



COMUNE DI FASANO



SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA A PDC
(art. 23 comma 1 lettera a) D.P.R. n°380/2001)
RELATIVA AL RIPRISTINO SERVIZI STABILIMENTO BALNEARE SU
AREA DEMANIALE MARITTIMA CONCESSA ALLA SOCIETA' DIGA S.R.L.

MARZO 2026

RELAZIONE TECNICA

TECNICO: Ing. Francesca Caldarola - Corso Umberto I, n°84 - 70056 Molfetta (BA)





FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

RELAZIONE TECNICA

relativa al ripristino dei servizi dello stabilimento balneare su area demaniale marittima concessa alla società DIGA s.r.l. con concessione n°4 del 17/05/2016 rep. n°3714

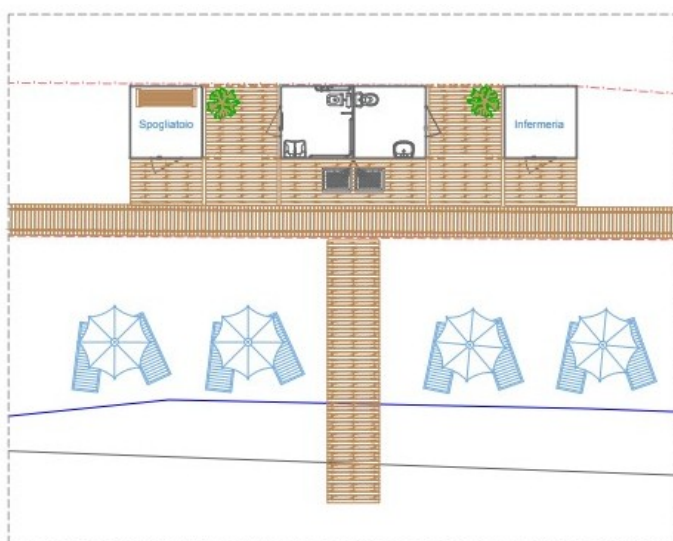
1

La società Diga s.r.l. con sede in Fasano alla Via Medaglia d'Oro Vincenzo Potenza n°46 è concessionaria di un'area demaniale marittima della superficie di mq 828 situata nel Comune di Fasano – località Torre Canne (concessione demaniale marittima n°4 del 17/05/2016 rep. n°3714 con scadenza 31/12/2033 – Fg. 125 P.lle 316 – 660 – 661 e Fg. 126 P.lle 3 – 4 – 9 – 155 – 173 – 176) – adibita a stabilimento balneare con servizi igienici, docce e spogliatoi per mq 147, terrazza scoperta asservita per mq 440 e corridoio antistante le cabine e i servizi per mq 241.

Nel corso degli anni, a causa dei danneggiamenti provocati dalle violente mareggiate ripetutamente abbattutesi sul litorale, la società Diga s.r.l. presentava S.C.I.A. del 02/03/2018 P.E. 141/2018 per lavori di *“manutenzione straordinaria relativi alla demolizione e rimozione parziale del camminamento in c.a.”* alla quale seguivano n°3 integrazioni relative alla *“demolizione totale del camminamento in c.a.”*, alla *“demolizione totale delle cabine e dei due locali adiacenti murati”* e alla *“installazione di nuova recinzione in paletti di legno e rete metallica”*.

Per quanto concerne la terrazza, anch'essa pesantemente danneggiata dai flutti, la società Diga s.r.l. presentava S.C.I.A. alternativa al P.d.C. del 05/04/2019 P.E. n°323/2019 per la quale veniva rilasciato P.A.U. n°2 del 13/02/2020 finalizzato all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza.

A seguito di ricognizioni effettuate dalla Capitaneria di Porto di Brindisi – Sezione Demanio -



congiuntamente all'Agenzia del Demanio e al Provveditorato Interregionale OO.MM. - emergevano alcune difformità sull'estensione superficiale della terrazza, ragion per cui la società DIGA inoltrava S.C.I.A. del 12/01/2026 P.E. 16/2026 (che qui si richiama per intero) per ripristinare lo stato dei luoghi come da titoli edilizi già rilasciati.

Sulla scorta di quanto sin qui riportato, si rende ora necessario ricostruire i servizi demoliti per ripristinare la piena funzionalità dello

Ing. Francesca Caldarola

Corso Umberto I, n°84
70056 – Molfetta (BA)
Tel. 0803975884 – 3384724552
Email: ingfrancescaldarola@gmail.com



FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

stabilimento balneare. A tale fine, la società Diga s.r.l. intende realizzare, nella medesima posizione dei precedenti manufatti ma con estensione significativamente inferiore, due servizi igienici (uno per donne/disabili, l'altro per uomini), una cabina spogliatoio e una infermeria, nonché camminamenti agevolmente percorribili anche da persone con disabilità. L'allestimento sarà corredato di docce all'aperto posizionate in prossimità dei servizi igienici, così da ottimizzare la distribuzione impiantistica.

