



Concorso di Progettazione

in due fasi

“Ing. Niccolò Coppola”

per la riqualificazione ecosostenibile

Camping Vecchia Torre

LINEE GUIDA

PER LA PROGETTAZIONE

Sommario

INTRODUZIONE	3
IL CONTESTO TERRITORIALE	5
IL CONTESTO URBANISTICO	6
LO STATO DEI LUOGHI	11
IL RILIEVO FOTOGRAFICO	14
FINALITÀ.....	22
ELABORATI RICHIESTI DALLA PRIMA FASE	23
ELABORATI RICHIESTI DALLA SECONDA FASE	24
CRITERI E PUNTEGGI	26
COSTI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE	28
CALCOLO ONORARI AI SENSI DEL D.Lgs 36/2023	31
NORMATIVE DI RIFERIMENTO ED ATTI REGOLAMENTARI	32
SUPPORTO CARTOGRAFICO	33



INTRODUZIONE

Era il 1965 quando, nell'ultimo lembo d'Italia, Niccolò Coppola realizza in un terreno di sua proprietà il primo campeggio sul mare del Salento. Non è più un ragazzo. Ha quasi 70 anni, è nato alla fine dell'ottocento, alle soglie della "Belle Epoque" ed ha fatto la Grande Guerra.

Un uomo d'altri tempi. Eppure è un innovatore. Anzi, è di più. È un ingegnere, ha un'impresa edile e la disponibilità economica.

Realizzando il campeggio ha immaginato la vacanza all'aria aperta. "En plein air" come è di moda definirla 50 anni dopo.

Niccolò Coppola è stato un pioniere. Con una parola moderna, un imprenditore.

Ma in tanti, in tantissimi, lo hanno definito un intellettuale. Uno che vedeva le cose che gli altri non riuscivano nemmeno a immaginare!

"Questo campeggio è nato dove la natura lo ha voluto", ha scritto qualche anno dopo con la passione che lo ha contraddistinto!

L'azienda *Camping La Vecchia Torre srl*, di proprietà dei nipoti di Niccolò Coppola ha deciso di riqualificare in maniera ecosostenibile il Camping ed ha deciso di farlo attraverso un concorso di progettazione, anche in esecuzione della L.R. 14/2008 *"Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio"*.

Il *Camping Vecchia Torre* è parte di un comprensorio che contiene altre attività della stessa proprietà:

1. *Cantina Coppola 1489*

Cantina Coppola 1489 è una cantina di storica tradizione, che la famiglia Coppola, impegnata nella viticoltura sin dal 1489, tramanda di padre in figlio.

Una nuova concezione di Cantina, vocata all'accoglienza degli ospiti che qui possono scoprire i processi di coltivazione e vinificazione e ascoltare il racconto della storia secolare, degustare ed acquistare i prodotti.

La nuova sede della Cantina, attiva dal 2018, si trova nel cuore dell'azienda agricola all'interno di Tenuta Patitari, è un complesso innovativo e moderno circondato dai vigneti in cui gli ampi spazi si intersecano: un'esperienza unica in Puglia, che coniuga





nel migliore dei modi le esigenze di un turismo enologico esperienziale da un lato, tradizione e tecnologie all'avanguardia, per un prodotto finale di alta qualità.

2. *Campeggio la Masseria*

Il *Camping La Masseria* da oltre trent'anni accoglie, con servizi a 4 stelle, ospiti italiani e stranieri. É situato in zona Torre Sabea e si estende su un'area di 500.000 metri quadri.

Il soggiorno in questo campeggio prevede diverse formule di accoglienza, in zona camping o zona villaggio: vi sono ampie piazzole all'ombra della grande pineta mediterranea, graziose casette in muratura e mobilhome di ultima generazione dotate di ogni confort. L'offerta ricettiva si completa con la grande piscina ed il parco che la circonda, gli spazi dedicati allo sport, bar, boutique, impianti sportivi, edicola, market con i prodotti a km 0 dell'azienda Coppola e molto altro ancora.

3. *Ristorante Pizzeria Food Pop*

Il ristorante, realizzato nella storica sede di Cantina Coppola 1489, si sviluppa su una superficie di 400 metri quadrati. Il nome "14/89 Food Pop" - ricorda l'anno di nascita di Cantina Coppola ed il logo, un grappolo d'uva stilizzato, suggella il legame cibo - vino.

Il locale, immerso in una grande oasi verde a ridosso del mare con centocinquanta posti a sedere dentro e altrettanti fuori, tradisce una chiara impostazione spagnola, con cotture a vista e possibilità di sedersi anche al bancone per un semplice panino o una pizza – il top del cibo "pop".







Ubicazione delle proprietà della famiglia Coppola

 Campeggio La Vecchia Torre (oggetto del concorso)

Altre proprietà della famiglia Coppola

 Campeggio La masseria

 Cantina Coppola 1489

 Ristorante Pizzeria Food Pop

IL CONTESTO TERRITORIALE

Il Campeggio la Vecchia Torre è ubicato sul litorale nord di Gallipoli (Le), nei 300mt dalla costa, in prossimità della località balneare di Rivabella. Il centro abitato di Gallipoli sorge su rocce affioranti e di fronte ad esso è situata l'isola di S. Andrea, un tempo abitata per via della presenza del faro. Il litorale a nord di Gallipoli, con esclusione della spiaggia sabbiosa delle località balneari di Rivabella, del Campeggio La vecchia torre, Padula Bianca ed il tratto iniziale di Lido Conchiglie, è caratterizzato da una costa bassa prevalentemente rocciosa, con andamento piuttosto frastagliato.



Il territorio salentino è povero di corsi d'acqua perenni. La costa è però incisa da una serie di brevi corsi d'acqua temporanei (gravinelle) e reti di canali di bonifica. Il tratto costiero del Comune di Gallipoli, è interessato da due canali, il fosso dei Samari a sud, e Lo Canale a Nord, ad una distanza di circa 90 mt dal confine del campeggio. Anche se le sponde dei bacini sono realizzate in cemento, la presenza di vegetazione igrofila, soprattutto all'interno degli specchi d'acqua, favorisce la frequentazione dell'avifauna di transito.

