

COMUNE DI FASANO
PROVINCIA DI BRINDISI
REGIONE PUGLIA

ACCORDO DI PROGRAMMA
ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000



LOCALITA' POZZO FACETO
Fg. 81 p.la 475

Relazione generale

PARCO DI MILETO Srl

Fasano, li 02.01.2013

TIMBRO E FIRMA
Arch. Claudio Convertino

SOMMARIO

Sommario	pag. 1
1. PREMESSA	pag. 2
1.1 Oggetto dell'incarico	pag. 2
1.2 Profilo della società proprietaria	pag. 2
1.3 Ubicazione dell'area d'intervento	
1.4 Cenni storici	
2. IL REGIME GIURIDICO	pag. 4
2.1 La proprietà catastale	pag. 4
2.2 La destinazione urbanistica.....	pag. 4
2.3 Il PUTT/P	pag. 6
2.4 I Territori Costruiti	pag. 7
2.5 Le previsioni di cui all'art. 51, lett. d., della L.r. 31.5.1980, n. 56....	pag.
2.6 Compatibilità idraulica ai sensi delle N.T.A. del P.A.I.	pag.
3. GLI STATI DI FATTO E LE CONSISTENZE	pag. 9
3.1 Lo stato di fatto e la consistenza della Azienda Avicola Soleti.....	pag. 9
3.2 Lo stato e la consistenza edilizia approvati con P.d.C. n. 205/10.....	pag. 9
3.3 Lo stato e la consistenza edilizia al momento attuale.....	pag.12
4. IL PROGETTO URBANISTICO.....	pag.15
5. IL PROGETTO EDILIZIO.....	pag.16

6. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.17
6.1 Rete Pubblica Illuminazione.....	pag. 9
6.2 Rete Gas.....	pag. 9
6.3 Rete Elettrica.....	pag.12
6.4 Rete Telefonica.....	pag. 9
6.5 Rete Acquedotto.....	pag. 9
6.6 Rete Fogna Nera.....	pag.12
6.7 Rete Fogna Bianca.....	pag. 9
6.6 Rete Viabilità.....	pag.12
7. COSTI E BENEFICI	
7.1 Il Conto Economico.....	pag. 9
7.2 Sommario degli obiettivi.....	pag. 9
7.3 Altri dati importanti.....	pag.12
8. ALLEGATI	pag.18

1. PREMESSA

1.1 Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Claudio Convertino, nato a Brindisi il 28.10.1967, residente in Pezze di Greco di Fasano (BR), alla Via Don Gnocchi n.61, codice fiscale CNV CLD 67R28 B180U, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Brindisi al n. 273, con studio professionale in Pezze di Greco di Fasano (BR) alla Via Lamarmora n. 9, P.IVA 01832510745, ha ricevuto l'incarico dalla Società Parco di Mileto S.r.l., di predisporre tutti gli atti necessari alla definizione di un Accordo di Programma.

1.2 Profilo della società proprietaria

Parco di Mileto è una società a responsabilità limitata, con sede legale in Pozzo Faceto, alla via Del Miracolo n. 75, P.iva/c.f. 02205500743, REA BR-128549, iscritta alla Camera di Commercio e Agricoltura di Brindisi, in data 07/5/2008, con atto di costituzione del 08/4/2008.

Il capitale sociale risulta pari a € 10.000,00, interamente versati.

L'Amministratore Unico è il Sig. Pietro Savoia, nato a Fasano il 04.05.1957 ed ivi domiciliato alla Via Roma n.1, C.F. SVAPTR57E04D508X, subentrato in data 05.04.2012 all'Amministratore pro-tempore Sig. Van Gelderen Wilhelm Frederik Maarten, giusta Verbale di Assemblea Straordinaria del Notaio Antonio Achille Carrabba di Ostuni ivi registrato il 17.04.2012 al n. 1519 serie 1T.

1.3 Ubicazione dell'area d'intervento

La Residenza Parco di Mileto sorge in una splendida tenuta della superficie di 7.90 ha. L'ubicazione di detta tenuta è molto suggestiva: la separano soltanto 3 km dalle belle spiagge dell'Adriatico e 7 km da Fasano, cittadina di 40.000 abitanti, con un interessante centro storico, negozi, bar, ristoranti e servizi. Nel raggio di 5 chilometri dalla Residenza Parco di Mileto si estendono due avvincenti campi da golf, ideati dai più noti architetti di settore.

