p> <ul style="list-style-type: none"> • raccolta differenziata rifiuti • info – point sul corretto utilizzo delle risorse idriche ed energetiche <p>Il progetto prevede l'allaccio alla rete di distribuzione idrica ed elettrica già attestata in prossimità dell'area demaniale richiesta, con serbatoio idrico di riserva fuori terra.</p> <p>I reflui saranno raccolti in apposito contenitore fuori terra.</p>
5	incremento del livello occupazionale e sostenibilità economica degli interventi;	<ul style="list-style-type: none"> • La relazione quantifica sommariamente il costo complessivo di impianto della struttura ma 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.	<ul style="list-style-type: none"> • L'area di sosta per gli utenti è prevista all'interno della medesima area in concessione, in area in parte interessata dalla presenza di vegetazione spontanea. • L'area prescelta per la realizzazione del parcheggio inoltre ha accesso carrabile dalla viabilità prevista dal PCC ancora in itinere.

		<ul style="list-style-type: none">• Si dichiara la disponibilità di un'area estesa per mq 599 nel NCT al fg. 46 ptc. 999 circa ubicata sulla S.P. 114 (Via Giusti) da destinarsi alla realizzazione di un parcheggio asservito alla concessione demaniale da collegarsi con navetta. Detta area appare però interclusa e la destinazione urbanistica (zona E2 Agricola di salvaguardia paesaggistica) ad un primo esame non appare idonea per l'uso richiesto.• Il progetto evidenzia specifici accorgimenti destinati alla fruizione di persone con ridotta abilità motoria, comprendenti uno spogliatoio riservato di adeguate dimensioni, ma non sembra garantita la possibilità di accesso al mare per persone con ridotta capacità motoria stante la presenza di barriere.
--	--	--

CONCLUSIONI

L'esame delle due proposte progettuali evidenzia una impostazione progettuale sostanzialmente simile, in parte viziata dal non rispetto di alcuni parametri tecnici e metrici del PRC (Piano Regionale delle Coste) che tuttavia non appaiono preclusivi alla realizzazione dell'intervento in quanto possono essere ricondotti alla conformità con minimi interventi di adeguamento.

La proposta progettuale di "La Nave S.r.l." si presenta come maggiormente aderente alle finalità di tutela dell'ambiente e inserimento delle opere, anche in ragione alla minore superficie di parcheggio impegnata e ai previsti interventi di mitigazione, e conservazione e incremento del verde. Sono previsti interventi per il riutilizzo delle acque e l'implementazione di servizi informativi in materia ambientale.

Per quanto sopra si ritiene sussistano valide motivazioni per preferire nel processo di comparazione attivato in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 128/2016 la proposta progettuale presentata da LA Nave S.r.l. redatta dall'Arch. Egidio Muci.

Nardò, li 25.3.2016

Il Dirigente dell'Area Funzionale 1.a

(Ing. Nicola D'ALESSANDRO)



Superficie

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 ²	186,704.90 m ²