Nonostante la forte pressione antropica, la costruzione di seconde case, campeggi e villaggi, avvenuta dopo le operazioni di bonifica, il valore paesaggistico e naturalistico dei luoghi non è del tutto compromesso.

L'isola di S. Andrea rappresenta un sito di importanza archeologica per la presenza di insediamenti dell'età del bronzo, ma anche di grande rilevanza naturalistica perché unico sito di nidificazione, del versante ionico ed adriatico d'Italia, della specie prioritaria *Larus audouinii* (il gabbiano corso).

Tutti i fondali prospicienti questo tratto di costa sono connotati da grande qualità ecosistemica per la presenza di biocenosi come il Coralligeno e di praterie di *Posidonia oceanica*.

Venti metri a sud del confine del Campeggio vi è Torre Sabea, un'antica costruzione costiera di avvistamento con annesso sito neolitico risalente al XVI secolo dalla quale la struttura turistica prende il nome.

L'area oggetto del concorso è servita dalla S.P. 108 che divide in due la proprietà del campeggio.

IL CONTESTO URBANISTICO

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

L'Ambito di intervento è quello del "Salento delle Serre" che è caratterizzato prevalentemente dalla conformazione orografica delle serre salentine, un'alternanza di dorsali e depressioni che si sviluppa in direzione NO-SE e la figura paesaggistica è quella delle Serre Joniche.

Il progetto oggetto del presente intervento, si inserisce nell'ambito del progetto strategico integrato di mobilità dolce (*elaborato 4.2.3*) e del progetto territoriale per la valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia (*elaborato 4.2.4*).





Il progetto strategico integrato di mobilità dolce nasce dall'esigenza di connettere e mettere a sistema le risorse paesistico ambientali e storico-culturali attraverso il ridisegno e la valorizzazione di una nuova "geografia fruitivo percettiva" dei paesaggi pugliesi, strutturata su modalità alternative di godimento e accesso ad ambiti e figure territoriali. Nello specifico la S.P. 108 è identificata oltre che come strada costiera di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica perché attraversa contesti costieri di interesse paesaggistico e rappresenta il collegamento principale per la fruizione costiera, anche come percorso inserito nella rete ciclabile del Mediterraneo, come delineato nel progetto Cyronmed.

Il comune di Gallipoli, con il progetto *"Realizzazione di pista ciclabile lungo il litorale nord in collegamento con l'itinerario n.14 CY.RO.N.MED. - VIA DEI TRE MARI"* ha in corso di realizzazione un tratto di questa pista ciclabile che dall'incrocio della S.p. 108 con via Sansonetti, raggiunge il centro di Gallipoli in prossimità della sede dell'AUSL nell'Ospedale vecchio.

Il progetto territoriale per la valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia invece individua il paesaggio costiero di riferimento come *"16) Costa Gallipolina – valorizzazione (ambito 11)"*, ed in particolare, il tratto dove insiste il Campeggio la vecchia torre, come Waterfront urbano recente, da riqualificare.

In tali zone ricadono i fronti a mare delle espansioni di centri urbani costieri successive al 1947-58. Si tratta di spazi a tutti gli effetti periferici, caratterizzati da una scarsa qualità architettonica e da uno sciatto rapporto con il paesaggio marino e rurale circostante. Caratterizzati da una cospicua presenza di spazi aperti incolti, essi includono spesso anche ampi lembi di paesaggio storico rurale costiero. Si prevedono progetti di riqualificazione e valorizzazione degli spazi abbandonati, incolti e/o degradati e la loro organizzazione in sistemi continui di spazi verdi, spazi aperti e attrezzature pubbliche per il tempo libero e lo sport, collegati al centro delle città attraverso piste ciclo-pedonali ed efficienti sistemi di trasporto pubblico su gomma e su ferro. I progetti dovranno prevedere l'uso di materiali costruttivi locali ecocompatibili e di specie autoctone mediterranee.





Il progetto strategico per la valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia inoltre prevede, nello specifico per le Piattaforme turistico-residenziali-ricettive, di creare relazioni con il tessuto circostante, di riqualificare in chiave ecologica gli insediamenti attraverso:

- a) l'impiego di energie rinnovabili;
- b) l'uso di materiali costruttivi ecocompatibili;
- c) l'adozione di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane;
- d) la deimpermeabilizzazione degli spazi aperti.

e di prevedere delle di azioni di mitigazione ambientale.

Il sistema delle tutele censisce inoltre nell'area del Campeggio la vecchia torre i seguenti Beni Paesaggistici ed Ulteriori contesti Paesaggistici:

- UCP - Cordoni dunari;
- BP -Territoti costieri (300m);
- BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150m) "Fosso detto il Canale";
- UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- BP – Boschi;
- UCP - Aree di rispetto dei boschi,
- BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico Schede PAE n. 135 e 054;
- BP - Zone gravate da usi civici STATO DI DELIMITAZIO NE DEL DEMANIO MARITTIMO – VERIFICA "RAMUNNI" del 19/06/1972;
- UCP - Coni visuali (montagna spaccata).