L'area in oggetto è ubicata a ridosso della frazione di Fasano denominata " Pozzo Faceto", e vi si accede da due traverse - una a nord ed una a sud - della strada comunale denominata Via del Miracolo che dalla ex S.S.16 Fasano-Ostuni conduce alla nota località termale di Torre Canne. E' posta, inoltre, a ca. 1 km dalla stazione ferroviaria di Cisternino, a ca. 3 km dal mare (località Tavernese) e a ca.10 km dal Comune di Ostuni, meglio conosciuto come la caratteristica "Città Bianca".

1.4 Cenni storici

L'area oggetto di intervento era un tempo sede di una importante azienda avicola, che traeva il suo nome dall'omonimo proprietario, Sig. Antonio Soleti.

L'azienda avicola Soleti vedeva il periodo di sua maggiore prosperità alla fine degli anni 80, quando la struttura aziendale contava ben 7 capannoni, 1 cabina elettrica, 1 edificio per la preparazione dei mangimi, 1 casa del custode, 1 locale per il deposito delle uova, una pulcinaia e un magazzino essicataio. L'intero complesso aziendale sviluppava una cubatura pari a ca. 30.527,50 mc., distribuiti su una superficie catastale di 8 ha ca., come analiticamente descritti al punto 3.1 della presente relazione.

Nella seconda metà degli anni novanta, iniziava per l'Azienda Soleti una fase di declino dettata dalle proibitive condizioni del mercato, dai contrasti ambientali che uno stabilimento di quel tipo poteva avere sull'abitato di Pozzo Faceto (primo fra tutti il cattivo odore), tanto da arrivare ad una crisi fallimentare, che vedeva l'azienda chiudere definitivamente i battenti.

Stante il perdurare della crisi, venivano avviate diverse procedure atte a trasformare la

destinazione urbanistica dell'area, al fine di renderla compatibile con l'ambiente circostante.

Si riporta, di seguito, la genesi della procedura che ha condotto l'area allo stato attuale :

1. In data 27/04/1999, veniva approvata, con Delibere di C.C. nn. 20/99 e 39/99, ai sensi della L.R. n. 3/98, la variante urbanistica - da "zona agricola E2/E3" a "zona turistico ricettiva" - dell'area su cui insisteva l'Azienda Avicola Soleti, successivamente rilevata dalla società "Parco di Mileto s.r.l." ;
2. In data 05/08/2008, la società "Parco di Mileto s.r.l.", con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giovanna Morea di Fasano, Reg. a Ostuni il 02/09/2008 al n. 4112, Trascritta a Brindisi il 03/09/2008 ai nn. 18090/13292, acquistava la predetta area;
3. In data 05/01/2009, la società "Parco di Mileto s.r.l." presentava, al Comune di Fasano, istanza di rilascio della variante già approvata con la richiamata Del. di C.C. n. 39/09;
4. In data 28/12/2009, con nota Prot. n. 45603, Il Comune di Fasano approvava, in via definitiva, la variante sì come richiesta, dietro cessione delle aree a standard, pagamento degli oneri concessori e sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
5. In data 17/02/2010, veniva sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Fasano e la società "Parco di Mileto s.r.l.", con contestuale cessione, da parte di essa società, in favore dell'Ente Pubblico, delle aree a standard;
6. In data 28/06/2010, il Comune di Fasano, preso atto dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori, rilasciava, in favore della società "Parco di Mileto s.r.l.", il Permesso di Costruire n. 205/10, per "lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero";
7. In data 29/06/201, veniva dato inizio ai lavori, al momento temporaneamente sospesi in attesa di definire l'A.d.P.

2. IL REGIME GIURIDICO

2.1 La proprietà catastale

Con scrittura privata del 05/08/2008, autenticata nelle firme dal Notaio Giovanna Morea di Fasano, Reg. a Ostuni il 02/09/2008 al n. 4112, Trascritta a Brindisi il 03/09/2008 ai nn. 18090/13292, la Società "Parco di Mileto s.r.l." acquistava le seguenti proprietà immobiliari, distinte fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Catasto URBANO	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
N.C.E.U.	81	311		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	310		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	309	1	F/2		Fabbricato PT graffato alla p.lla 341	
N.C.E.U.	81	316	1	F/2		Fabbricato PT graffato alla p.lla 354	
N.C.E.U.	81	343		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	347		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	350		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	351		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	337		F/2		Fabbricato PT	
N.C.E.U.	81	348		A/7	1	4,5 Vani, PT	€ 325,37
N.C.E.U.	81	345		D/8		Fabbricato costruito per esigenze commerciali	€ 714,00
N.C.E.U.	81	308	2	F/2		Fabbricato PT graffato alla p.lla 340	
N.C.E.U.	81	370		F/1		Area Urbana di 501 mq	

