

D.LGS. 267/2000 – ART.34

COMUNE DI FASANO (BR)

**ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO AL MIGLIORAMENTO  
DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E DI  
FRUIBILITA' PUBBLICA DELLA COSTA MEDIANTE LA  
DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE DEL COMPLESSO  
INDUSTRIALE MARMIFERO IMARFA SULLA STRADA PROVINCIALE  
SAVELLETRI-TORRE CANNE**

<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>
---------------------------------------

Premessa.

Da circa 50 anni la soc. Imarfa svolge la propria attività di lavorazione marmi e graniti in alcuni capannoni industriali a ridosso del demanio marittimo sulla litoranea Savelletri-Torre Canne a circa 2 km. da Savelletri.

Il complesso industriale, tutt'ora operante, si è dimostrato del tutto incompatibile con la bellezza naturale dei luoghi e contrasta fortemente con la valorizzazione turistica che il litorale fasanese sta conoscendo in questi ultimi anni, anzi costituisce un vero proprio obbrobrio per il turista che vuole godere della bellezza del nostro mare.

La proponente da circa 20 anni è fortemente impegnata, con le società del proprio gruppo, in una intensa azione per favorire questa valorizzazione. In questo arco di tempo ha dato vita ad una serie di interventi (Masseria San Domenico, San Domenico Golf, Masseria Cimino, Borgo Egnazia Resort) che si sono distinti per il

grande rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi e per le architetture proposte, coerenti con quelle della tradizione locale.

L'elevata qualità degli interventi realizzati, che ha costituito un esempio anche per l'architettura di altri insediamenti turistici della zona, viene apprezzata a livello internazionale tanto che essi sono divenuti riferimento prestigioso di ospiti che provengono da ogni parte del mondo anche in periodi di bassa stagione contribuendo alla destagionalizzazione della ricettività turistica.

Nel contempo bisogna segnalare che le strutture ricettive del gruppo occupano sino a 650 unità lavorative nel periodo estivo, di cui gran parte rappresentate da giovani; costituisce pertanto una realtà di notevole importanza nell'economia non solo locale e hanno notevolmente influenzato, con la creazione di nuovi posti di lavoro, lo sbocco alternativo per i giovani da una economia di sottosviluppo, per la rilevante influenza del contrabbando della zona, ad una vera economia di mercato.

La soc. Imm. GIRASOLE 1986 srl, insieme alle società consorelle Iniziative San Domenico, Egnathia Iniziative Turistiche, Egnathia Golf Club e Agricola Forestale Cerasina, operanti nel settore immobiliare turistico, propongono il presente accordo di programma

La finalità del presente progetto è appunto quella di eliminare "l'ecomostro" costituito dal complesso Imarfa. Pertanto prevede l'abbattimento del fabbricato uffici e dei 3 capannoni industriali nei quali sono effettuate tutte le operazioni di taglio dei blocchi, levigatura e lucidatura degli stessi, e tutte le lavorazioni relative al taglio e rifinitura delle pavimentazioni e delle lavorazioni a massello. Prevede altresì che vengano rimossi tutti gli enormi blocchi interi di granito e tutte le lastre già tagliate insieme ai due carri-ponte adibiti alla movimentazione dei blocchi e

delle lastre. Di conseguenza l'area, che attualmente occupa l'intera superficie della marmeria di oltre 9.000 mq., potrà essere ridestinata alla balneazione in analogia con tutte le aree limitrofe della costa.

Le volumetrie esistenti, regolarmente autorizzate con nulla osta del 28.4.1962, concessione edilizia n.3659 del 28.4.1979 e concessione edilizia n.164 del 1995, ammontano a mc.17941,95.

Al fine di eliminare il complesso marmifero che tanto nuoce alla bellezza dei luoghi ed allo sviluppo turistico che loro compete, penalizzando tutti gli interventi che vengono effettuati, la soc. Imm. GIRASOLE 1986, dopo anni di estenuanti trattative e con notevole impiego di risorse economiche, è pervenuta all'acquisizione della proprietà dell'opificio.

Essa intende pertanto pervenire ad un accordo di programma con l'Amministrazione Comunale con il quale venga definito l'abbattimento dei capannoni industriali e l'eliminazione delle varie attrezzature industriali compreso tutti i blocchi di marmo giacenti sul piazzale, il recupero e la messa a disposizione dell'area attualmente occupata dal complesso marmifero con la realizzazione di manufatti di facile rimozione (chiosco bar, servizi igienici, ecc.) e sistemazioni esterne (aree a verde, solarium, parcheggi, parco giochi per bambini, area sportiva, ecc.) al fine di creare una struttura pubblica di servizi per la balneazione.