Disciplina dei BP ed UCP presenti nell'area:

	D.Lgs.42/2004	Norme tecniche di attuazione del PPTR	Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso	Scheda d'Ambito Paesaggistico Salento delle serre 5,11
--	---------------	---------------------------------------	--	--



					PAE 135 (PARTE II - Ambito n° 11 Salento delle Serre) e PAE 0054	
	art.	Definizione	Disposizioni normative	art.	NORMATIVA D'USO	Normativa d'uso sezione C2 Indirizzi
6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA						
6.1.1 - Componenti geomorfologiche		art. 49	Indirizzi / Direttive	art. 51/art. 52		
UCP - Cordoni dunari	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 7)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 56	x	x
6.1.2 - Componenti idrologiche		art. 40	Indirizzi / Direttive	art. 43/art. 44		
BP - Territoti costieri (300m)	art. 142, co. 1, lett. a)	art. 41 - 1)	Prescrizioni	art. 45	x	X
BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150m) "Fosso detto il Canale"	art. 142, co. 1, lett. c)	art. 41 - 3)	Prescrizioni	art. 46	x	X
UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 42 - 3)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)		x	X
6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE						
6.2.1 - Componenti botanico-vegetazionali		art. 57	Indirizzi / Direttive	art. 60/art. 61		
BP – Boschi	art. 142, co. 1, lett. g)	art. 58 - 1)	Prescrizioni	art. 62	x	X
UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m - 20m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 59 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 63	x	X
6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE						
6.3.1 - Componenti culturali e insediative		art. 74	Indirizzi / Direttive	art. 77 / art. 78		
BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico Schede PAE n. 135 e 0054	art. 136	art. 75 - 1)	Prescrizioni	art. 79	x	X
BP - Zone gravate da usi civici STATO DI DELIMITAZIONE DEL DEMANIO MARITTIMO – VERIFICA "RAMUNNI" del 19/06/1972	art. 142, co. 1, lett. h)	art. 75 - 2)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)		x	X
6.3.2 - Componenti dei valori percettivi		art. 84	Indirizzi / Direttive	art. 86 / art. 87		
UCP - Coni visuali (montagna spaccata)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88	x	x
UCP Strade panoramiche - SP 108	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88	x	x



La proprietà ha avviato la procedura ex art 104 delle NTA del PPTR per la ripermetrazione del Bene paesaggistico “Zone gravate da usi civici”. Il procedimento si è chiuso con il Prot. Regionale n.7342 del 12/9/2023 che accoglie l’istanza di ripermetrazione del BP “Zone Gravate da Usi civici” che prevede l’eliminazione del censimento di detto Bene dalla proprietà del Campeggio La vecchia torre.

ZSC - ZPS Mare

La totalità del tratto marino al largo della Città di Gallipoli, e pertanto anche del Campeggio la Vecchia Torre, è interessata dalla ZSC – ZPS IT9150015 “Litorale di Ugento e Isola di Sant’Andrea” istituito per proteggere le aree di foraggiamento delle specie di avifauna: Calonectris diomedea (Berta maggiore), Puffinus yelkouan (Berta minore) e Larus audouinii (Gabbiano corso).

Vincolo Idrogeologico

L’area del Campeggio La Vecchia Torre è interessata dal Vincolo idrogeologico disciplinato dal Reg. Reg. n.9 del 2015.

Il Piano di Assetto idrogeologico (PAI)

Rispetto al “Lo Canale” ubicato a nord della proprietà, vigono le previsioni delle NTA del PAI previste dagli artt. 6 e 10 che consistono in una fascia di rispetto di 75m+75m calcolata per ogni lato dell’asse fluviale.

Anche per tale perimetrazione è in corso una richiesta di adeguamento ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del Piano. **Nelle more della conclusione di suddetto procedimento la fascia di rispetto che dovrà essere considerata, per la presenza dell’asse fluviale e di 50+50 mt per ogni lato dell’asse fluviale.**





Il Piano regolatore Generale (PRG) vigente

Il vigente P.R.G. nel Comune di Gallipoli zonizza l'area oggetto del presente concorso come STRE (STRUTTURE TURISTICHE RICETTIVE ESISTENTI), normate dall'art 54bis delle NTA.

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Demanio

Il Campeggio La Vecchia Torre confina con il demanio marittimo, per tale motivo il progetto di ristrutturazione in chiave ecologica del campeggio sarà soggetto all'acquisizione del parere della Capitaneria di Porto di Gallipoli ex art. 55 del Codice della navigazione.

LO STATO DEI LUOGHI

Il campeggio la vecchia torre è sorto in Gallipoli a seguito della Licenza edilizia del 14.11.1970.

Si estende nella zona che va dalla Vecchia torre di avvistamento costiera (Torre Sabea) fino alla località di Rivabella e si sviluppa a cavallo della S.P. 108 su una superficie di circa 81.157 mq, con una superficie coperta assentita che è pari a mq. 3.938,44 circa, ed una volumetria assentita pari a mc. 12.142,36 circa. Il campeggio ricade nelle particelle catastali del Comune di Gallipoli del Fg. 4, identificate dai numeri 3-148-162.

La zona ad ovest, tra la Strada Provinciale ed il demanio è adibita prevalentemente ad ospitare tende, roulotte, 68 piccole casette/bungalow in muratura e 26 prefabbricate, oltre ad una serie di servizi igienici e di locali destinati a direzione, reception e vani tecnici.

Ad est della Provinciale, il Campeggio ospita i locali destinati a bar ristorante, pizzeria, market, sala giochi, parcheggio, servizi igienici, campi da tennis, bocce e area intrattenimento oltre ad una serie di vani tecnici destinati a depositi, alloggio custode e alloggio di servizio, riserva idrica impianto antincendio, etc...



Le due aree del campeggio della vecchia torre, divise dall'attraversamento della S.P. 108 sono collegate tra loro da un sottopasso stradale.

La struttura è collegata alle forniture pubbliche di acqua, fogna e luce.

Le invariati progettuali saranno

Facendo riferimento alla planimetria "stato di fatto" allegata al bando le invariati progettuali saranno:

- il blocco servizi S3, di recente realizzazione, ed S4;
- le casette dalla n.87 alla n. 99 compresa, e dalla 53 alla 56 compresa;
- l'area commerciale adibita a bar, ristorante, market, lavanderia ed infermeria, il campo sportivo ed i vani tecnici nella zona ad est della Strada Provinciale.