Catasto TERRENI	Fg.	p.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
C.T.	81	248	Uliveto	2^		74	13	€ 42,11	€ 24,89
C.T.	81	250	Uliveto	2^		14	48	€ 8,23	€ 4,86
C.T.	81	253	Uliveto	2^		3	00	€ 1,70	€ 1,01
C.T.	81	256	Uliveto	2^		4	90	€ 2,78	€ 1,64
C.T.	81	258	Uliveto	2^		3	34	€ 3,60	€ 2,13
C.T.	81	259	Uliveto	2^		3	85	€ 2,19	€ 1,29
C.T.	81	263	Uliveto	2^		2	86	€ 1,62	€ 0,96
C.T.	81	266	Uliveto	2^		9	3	€ 5,13	€ 3,03
C.T.	81	267	Uliveto	2^		4	20	€ 2,39	€ 1,41
C.T.	81	268	Uliveto	2^		5	52	€ 3,14	€ 1,85
C.T.	81	336	Uliveto	2^		23	52	€ 13,36	€ 7,90
C.T.	81	338	Uliveto	2^	1	28	30	€ 72,89	€ 43,07
C.T.	81	344	Uliveto	2^		1	16	€ 0,66	€ 0,39
C.T.	81	356	Uliveto	2^		22	21	€ 12,62	€ 7,46
C.T.	81	362	Uliveto	2^		11	18	€ 6,35	€ 3,75
C.T.	81	363	Uliveto	2^		57	90	€ 32,89	€ 19,44
C.T.	81	368	Uliveto	2^		4	04	€ 2,30	€ 1,36
C.T.	81	369	Uliveto	2^		34	44	€ 19,57	€ 11,56
C.T.	81	371	Uliveto	2^		13	37	€ 7,60	€ 4,49
C.T.	81	378	Uliveto	2^		48	95	€ 27,81	€ 16,43

A seguito della Convenzione Urbanistica tra il Comune di Fasano e la società "Parco di Mileto s.r.l.", datata 17/02/2010, venivano cedute, in favore del ridetto Ente, le seguenti particelle.

Catasto	Fg.	p.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Proprietà
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
C.T.	81	259	Uliveto	2^		3	85	€ 2,19	€ 1,29	Comune di Fasano

C.T.	81	266	Uliveto	2^		9	3	€	5,13	€	3,03	Comune di Fasano
C.T.	81	368	Uliveto	2^		4	04	€	2,30	€	1,36	Comune di Fasano
C.T.	81	369	Uliveto	2^		34	44	€	19,57	€	11,56	Comune di Fasano

Successivamente alla richiamata cessione, stante il frazionamento dell'area e l'avvenuta demolizione dei capannoni ancora esistenti, si ritenne opportuno, ai fini catastali, fondere in un'unica particella l'intera superficie rimasta in carico alla società Parco di Mileto.

Si riporta, di seguito, la situazione catastale attuale.

Catasto	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Proprietà	Note
N.C.E.U.	81	475	1	F/1		Area Urbana di 74223 mq	Parco di Mileto	Superficie oggetto di AdP
C.T.	81	482				802 mq	Parco di Mileto	Sup. non interessata dall 'AdP

2.2 La destinazione urbanistica

Sul complesso produttivo - tipizzato nel P.R.G. degli anni sessanta come zona agricola - era stata approntata una proposta di riconversione funzionale (in variante al vecchio P.R.G.), per la realizzazione di un polo turistico: tale proposta era stata portata all'attenzione del Consiglio Comunale con la procedura della Legge 3/98 (successivamente modificata dalla 8/99). Con delibera num. 20 del 10 marzo 1999 veniva dichiarato il pubblico interesse dell'area; veniva, così, approvato il progetto e adottata la variante. La delibera veniva ripresa (richiamando la precedente) con altro atto del Consiglio Comunale num. 39 del 27 aprile 1999; essendo trascorsi i termini di pubblicazione per le osservazioni, non essendo pervenuta alcuna istanza nel merito, il C.C. approvava in via definitiva il progetto di riconversione dell'area da "agricola" a "turistico-ricettiva", subordinando il rilascio della concessione ai disposti di cui alla delibera n. 20 (ex punto n. 4). L'approvazione del progetto e della connessa variante approvata in via definitiva non veniva, tuttavia, materialmente

trascritta negli atti del nuovo P.R.G. adeguato alla L.R. 56/80 e, pertanto, nel vigente Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato con Delibera di G.R. N.1000 del 20.07.2001 (Burp 138/2001), l'area in esame continua ad essere tipizzata in parte come zona agricola E1 e in parte come zona agricola E2.