2

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

L'area sulla quale insiste la concessione demaniale marittima oggetto della presente S.C.I.A. è inserita in zona omogenea A1 – *"Insediamenti storici e di interesse ambientale"* per la quale vigono gli articoli dal n°43 al n°49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fasano

Inoltre, la zona è sottoposta ai vincoli derivanti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale; in particolare, l'area di intervento ricade all'interno dell'Ambito Paesaggistico n°7 "La Murgia dei trulli" Figura n°7.2 "La piana degli uliveti secolari" e risulta interessata dalle seguenti Componenti:

- 6.1.2 – Componenti idrologiche – BP Territori costieri (300 m) (art. 141, comma 1, lettera a) D. Lgs. n°42/2004) – Prescrizioni art. 45 delle NTA PPTR
- 6.2.2 – Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici – UCP Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100 m) (art. 143, comma 1, lettera e) D. Lgs. n°42/2004) – Misure di salvaguardia art. 72 delle NTA PPTR
- 6.3.1. – Componenti culturali e insediative – BP Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D. Lgs. n°42/2004) – Prescrizioni art. 79 NTA PPTR
- PAE 0013 D.M. 23/01/1979 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fasano - Istituito ai sensi della L. 1497 G. U. n. 313 24.11.1976"*
- PAE 0123 D.M. 01/08/1985 *"Integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico della fascia costiera Torre Canne-Pilone sita nei comuni di Fasano e Ostuni - Istituito ai sensi della L. 1497 G. U. n. 30 06.02.1986"*

Per quanto concerne i vincoli dettati dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, il presente intervento, pur ricadendo parzialmente in zona a media e bassa pericolosità idraulica, presenta tutti i presupposti per la richiesta del parere tecnico delegato ai sensi dell'art. 4 della L.R. Puglia n°19/2013 e del comma 2 dell'art. 28 della L.R. n°28 del 13/11/2024 trattandosi di opere stagionali e attrezzature di facile amovibilità per la balneazione di cui all'art. 6 comma 1, lettera e-bis) del D.P.R. n°380/2001 e all'art. 45 delle NTA del PPTR. Inoltre, in riferimento alla normativa sulle costruzioni, l'intervento è senz'altro



FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

ascrivibile tra quelli “privi di rilevanza per la pubblica incolumità” ai sensi dell’Allegato C Lettera C1 Punto 3.1 della D.G.R. 10 novembre 2025, n°1725 “Atto di indirizzo e semplificazione amministrativa in materia di costruzioni in zone sismiche. – Revisione e sostituzione della D.G.R. n. 1663/2022”. Tali manufatti, realizzati con strutture in legno aventi peso proprio e permanente portato complessivamente $\leq 0,50\text{kN/mq}$, risultano privi di rilevanza ai fini della pubblica incolumità per i loro oggettivi caratteri di precarietà e facile amovibilità e, pertanto, non sono suscettibili di deposito di calcolo strutturale.

3

SITUAZIONE CATASTALE E DEMANIALE

Sotto il profilo catastale si riscontra che le particelle n°4 e n°9 del Foglio 126 sono state soppresse a seguito delle demolizioni segnalate con S.C.I.A. del 02/03/2018 e accorpate alla particella n°3; la particella n°155, invece, risulta censita al Catasto Terreni quale “fabbricato urbano da accertare”. Per essa, sarà necessario variane la qualità, mentre per le nuove strutture precarie da installare, occorrerà redigere il tipo mappale e provvedere al successivo accatastamento.

Chiaramente, una volta ricevute le autorizzazioni e completati i lavori, si darà avvio ad una revisione generale della situazione catastale e alla predisposizione dei modelli D3 del S.I.D., provvedendo alle rettifiche e modifiche necessarie ad allineare il Catasto con le informazioni da implementare nel Sistema Informativo Demaniale.

A tal riguardo, le particelle oggetto di concessione finalizzata al mantenimento di stabilimento balneare diverranno le seguenti: Foglio 125 Particelle 316 – 660 – 661 e Foglio 126 Particelle 3 – 155 – 173 – 176 della estensione totale di mq 828, mentre le superfici destinate a servizi saranno così individuate:

- mq 60,00 per servizi igienici, docce, infermeria e spogliatoio (superficie comprensiva di aree di pertinenza come da progetto allegato)
- mq 174,00 per terrazza scoperta asservita
- mq 594,00 per passerelle e posizionamento ombrelloni





FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella posa in opera di manufatti amovibili in legno muniti di certificazione PECF, delle dimensioni standard di m 2,20 x 2,20 (h_{max} 3,00 m) per evitare disarmonici disallineamenti delle sagome; le strutture saranno tinteggiate con vernici ecologiche di colore chiaro e posizionate in maniera tale da evitare barriere visive continue; allo stesso tempo, saranno create "zone filtro" con listelli in legno che garantiscano privacy per l'accesso ai servizi e che non interferiscano con i contigui camminamenti. Questi ultimi saranno costituiti da passerelle arrotolabili in Pino di Svezia PECF, adattabili alle diverse pendenze del terreno con lavorazione superficiale antiscivolo e larghezza non inferiore a m 1,20 (larghezza massima m 1,60 per la percorrenza di carrozzine da spiaggia per disabili).

4

I manufatti destinati ai servizi, semplicemente posati sull'arenile in virtù del basamento in legno autoportante, avranno carattere stagionale e saranno rimossi al termine del periodo balneare per essere ricoverati e mantenuti in attesa dell'avvio della successiva stagione.

I servizi saranno alimentati attraverso le reti idrica, fognaria ed elettrica esistenti, dalle quali saranno derivate le linee per sostenere le nuove utenze, riducendo al minimo le operazioni di scavo e movimento del terreno.

I confini laterali della superficie in concessione saranno evidenziati dalla presenza di paletti in legno semplicemente appoggiati sull'arenile e corde in canapa.

Molfetta, 07 marzo 2026

Il Tecnico

Ing. Francesca Caldarola



Ing. Francesca Caldarola

Corso Umberto I, n°84

70056 – Molfetta (BA)

Tel. 0803975884 – 3384724552

Email: ingfrancescaldarola@gmail.com