La soc. Immobiliare Girasole 1986 intende recuperare la cubatura eliminata in altre aree di proprietà delle società consorelle per la costruzione di edilizia residenziale a bassa densità, con le caratteristiche di elevata qualità ambientale che hanno caratterizzato sempre i propri interventi.

Si ritiene che la realizzazione di detta cubatura, destinata esclusivamente a clientela non residente specialmente straniera, contribuirà a creare un turismo più stabile sul territorio (si consideri che chi acquista una residenza vi permane per almeno quattro mesi l'anno), cosa che gioverà non solo in termini occupazionali, ma contribuirà anche a destagionalizzare tutto l'indotto commerciale della zona.

Con la finalità di assicurare l'uso più appropriato e qualificato del complesso balneare da realizzare la società proponente intende riservarsi un diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di vendita, locazione o cessione in qualsiasi forma della gestione salvo che vada ad un ente non lucrativo.

#### **Inquadramento territoriale area di nuova localizzazione volumetrica.**

L'area in cui si intende rilocalizzare la volumetria del complesso marmifero ricade nei fogli di mappa catastale 107, 109, 114,115 e 119.

Essa è estesa mq. 287.359.

Qui di seguito si riportano tutte le particelle catastali:

fg. 114 p.lla 149	mq. 8600 (Iniziative San Domenico srl)
fg.114 p.lla 54	mq.17421 (Iniziative San Domenico srl)
fg.114 p.lla 201	mq.720 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 202	mq.63468 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 124	mq. 390 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 125	mq.2050 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 27	mq.3477 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 134	mq.6204(Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.114 p.lla 135	mq.25 (Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)

fg. 114 p.lla 136	mq. 3300 (Iniziative San Domenico srl)
fg. 115 p.lla 50	mq. 63739 (Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.115 p.lla 59	mq. 850(Soc.Agricola Forestale Cerasina srl)
fg. 115 p.lla 121	mq. 60489(Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.115 p.lla 61	mq. 510(Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.119 p.lla 85	mq. 5812 (Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg.115 p.lla 86	mq. 7000 (Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg. 107 p.lla 84	mq. 14242 (Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg. 107 p.lla 240	mq. 14242 (Soc. Agricola Forestale Cerasina srl)
fg. 109 p.lla 1007	mq. 2400 (Egnathia Golf Club srl)
fg.109 p.lla 1012	mq. 220 (Egnathia Golf Club srl)
fg.109 p.lla 1059	mq. 12200 (Egnathia Golf Club srl)

Le aree di delocalizzazione sono ubicate parte a monte del complesso Imarfa, a circa 800 m di distanza in prossimità della struttura ricettiva Masseria San Domenico ( contraddistinta negli elaborati come area di intervento “A”), parte in adiacenza del campo da golf e del complesso Borgo Egnazia, cui si accede dalla strada comunale Carceri di Egnazia (contraddistinta negli elaborati come area di intervento “B”); pertanto insistono in prossimità di strutture turistiche che potranno dare, ove richiesti, tutti i servizi agli acquirenti delle nuove costruzioni.

Nella Variante al PRG le aree sono destinate, nella zona di intervento “A” in gran parte destinate a zona agricola normale E1, in parte a zona agricola E2, parco agricolo produttivo e, per una modesta porzione , sono zona E3, agricola di salvaguardia .

Nella zona di intervento “B” le aree sono in gran parte (circa mq 28.484) destinate in PRG a zona agricola normale E1 ed in parte (mq. 14.820) ricadono nell’ambito del campo da golf, ai margini dello stesso campo.

### **Stato dei luoghi.**

#### AREA DI INTERVENTO “A”.

Il terreno è pressoché pianeggiante con leggera pendenza (circa il 2%) verso mare, priva di emergenze ambientali.

La quota altimetrica del terreno varia da 22 m circa sul livello del mare all’altezza della strada comunale Carceri di Egnazia sino a 11 m circa nella parte più a valle.

Le alberature presenti sono costituite da un uliveto di recente impianto con presenza rada di alcuni ulivi secolari come si rileva dalla foto aerea.

Non è previsto alcun espianto di ulivi secolari.

Oltre gli ulivi non si riscontrano altre colture in atto.

Non vi sono fabbricati esistenti.

L’area è servita da rete idrica e fognante pubbliche, gas metano, rete telefonica ed energia elettrica, viabilità.

#### AREA DI INTERVENTO “B”.

Esso ha le medesime caratteristiche descritte per la zona A. In particolare l’area a monte del complesso turistico Borgo Egnazia è caratterizzata da un uliveto di recente impianto.

Non vi sono fabbricati esistenti. L’area è servita da tutte le infrastrutture (acqua, fogna, energia elettrica, gas metano, rete telefonica, viabilità).