2.3 II PUTT/P

Con riferimento alla cartografia del PUTT/P, l'area oggetto d'intervento risulta ricadere, per buona parte, in Ambito Territoriale Esteso di tipo "E", per altra parte, in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" e, solo per una piccolissima parte, in A.T.E. di tipo "B", che, occorre precisare, non risulta essere interessata da alcun tipo di intervento edilizio.

Si riporta, di seguito, una sintesi del regime vincolistico cui è sottoposta l'area, secondo le prescrizioni di base e le direttive di tutela previste dalle N.T.A. del P.U.T.T./p:

Tav.1 PRG: Zona Agricola E3 e zona agricola E1

Tav.2 Territori Costruiti: L'area non ricade nella perimetrazione dei territori costruiti.

Tav.3 Vincoli 1497/39 –1089/39: Nessun vincolo

Tav.4 Decreti Galasso: Nessun vincolo

Tav.5 Vincoli ex lege 431/85: L'area risulta essere parzialmente interessata dal vincolo archeologico

Tav.6 Vincoli idrogeologici: Nessun vincolo

Tav.7 Vincoli faunistici: Nessun vincolo

Tav.8 Vincoli LR 19/97: Nessun vincolo

Tav.9 SIC e ZPS: L'immobile NON ricade in alcuna perimetrazione

Tav.10 Usi civici: L'immobile NON ricade in alcuna perimetrazione

Tav.11 ATD morfologici: L'area risulta essere parzialmente interessata dalla presenza della Lama (727) c/o Masseria Lama di Canne (E)

Tav.12 ATD geomorfologici: L'area risulta essere interessata da un reticolo fluviale, nonché da ripe fluviali

Tav.13 ATD naturalistici: L'area non risulta essere interessata da alcun elemento emergente

Tav.14 ATD storico culturali: L'area risulta essere interessata dalla presenza della "Grotte di Pozzo Faceto" Sal. 22.

Tav.15 ATE: Ambito territoriale esteso di tipo "E-C"

2.4 I Territori Costruiti

La società "PARCO DI MILETO" s.r.l. presentava, in data 21.07.2009, con nota prot. n. 26038, la richiesta di inclusione delle aree di proprietà nel novero dei "territori costruiti", di cui al punto 5 dell'art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT/p, ad integrazione di quanto già approvato dal Consiglio Comunale di Fasano, trasmesso in Regione per l'attestazione di coerenza ed efficace per decorrenza dei termini di norma (art. 5.05 comma 6).

A prescindere dalle situazioni pregresse, in data 11.11.2011, con nota prot. n. 38947 e successiva integrazione del 22.12.2011, veniva nuovamente inoltrata la documentazione per il completamento dell'iter amministrativo; in merito a tale istanza, la Terza Commissione Consiliare sollevava perplessità circa l'applicabilità della procedura, come significato nella missiva trasmessa alla richiedente in data 01/3/2012, Prot. n. 7772. Stante detto riscontro, la proprietaria dell'area riteneva opportuno richiedere all'autorevole Prof. Avv. Sticchi Damiani un parere *pro veritate* sulla ammissibilità del caso di specie e sulla sua legittimità in termini procedurali, che di seguito si trascrive integralmente:

"Parco di Mileto S.r.l. è oggi proprietaria di un'area avente tipizzazione agricola, in passato interessata dalla presenza di un cospicuo numero di capannoni utilizzati per l'esercizio di un'azienda avicola, i quali determinavano un ingombro edilizio pari a circa 30.000 mc.

Ai sensi della L.r. n. 3/98 (oggi abrogata in virtù di Lr. N. 14/2000) il Sig Soleti Antonio, all'epoca proprietario dell'area in parola, con istanza del 17.07.1998 presentava al Comune di Fasano un progetto di ristrutturazione e riconversione dell'omonima azienda da industria avicola ad industria turistico - ricettiva, con cambio di destinazione d'uso delle volumetrie e superfici esistenti (oltre alla realizzazione di un'area attrezzata destinata a campi sportivi, piscina).