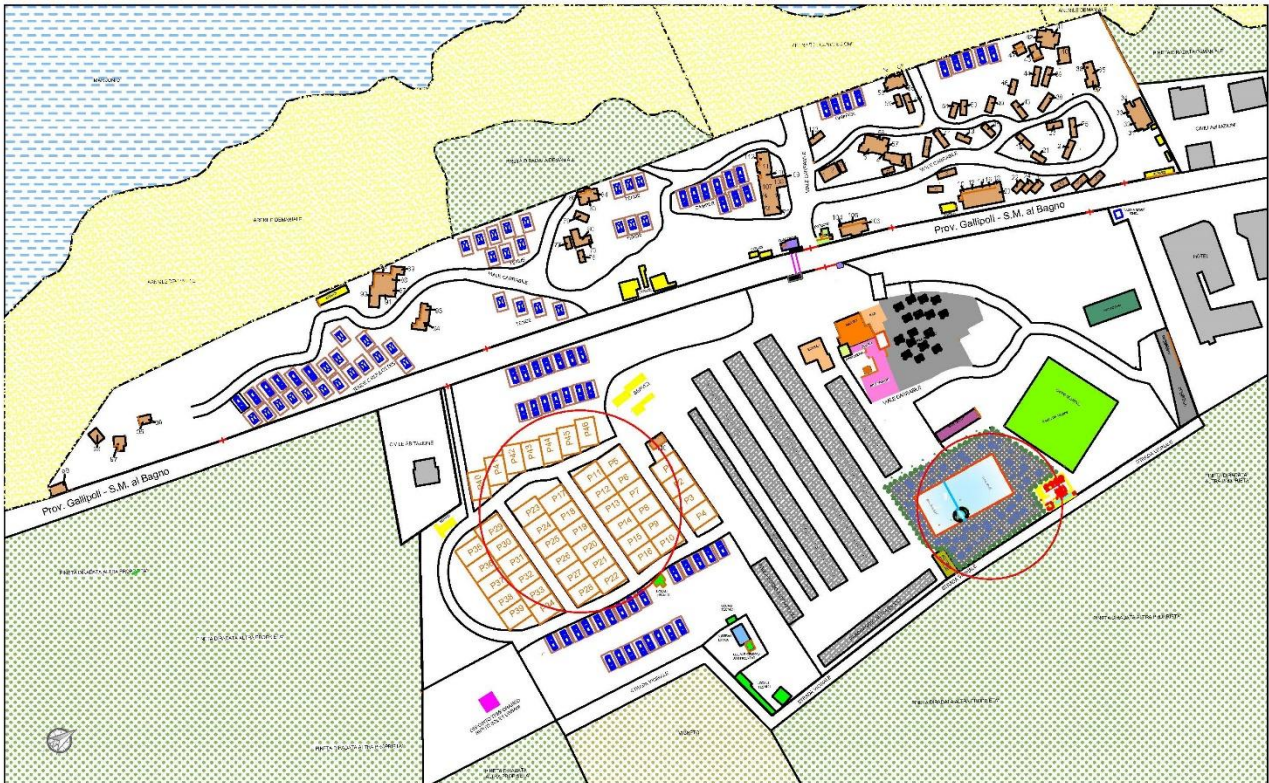
Legenda

- Campeggio La Vecchia torre
- Sentieri interni al campeggio
- Le invariati del Campeggio La vecchia Torre
- Rilievo alberi
- Altre Proprietà della famiglia Coppola
- Confine proprietà Cantina Coppola 1489
- Ortofoto Google Satellite

Interventi in atto

Le aree cerchiare in rosso nella planimetria sottostante sono oggetto di titoli edilizi che prevedono la realizzazione di una piscina e delle piazzole per l'ubicazione di mobilhome. In fase progettuale sia

l'ubicazione planimetrica della piscina (le sue dimensioni no) che delle piazzole possono essere modificate.