L'area ricadente nell'ambito del campo da golf , pur essa servita da tutte le infrastrutture, è situata ai margini del campo con sistemazione a manto erboso delimitata da siepi.

### **Regime vincolistico**

Per quanto riguarda il regime di tutela assegnato dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico l'area di intervento A ricade in ambito esteso di tipo "B", di tipo "C" e di tipo "D".

La tipizzazione "B" è dovuta alla Masseria San Domenico, di proprietà dei proponenti il presente accordo di programma, oggetto di segnalazione di ordine architettonico-archeologico, che è ubicata nelle vicinanze. Infatti tutta la zona circostante è tipizzata come ambito esteso di valore relativo "D". Va segnalato comunque che i nuovi fabbricati previsti dal presente progetto distano oltre 150 m dalla Masseria San Domenico.

L'area non rientra tra i territori costruiti, non vi è vincolo faunistico, non vi sono aree protette ex legge 19/97, né SIC o ZPS.

L'area è compresa nel Decreto Galasso; è esclusa dalla ex 431/85.

Non vi sono emergenze naturalistiche (boschi, macchia o biotopi), non vi è vincolo idrogeologico.

L'area di intervento B nel Piano Urbanistico Territoriale Tematico è quasi interamente in ambito esteso "D", una modesta porzione di circa mq 2000 ricade in ambito esteso "C". L'area non rientra tra i territori costruiti, non vi è vincolo faunistico, non vi sono aree protette ex legge 19/97, né SIC o ZPS.

L'area è compresa nel Decreto Galasso; è esclusa dalla ex 431/85.

Non vi sono emergenze naturalistiche (boschi, macchia o biotopi), non vi è vincolo idrogeologico. Nella tav.2-3 ATD, Primi adempimenti al PUTT, vengono segnalati una piana alluvionale ed una ripa fluviale, localizzati in una porzione di terreno più vicina alla strada provinciale.

Nel Piano per l'Assetto Idrogeologico elaborato dall'Autorità di Bacino della Puglia le due aree in oggetto non vengono classificate tra quelle potenzialmente inondabili.

### **Progetto di delocalizzazione delle volumetrie.**

Il progetto di delocalizzazione delle volumetrie del complesso Imarfa prevede che le stesse vengano recuperate nell'area innanzi descritta al fine di realizzare un complesso residenziale a bassa densità.

La tipologia residenziale prevede villini unifamiliari o bifamiliari ,su uno o due piani, con pezzature variabili di superficie utile da mq. 100 a mq. 500, in lotti di terreno distinti serviti da una viabilità carrabile. E' prevista la realizzazione di un fabbricato da adibire a club-house con annessa area sportiva.

L'altezza massima sarà di m. 6.

Il nuovo intervento fonda le sue basi su principi di tutela e valorizzazione dell'ambiente, con l'obiettivo di realizzare un'architettura strettamente connessa al paesaggio. Si prevede di costruire con l'impiego esclusivo di tufo, compreso le recinzioni ed i patii annessi ai fabbricati.

Gli infissi esterni saranno tutti in legno pitturato con i colori tipici dei fabbricati rurali della zona circostante, dello stesso tipo utilizzato presso Borgo Egnazia.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con basole calcaree.

L'ubicazione dei nuovi fabbricati è stata progettata affinché nessun albero secolare di ulivo venga estirpato.

Il nuovo intervento non crea alcun ostacolo alla visuale panoramica in quanto la strada da cui si accede alle residenze non consente vedute panoramiche.

### **Tipizzazione urbanistica richiesta**

La tipizzazione urbanistica richiesta per l'intervento è quella di "*zona residenziale di nuovo impianto a bassa densità*".

In essa vengono consentiti fabbricati residenziali, club-house, con i seguenti indici e parametri:

Iff = 0,075 mc./mq.

Altezza massima = m. 6

Rapporto di copertura = 0,025 mq./mq.

Numero piani = PT + 1P

### **Indici e parametri urbanistici di progetto**

Area di intervento: mq. 287.359

Cubatura da realizzare: mc. 18702

Indice di fabbricabilità territoriale:  $18702/287.359 = 0,065$  mc./mq.

Rapporto di copertura:  $6734/287.359 = 0,023$  mq./mq.

Altezza massima degli edifici: m. 6.

Parcheggi privati: 1/10 della cubatura di progetto, all'interno dei lotti.

Verde privato: min 50 % della superficie del lotto

### **Calcolo standards urbanistici**

La cubatura realizzabile è di mc. 18702.

