



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 CHIOSCO/BAR DI 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 del chiosco/bar presso lo stabilimento balneare su area demaniale marittima
concessa alla società DIGA s.r.l. con concessione n°5 del 17/05/2016 rep. n°3715**

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 1845 situata nel Comune di Fasano – località Torre Canne (concessione demaniale marittima n°5 del 17/05/2016 rep. n°3715 con scadenza 31/12/2033 – Fg. 126 P.IIe 10 – 149 – 150 – 157 - 161) – adibita a stabilimento balneare con cabine/spogliatoi per mq 66,13 (mq 46 per il primo blocco di otto cabine con servizi igienici + mq 20,13 per il secondo blocco di quattro cabine), bar/tabaccheria per mq 12,00 e area scoperta asservita per mq 1766,87.

Nel corso degli anni, a causa dei danneggiamenti provocati dalle violente mareggiate ripetutamente abbattutesi sul litorale, la società Diga s.r.l. ha demolito il bar/tabaccheria senza provvedere alla sua tempestiva sostituzione.

Si rende, pertanto, necessario ricostruire il bar per ripristinare la piena funzionalità dello stabilimento balneare. A tale fine, la società Diga s.r.l. intende porre in opera, nella medesima posizione e con le medesime dimensioni del precedente manufatto, un chiosco bar di forma esagonale (m 2,20 di lato come da progetto autorizzato), nonché camminamenti agevolmente percorribili anche da persone con disabilità. Per quanto concerne le cabine/spogliatoi, la società DIGA s.r.l. ha depositato in data 19/01/2026 C.I.L.A. per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al mantenimento in efficienza delle strutture e degli impianti in esse presenti (sostituzione porte, sostituzione sanitari e rubinetterie, rifacimento intonaci e tinteggiature, riparazione condotte idriche e fognarie, adeguamento impianto elettrico).

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



FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

- 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”*

2

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 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”*. Tale manufatto, realizzato con strutture in legno aventi peso proprio e permanente portato complessivamente $\leq 0,50\text{kN/mq}$, risulta privo di rilevanza ai fini della pubblica incolumità per il suo oggettivo carattere di precarietà e facile amovibilità e, pertanto, non è suscettibile di deposito di calcolo strutturale.

SITUAZIONE CATASTALE E DEMANIALE

Sotto il profilo catastale, si riscontra che la particella 150 del Foglio 126 non è stata soppressa a seguito della demolizione del chiosco e, pertanto, potrà essere conservata in vista della riproposizione tal quale della struttura; allo stesso tempo, le particelle 149 e 150 sono individuate presso il Catasto Terreni quali *“fabbricati urbani da accertare”* (inseriti d'ufficio nel 1999); sarà, quindi, necessario predisporre il tipo mappale per il loro preventivo inserimento in mappa, cui seguirà il successivo accatastamento presso il Catasto Fabbricati. Le ultime quattro cabine, invece, non risultando censite né presso il Catasto Terreni né presso il Catasto Fabbricati, saranno oggetto di redazione di tipo mappale con conseguente accatastamento.



FRANCESCA CALDAROLA
INGEGNERE EDILE

Chiaramente, una volta ricevute le autorizzazioni e completati i lavori, si darà avvio alla 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 dello stabilimento balneare resteranno le seguenti: Foglio 126 Particelle 10-149-150-157-161 della estensione totale di mq 1845, cui andrà ad aggiungersi la particella aggiuntiva delle ultime quattro cabine non ancora censite.

3

Di seguito il dettaglio delle superfici destinate ai servizi:

- mq 64,73 per servizi igienici, docce, infermeria e cabine/spogliatoi (mq 44,60 per il primo blocco di otto cabine con servizi igienici + mq 20,13 per il secondo blocco di quattro cabine)
- mq 12,57 per chiosco/bar
- mq 1.767,70 per passerelle e posizionamento ombrelloni

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella posa in opera di chiosco/bar e camminamenti amovibili in legno muniti di certificazione PECF. Questi ultimi saranno costituiti da passerelle arrotolabili in Pino di Svezia, 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).

Il manufatto destinato ad ospitare un piccolo bar, semplicemente posato sull'arenile in virtù del basamento in legno autoportante, sarà tinteggiato con vernici ecologiche di colore chiaro; esso, al pari delle passerelle in legno, avrà carattere stagionale e sarà rimosso al termine del periodo balneare per essere ricoverato e mantenuto in attesa dell'avvio della successiva stagione.

La posa del chiosco/bar non comporterà l'installazione di nuove reti impiantistiche poiché si riutilizzeranno, previa verifica della loro integrità, le reti idriche, fognaria ed elettrica esistenti, in maniera tale da evitare ulteriori scavi e movimenti di 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, 12 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