IL RILIEVO FOTOGRAFICO

Ubicazione dei punti di ripresa fotografici



Fotogramma n.1-



Fotogramma n.2-



Fotogramma n. 3-



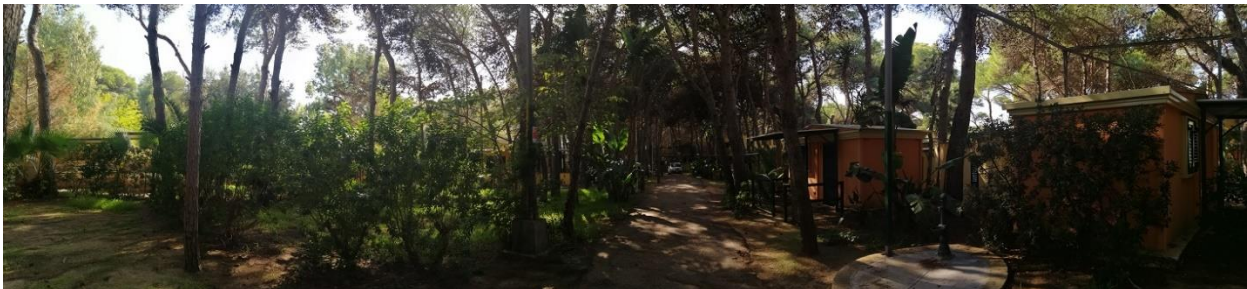
Fotogramma n.4 –



Fotogramma n.5



Fotogramma n.6 –



Fotogramma n.7



Fotogramma n.8 –



Fotogramma n.9



Fotogramma n.10



Fotogramma n.11



Fotogramma n.12



Fotogramma n.13



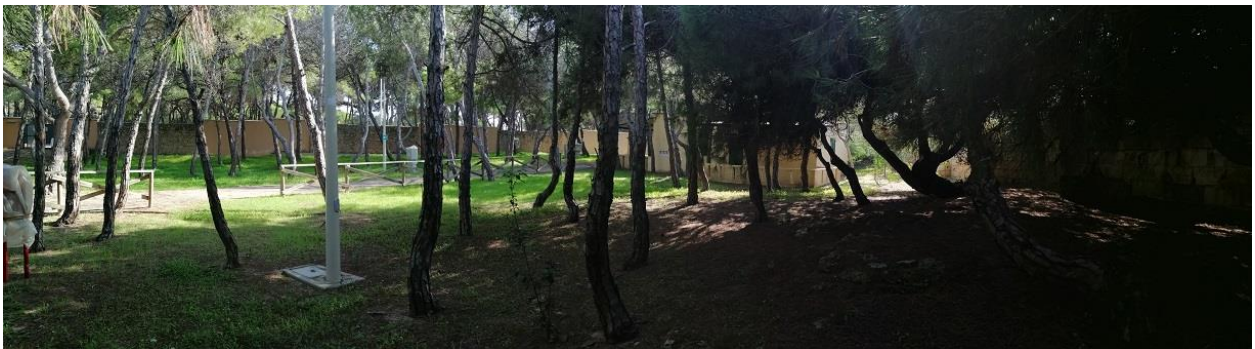
Fotogramma n.14



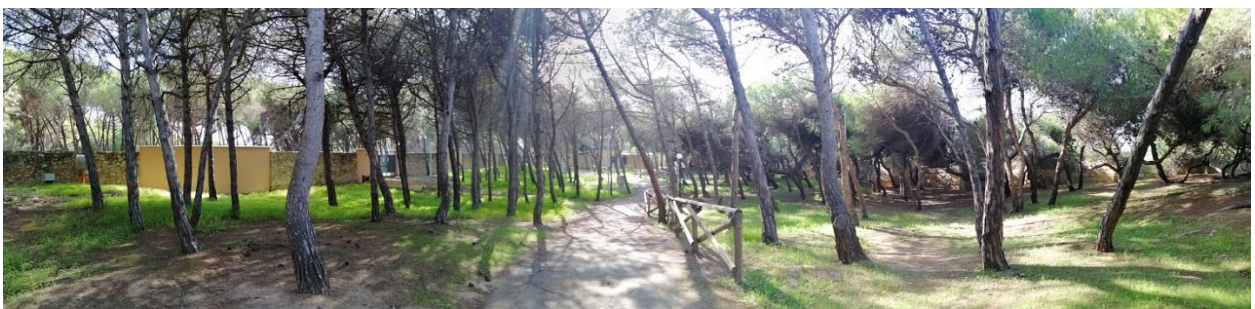
Fotogramma n.15



Fotogramma n.16



Fotogramma n.17



Fotogramma n.18



Fotogramma n.19



Fotogramma n.20



Fotogramma n.21



Fotogramma n.22



Fotogramma n.23



Fotogramma n.24



Fotogramma n.25



Fotogramma n.26



Fotogramma n.27



Fotogramma n.28



Fotogramma n.29



Fotogramma n.30



Fotogramma n.31



Fotogramma n.32



Fotogramma n.33



Fotogramma n.34





FINALITÀ

Come emerge dal complesso quadro di riferimento urbanistico, l'area del campeggio della Vecchia torre, è ubicata in un contesto ambientale e paesaggistico di grande pregio, da valorizzare.

Il concorso ha un duplice obiettivo:

1. progettare due tipologie di case mobili: una da 2/3 e l'altra da 4/5 posti letto. Le case mobili progettate dovranno sostituire le attuali da demolire per vetustà o per incompatibilità paesaggistica. Dovranno essere studiate per vivere la vacanza all'aria aperta e saranno caratterizzate da una elevata qualità ecologica (materiali e modalità costruttive ed a basso impatto ambientale), da elevate prestazioni nel campo dell'Universal Design, dal procedimento costruttivo standardizzato e da utilizzare in contesti differenti, costruite con materiali ecocompatibili, durevoli nel tempo e che siano, in modo particolare, capaci di resistere alla forte azione del vento ed alla corrosione dell'ambiente marino;

I moduli abitativi si dovranno sviluppare sul un unico livello ed avere dimensioni compatibili con il loro trasporto su gomma evitando l'aggravio del trasporto con scorta tecnica (vedi Codice della strada). Tali dimensioni non dovranno eccedere i 4 m (quattro) in altezza ed in pianta potranno essere massimo di 4m (quattro) di larghezza X 8m (otto) di profondità.

I requisiti minimi delle case mobili ai sensi della L.R. 11/199 sono i seguenti:

- altezza minima interna di m 2,40;
- superficie abitabile, compresa quella dei servizi igienici e verande, non deve essere inferiore a mq 8 per persona;
- l'arredamento minimo deve comprendere, oltre ai letti, al tavolo e alle sedie, anche un fornello a gas.

Le case mobili, una volta ubicate in situ dovranno conservare le ruote e saranno sollevate da terra posizionandole su blocchi di tufo semplicemente appoggiati al suolo. Dovranno essere dotate di tutti gli impianti: elettrico, acqua potabile,





acqua calda sanitaria, fogna, luce, gas, riscaldamento invernale e raffrescamento estivo. Saranno collegate, tramite pozzetti e colonnine, alla rete di distribuzione interna del campeggio di acqua, fogna, luce e gas.

2. progettare, attraverso un masterplan, la riqualificazione paesaggistica dei luoghi, le distribuzioni funzionali, la riorganizzazione delle piazzole sia dal lato mare, con individuazione anche di spazi per moduli multipli, che ad est della S.P.108. Sarà sempre compito del masterplan prevedere l'inserimento di un'area precampo, studiare i percorsi interni, l'accessibilità intesa come superamento delle barriere architettoniche, le connessioni e relazioni con la mobilità urbana e con le altre strutture della proprietà.

L'area precampo è quella zona dove i clienti del campeggio possono sostare quando arrivano fuori dagli orari di servizio della direzione, in attesa che gli venga attribuita una piazzola per la tenda, un'area per il camper/roulotte, o una casa mobile.