La cubatura per ogni abitante insediabile viene calcolata nella misura di 100 mc. per abitante. Le aree da destinare per attrezzature pubbliche, in osservanza del D.M. 2.4.1968 n.1444, sono valutate in 27 mq. per abitante. Pertanto ne consegue per una cubatura realizzabile di mc. 18702 che gli abitanti insediabili sono 187 e che il fabbisogno di aree a standards è di  $187 \times 27 =$  mq. 5049.

Tale superficie viene destinata a parcheggio e verde pubblico che la proponente intende realizzare nell'ambito dell'area del complesso industriale Imarfa, secondo le indicazioni e prescrizioni che il Comune vorrà impartire in sede di conferenza di servizi.

### **Opere di urbanizzazione.**

Come già sopra evidenziato le aree di intervento sono già dotate delle infrastrutture necessarie al nuovo insediamento residenziale. Infatti esse sono servite da rete idrica e rete fognante pubblica, da energia elettrica, rete telefonica, gas metano e viabilità pubblica.

Pertanto le opere di urbanizzazione consisteranno negli allacciamenti alle reti esistenti tramite condotte interrato.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà per spandimento su terreno vegetale. Per facilitare il deflusso è previsto che all'interno di ciascun lotto almeno il 50% della superficie sia a verde e che venga impiegata una pavimentazione di tipo permeabile.

### **Beni da cedere al Comune**

Nell'ambito dell'accordo di programma che viene proposto ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 la società si impegna a cedere al Comune, gratuitamente, le aree di risulta della marmeria prospicienti il mare il cui valore, sulla base del prezzo di acquisto, non può essere stimato meno di 4.000.000 di Euro, aree da poter destinare ad una balneazione pubblica controllata. Inoltre la soc.IMM. GIRASOLE 1986 srl si impegna ad attrezzare la stessa area per la fruizione balneare pubblica con la realizzazione di servizi (chiosco-bar in legno di facile rimozione, spogliatoi, servizi igienici, campo di beach-volley su sabbia, pista bocce , area giochi per bambini, area relax con manto erboso, ecc.) e a cedere il terreno immediatamente a monte della strada Savelletri-Torre Canne in misura superiore di quella riveniente dagli standard urbanistici (mq.6000> mq 5049) , nella parte a monte , onde poter creare parcheggi più ampi per gli utenti della balneazione pubblica.

### **Aggiornamento relazione novembre 2013.**

La presente relazione tecnica viene aggiornata in considerazione della nota del Servizio Ecologia – Ufficio VAS della Regione Puglia prot.n.32783 del 10.10.2013, con la quale, alla luce del Regolamento di attuazione della legge regionale n.44/2012, si chiede all'Autorità procedente di chiarire il tipo di procedura da seguire (VAS o assoggettabilità a VAS) e nello stesso tempo si segnala la necessità di un approfondimento della tematica del paesaggio in relazione alla coerenza con il PPTR adottato, attraverso un rilievo della copertura vegetazionale esistente nelle aree interessate, nonché la coerenza con il Piano Regionale delle Coste.

A seguito di tale nota, preso atto di quanto disposto dal Regolamento di attuazione n.18 del 9.10.2013, si procederà ai sensi dell'art.9 della l.r. 44/2012 con la VAS e non con la verifica di assoggettabilità (art.8 della l.r. 44/2012).

Le tavole di progetto sono state completate con la tav.8/a e la tav.8/b nelle quali viene riportato, sulla base dell'ortofoto, la copertura vegetazionale nelle due aree di intervento, con la tav. 9 nella quale è riportata la verifica della coerenza dell'intervento di progetto con il Piano Regionale delle Coste e, infine, con la tav.10 nella quale è riportata la verifica di coerenza con il PPTR adottato.

Fasano, 12 novembre 2013

IL TECNICO PROGETTISTA  
(ING. PIETRO DE LEONARDIS)

ALLEGATI:

tav.1/A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ZONA DI INTERVENTO "A"

tav.1/B - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ZONA DI INTERVENTO "B"

tav.2/A - PLANIMETRIA DI PROGETTO ZONA "A"

tav.2/B - PLANIMETRIA DI PROGETTO ZONA "B"

tav.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZE (mq.60/150)

tav.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZE (mq.215/260)

tav.5 - CLUB HOUSE

tav.6 - PROPOSTA DI UTILIZZO DELL'AREA PRODUTTIVA DA DISMETTERE

tav.7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

tav.8/a - RILIEVO DELLA COPERTURA VEGETAZIONALE

tav.8/b - RILIEVO DELLA COPERTURA VEGETAZIONALE

tav.9 - VERIFICA COERENZA DELL'INTERVENTO CON IL PIANO REGIONALE  
DELLE COSTE

tav.10 - VERIFICA COERENZA DELL'INTERVENTO CON PPTR ADOTTATO