ELABORATI RICHIESTI DALLA PRIMA FASE

La proposta progettuale richiesta per la partecipazione alla prima fase del concorso, deve essere composta dai seguenti elaborati:

1. **relazione illustrativa e tecnica** contenuta in un numero massimo di 5.000 caratteri per facciata, spazi inclusi, in formato UNI A4 su file PDF, orientata in senso verticale, per un totale di 5 facciate che illustri il rispetto dei criteri guida contenuti nel presente documento anche attraverso schemi e immagini, delle scelte progettuali sia del masterplan che delle case mobili in relazione agli obiettivi previsti dal Bando, le caratteristiche dell'intervento e una tabella riepilogativa dei costi. Scrittura corpo minimo 12 (dodici) con carattere ARIAL di colore nero;
2. **elaborati grafici: 3 (tre)** tavole in formato UNI A1 su file PDF, su una sola facciata, orientate in





senso orizzontale, che illustrino le proposte ideative delle case mobili e del masterplan.

Due elaborati riguarderanno il masterplan rappresentato attraverso planimetrie in scala 1:2.000 e stralci di dettaglio in scala 1:1.000.

Le planimetrie dovranno descrivere l'assetto complessivo del campeggio, esplicitando il rapporto dello spazio progettato con il contesto paesaggistico il bosco e la costa. Schemi funzionali potranno approfondire le connessioni sia con le altre strutture della proprietà che con la viabilità urbana.

Gli elaborati grafici del masterplan saranno accompagnati da relativa legenda di supporto alla comprensione del piano-guida. Le scritte della legenda, delle indicazioni, delle didascalie devono essere riportate con scrittura corpo minimo 12 (dodici), carattere ARIAL di colore nero. Negli elaborati dovrà essere dato risalto all'accessibilità ed alla fruibilità quali criteri progettuali. Per arricchire la rappresentazione dell'idea progettuale potranno essere utilizzati schizzi, prospettive, rappresentazioni 3d, fotoinserti territoriali e schemi esemplificativi degli obiettivi ideativi.

Il terzo elaborato grafico riguarderà l'idea progettuale delle due case mobili. Di queste saranno rappresentati gli schemi tipologici e le possibili aggregazioni in piazzole multiple con spazi pertinenziali di fruizione esterna (verande e zone d'ombra) che siano in grado di garantire la privacy dei fruitori della singola casa mobile in scala 1:100 e 1:50. L'idea progettuale dovrà esplicitarsi attraverso il disegno di piante prospetti e sezioni. Potranno arricchire la rappresentazione dettagli costruttivi, esplosi assonometrici, viste prospettive, schemi funzionali, simulazioni 3d e fotoinserti.

ELABORATI RICHIESTI DALLA SECONDA FASE

Ai concorrenti ammessi alla seconda fase del concorso è richiesto lo sviluppo dell'idea progettuale presentata nella prima fase, che è costituita dai seguenti elaborati:





1. **relazione illustrativa e tecnica** contenuta in un numero massimo 5.000 caratteri per facciata, spazi inclusi, in formato UNI A4 su file PDF, orientata in senso verticale, per un totale di 10 facciate che illustri i criteri guida anche attraverso schemi e immagini, delle scelte progettuali in relazione agli obiettivi previsti dal Bando, e alle caratteristiche dell'intervento sia per il Masterplan che per le case mobili. Scrittura corpo minimo 12 (dodici) con carattere ARIAL di colore nero;
2. **elaborati grafici: 2 (due)** tavole in formato UNI A0 su file PDF, su una sola facciata, orientate in senso orizzontale, che illustrino il masterplan ed i due progetti delle case mobili.

Un elaborato grafico sarà dedicato al masterplan ed esplicherà ulteriormente, approfondendo il grado di dettaglio ad una scala 1:500, la planimetria complessiva del campeggio, il rapporto dello spazio progettato con il contesto paesaggistico. Il masterplan dovrà descrivere le varie tipologie di fruizione (carrabile, pedonale, ciclabile) ed i vari circuiti (fornitori, ingressi, avventori, ospiti, personale a servizio delle strutture) e le connessioni con la viabilità urbana e le altre strutture della proprietà. Ferme restando le invarianti progettuali, il masterplan rappresenterà gli ambiti funzionali e le relazioni tra essi, e darà indicazione per l'ubicazione delle varie piazzole per le case mobili anche aggregate per moduli multipli. L'assetto planimetrico del campeggio dovrà rispecchiare il target a cui è rivolto e cioè le famiglie con bambini. Sarà sempre compito del masterplan la progettazione del verde. Per completare la rappresentazione dell'idea progettuale potranno essere utilizzati schizzi, prospettive, rappresentazioni 3d, fotoinserimenti territoriali e schemi esemplificativi dell'idea progettuale.

Il secondo elaborato grafico rappresenterà i dettagli costruttivi più significativi riguardanti le case mobili atti a far comprendere gli aspetti tecnici, tecnologici, strutturali, impiantistici e di fruizione che connotano e valorizzano le soluzioni architettoniche adottate: attacchi a terra, stratigrafia dell'involucro elementi di arredo interni ed esterni ecc...





I due moduli di case mobili (2,3 e 4/5 posti letto) saranno rappresentati in pianta, prospetti e sezioni in una scala di dettaglio di 1:50 ed 1:20, corredati del layout dell'arredamento e potranno essere accompagnati da rappresentazioni in 3D, rendering, fotoinserimenti e spaccati assonometrici.

3. **Calcolo sommario della spesa e quadro economico** di progetto contenuti in un fascicolo di 4 facciate in formato UNI A4

L'importo dell'opera dovrà essere in ogni caso contenuto entro i limiti finanziari dell'intervento riportati nel presente documento.

I files degli elaborati dovranno essere stampabili e non dovranno eccedere ciascuno la dimensione di 20MB.

Nello sviluppo della proposta progettuale i concorrenti devono tener conto delle eventuali indicazioni formulate dalla Commissione giudicatrice al termine della prima fase del concorso.

CRITERI E PUNTEGGI

Nella seduta riservata alla valutazione delle proposte della prima fase, la Commissione giudicatrice definisce la metodologia dei lavori. La scelta delle proposte progettuali che saranno ammesse alla seconda fase del concorso verrà svolta sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

1. Capacità del progetto di inserirsi correttamente nel contesto.

Il punteggio verrà attribuito sulla valutazione di schemi planimetrici riguardanti:

- localizzazione delle strutture e la loro relazione con i beni paesaggistici della costa e del bosco;





- relazione dell'assetto complessivo del campeggio con il sistema della mobilità urbana che connette la località balneare di Rivabella al centro abitato di Gallipoli ed alle altre strutture della proprietà;
- relazioni tra spazi aperti e strutture.

(PUNTEGGIO max 50)

2. Indicazione dei criteri ambientali da utilizzare nella progettazione.

Il punteggio verrà attribuito in relazione ad una proposta preliminare del progetto della struttura che evidenzia criteri di sostenibilità utilizzati e la facilità d'uso della struttura.

(PUNTEGGIO max 50)

Nella seduta riservata alla valutazione delle proposte della seconda fase, la Commissione giudicatrice definisce la metodologia dei lavori. La Commissione giudicatrice valuterà le proposte ammesse sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

1. Integrazione con il contesto con particolare riferimento al progetto di sistemazione complessiva dell'area che dovrà contenere anche lo studio delle connessioni con il sistema della mobilità, con i beni paesaggistici della costa e del bosco. (PUNTEGGIO 25)
2. Qualità architettonica intesa quale conciliazione delle esigenze funzionali, estetiche e di armonico inserimento nel contesto dell'ambiente naturale ispirata al Biophilic design. (PUNTEGGIO 25).
3. Sostenibilità ambientale della proposta con riferimento a:
 - utilizzo di materiali dotati di Criteri Ambientali Minimi
 - qualità energetica della struttura
 - qualità acustica della struttura
 - limitato consumo di risorse non rinnovabili
 - durabilità dei materiali scelti e frequenza e costi di manutenzione.

(PUNTEGGIO 25).



4. Progettazione finalizzata a rispondere ad una domanda di offerta turistica delle famiglie con bambini ed ai principi di Universal design. (PUNTEGGIO 25).

È prevista una soglia minima di sbarramento, al di sotto della quale i progetti non saranno inseriti in graduatoria (e non potranno quindi risultare assegnatari dei premi), pari a 40 punti su 100 punti attribuibili dalla Commissione. L'Ente banditore può redistribuire tra i concorrenti inseriti in graduatoria l'importo non attribuito quale rimborso dell'attività progettuale.

COSTI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

Costi di intervento

La previsione di spesa massima per la realizzazione della riqualificazione del campeggio attraverso la realizzazione di 50 case mobili (30 da 2/3 posti letto e 20 da 4/5 posti letto) e di un masterplan è di € 2.200.000 IVA esclusa.

Categoria	Destinazione funzionale	"ID-Opere"	Grado di complessità	Incidenza percentuale	Importo della singola opera	Importo totale delle opere
Paesaggio, Ambiente, Naturalizzazione	Opere a verde, sia su piccola scala o grande scala, dove la rilevanza dell'opera è prevalente rispetto alle opere di tipo costruttivo.	P.02	0.85	5.90	300.000€	300.000€
Edilizia	Industria Alberghiera, Turismo e Servizi per la Mobilità	E.04	1.20	19.18	30.000€	900.000€ ¹ (nr.30x30.000€)
Edilizia	Industria Alberghiera, Turismo e	E.04	1.20	18,21	35.000€	700.000€ ² (nr.20x35.000€)

	Commercio e Servizi per la Mobilità					
IMPIANTI	Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio	IA.01	0.75	20,41	2.000€	60.000 ³ (nr.30x2.000€)
IMPIANTI	Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici, o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica o industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi	IA.01	0.75	20,41	2.000€	40.000 ⁴ (nr.20x2.000€)



**VECCHIA
TORRE**
CAMPING ★★★

	o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio					
IMPIANTI	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	IA.02	0,85	20,41	2.000€	60.000 ⁵ (nr.30x2.000€)
IMPIANTI	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	IA.02	0,85	20,41	2.000€	40.000 ⁶ (nr.20x2.000€)
IMPIANTI	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	IA.03	1,15	20,41	2.000€	60.000 ⁷ (nr.30x2.000€)
IMPIANTI	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione,	IA.03	1,15	20,41	2.000€	40.000 ⁸ (nr.20x2.000€)

CAMPING LA VECCHIA TORRE Srl

73014 GALLIPOLI (Le) – S.P.108 Gallipoli - S.Maria Al Bagno – tel. +39 0833 209083 – fax +39 0833 209009
Partita Iva 00615280757 – R.E.A. – Reg. Imprese Lecce 5854
Lavecchiatorregallipoli.com – info@lavecchiatorre.it



	telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice					
Costo stimato per la realizzazione dell'opera (compresi oneri sicurezza)					377.000€	2.200.000€

PRESCRIZIONI TECNICHE

La costruzione dovrà rispettare i principi dell'Universal Design (Design for All).

La struttura al tempo stesso dovrà conciliare la sostenibilità ambientale riconoscibile con progettazione di elevata qualità, la minimizzazione dei consumi di energia, la garanzia del benessere e della salute degli occupanti.

La qualità ambientale della realizzazione sarà valutata in termini di **Life Cycle Assessment** (Valutazione del Ciclo di Vita) per la quantificazione dei carichi energetici ed ambientali e degli impatti potenziali associati al prodotto lungo l'intero ciclo di vita, dall'acquisizione delle materie prime al fine vita.

CALCOLO ONORARI AI SENSI DEL D.Lgs 36/2023

Il calcolo della parcella per il progetto di fattibilità tecnico economica oggetto del presente concorso è stato impostato sulla progettazione dei due moduli di case mobili: 2/3 posti letto (costo di realizzazione unitario pari a 30.000€ + 6000€ di impianti) e 4/5 posti letto costo di realizzazione unitario pari a 35.000€ + 6000€ di impianti). A queste parcelle così calcolate è stato poi sommato un 3% degli importi, per ogni "replica" del progetto: 29 "repliche" per le case mobili da 2/3 posti letto e 19 "repliche" per le case mobili da 4/5 posti letto, per un totale di 50 case mobili. Al corrispettivo



per la progettazione delle case mobili è stato aggiunto il corrispettivo del masterplan per la riqualificazione complessiva del campeggio calcolato su un importo di lavori pari a 1.900.000€ per la realizzazione delle 50 case mobili e 300.000€ per la sistemazione complessiva dell'area, per un totale di 2.200.000€ iva esclusa.

Il calcolo della parcella per le prestazioni successive all'espletamento del bando quantifica la progettazione esecutiva delle case mobili e la direzione artistica per la realizzazione dell'intervento. In analogia al calcolo dei corrispettivi per il progetto di fattibilità tecnico economica, il calcolo del corrispettivo per la progettazione esecutiva delle case mobili è stato impostato sulla progettazione delle due tipologie: 2/3 posti letto (costo di realizzazione unitario pari a 30.000€ + 6000€ di impianti) e 4/5 posti letto costo di realizzazione unitario pari a 35.000€ + 6000€ di impianti). A queste parcella così calcolate è stato poi sommato un 3% per ogni "replica" del progetto: 29 "repliche" per le case mobili da 2/3 posti letto e 19 "repliche" per le case mobili da 4/5 posti letto, per un totale di 50 case mobili. All'importo complessivo della progettazione esecutiva è stato applicato uno sconto del 5% ottenendo così un corrispettivo pari a 13.364,41€.

La direzione artistica per l'esecuzione dell'intervento, pensata per non snaturare l'esecuzione dell'opera, ovvero di supporto all'Ente banditore, prevede un compenso stimato pari a 2.704,48€ calcolato in analogia al ruolo di supporto al RUP e di rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile, il tutto secondo gli schemi di calcolo allegati.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO ED ATTI REGOLAMENTARI

Piano Regolatore Comunale (PRG) approvato con DGR 1613/2007 ed adeguato con Del.C.C. n. 26 del 30/04/2021.

- <https://www.comune.gallipoli.le.it/vivere-il-comune/attivita/bacheca/item/piano-regolatore-generale-adequamento-ai-sensi-dell-art-12-comma-3-della-l-r-20-2021>
- <http://sit.comune.gallipoli.le.it/mapserver2012/parsec/mappa.aspx>

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR n.176/2015

- <https://pugliacon.regione.puglia.it/web/sit-puglia-paesaggio/struttura-del-pptr>





Piano di Assetto idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.I. n. 39 del 30/11/2005 ed aggiornato con Del.C.I. n.46 del 25/5/2015

- <https://www.distrettoappenninomeridionale.it/index.php/servizi-cartografici-puglia-menu>
- https://www.distrettoappenninomeridionale.it/images/PAI/UoM%20Puglia/3_NTA_CI_30-11-05.pdf

Regolamento edilizio tipo Regolamento Edilizio Tipo recepito con Del.G.R. n. 2250 del 2017

- <https://pugliacon.regione.puglia.it/web/sit-puglia-sit/normativa-di-riferimento1#mains>

Leggi e regolamenti regionali

- <https://bussolanormativa.consiglio.puglia.it/public/Leges/LeggeNavscroll.aspx?id=13885>

L.R. 11/1999 e s.s.m.m.i.i.

SUPPORTO CARTOGRAFICO

Sono messi a disposizione del presente concorso di progettazione i seguenti files:

1. *“Stato di fatto.dwg”* La situazione attuale del campeggio georeferenziata in UTMWGS84 33N con indicazione della numerazione delle casette e dei bungalow esistenti ed il censimento degli alberi della pineta del solo lato mare;
2. *“Progetti in itinere.dwg”* Planimetria generale del campeggio, georeferenziata in UTMWGS84 33N con indicazione dei due interventi oggetto di Permesso di Costruire presenti ad Est della S.P. 108 (piscina e piazzole di sosta per mobilhome).

Sarà inoltre messo a disposizione lo Studio idrologico ed idraulico con modellazione 2D del torrente 'Lo Canale' in località 'Rivabella' Gallipoli e dei piccoli video per una migliore descrizione della struttura.

Possono essere scaricati o consultati in modalità wms i seguenti supporti cartografici: Carta Tecnica Regionale, DTM, Ortofoto, Mobilità, Uso del Suolo, Idrogeomorfologia, Carta Giacimentologica





http://www.sit.puglia.it/portal/portale_cartografie_tecniche_tematiche/ViewMenuPortletWindow?action=2&idsezione=322&nomesezione=Cartografie%20Tecnice%20e%20Tematiche&paginacms=/contents/schede-html/carte.html

Consultazione in wms della Cartografia catastale utilizzando il seguente link:

<https://wms.cartografia.agenziaentrate.gov.it/inspire/wms/ows01.php>

-
- ¹ Trattasi di n. 30 case mobili da 2/3 posti letto
 - ² Trattasi di n. 20 case mobili da 4/5 posti letto
 - ³ Impianti per n.30 case mobili da 2/3 posti letto
 - ⁴ Impianti per n.20 case mobili da 4/5 posti letto
 - ⁵ Impianti per n.30 case mobili da 2/3 posti letto
 - ⁶ Impianti per n.20 case mobili da 4/5 posti letto
 - ⁷ Impianti per n.30 case mobili da 2/3 posti letto
 - ⁸ Impianti per n.20 case mobili da 4/5 posti letto