Con delibera consiliare n. 20 del 10.03.1999 il progetto veniva approvato, con contestuale adozione della variante urbanistica tesa al "passaggio" dell'area da zona agricola e zona turistico-ricettiva. Con delibera di C.c. n. 39/99 interveniva l'approvazione definitiva del progetto e della succitata variante (malgrado ad oggi, per mero errore, il nuovo PRG, approvato nell'agosto del 2011, "mantiene" rispetto all'area in questione la tipizzazione di zona agricola).

Nel luglio del 2009 il Parco di Mileto Srl presentava all'Ente civico richiesta di inclusione dell'area in parola nei *territori costruiti* del PUTT/p: a quella data la struttura avicola risultava integralmente esistente (tale dato trova riscontro nelle ortofoto della Regione Puglia del 2006): tale domanda non veniva evasa dal Comune di Fasano.

Acquisita la titolarità dell'area, Parco di Mileto S.r.l. in data 17.02.2010 ha sottoscritto con l'Amministrazione comunale la convenzione attuativa dei contenuti del progetto approvato ex L.r.n. 3/98, avviando i lavori di ristrutturazione dell'area i quali hanno comportato la previa demolizione dei capannoni ivi esistenti.

In aderenza al programma costruttivo di ristrutturazione urbanistico – edilizia, approvato dall'organo consiliare e ratificato nel rilascio di successivi titoli abilitativi, all'attività demolitoria già portata a termine, nello stesso ambito di sedime, dovrà seguire quella costruttiva di nuove volumetrie da destinare ad uso terziario (turistico).

In tale fase transitoria che si pone a “cavallo” dei due momenti costitutivi (demolizione e ricostruzione) dell'approvato progetto di ristrutturazione l'area si presenta di fatto priva di episodi di edificazione.

Da qui la richiesta di parere in ordine alla possibilità di includere nella perimetrazione dei **territori costruiti** ex art. 1.05 co. 5 N.T.A. del PUTT/p della Regione Puglia ambiti territoriali in passato interessati da diffusi fenomeni di edificazione e allo stato privi “temporaneamente” di opere edilizie in virtù di interventi di demolizione preordinati alla successiva ricostruzione sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente acquisiti (e ciò sulla base di in'istanza antecedente alle demolizioni).

1. Ai sensi dell'art. 1.03 cp. 5 NTA PUTT/p vengono definiti “**territori costruiti**” le aree:

a) tipizzate dai vigenti strumenti urbanistici come zone omogenee A e B;
b) tipizzate dagli strumenti urbanistici come zone omogenee C, ovvero come zone turistiche, direzionali, artigianali, industriali e miste se incluse, alla data del 6.6.1990, in uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) regolarmente presentato;

c) incluse, pur se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla medesima data (06/061990)”;

d) non tipizzate come zone omogenee B, ma:
d1) riconosciute come regolarmente edificate, per averne di fatto le caratteristiche, ai sensi del DM n. 1444/1968, e, perciò, perimetrate su cartografia catastale con specifica delibera di consiglio comunale; ovvero
d2) intercluse all'interno di un perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate e, perciò, perimetrate su cartografia catastale con specifica deliberazione di consiglio comunale.

I territori costruiti – che rappresentano, per così dire, la trasposizione concettuale delle aree considerate dal secondo comma dell'art. 146 T.U. del 1999 come prive di intrinseco interesse paesaggistico – vengono distinti dagli ambiti territoriali estesi – ATE - (nei quali la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico è condizionata al perseguimento di specifici obiettivi di tutela graduati sul differente valore di pregio delle aree a tal fine classificate da A ad E, da accertarsi mediante il previo rilascio di autorizzazioni di compatibilità paesaggistica) e dagli ambiti territoriali distinti – A.T.D.- (che integrano in sostanza dei sottosistemi dei precedenti, per i quali vige un regime conservativo e di riduzione di rischio che viene garantito attraverso apposite ed analitiche direttive di tutela).

Solo per i territori costruiti, in linea con la previsione statale, si prevede l'esclusione dalla tutela normativa viceversa predisposta per i due ambiti c.d. “protetti, rinviando alle amministrazioni comunali la loro perimetrazione.

In particolare, la delimitazione dei “territori costruiti” interessa aree già compromesse sotto il profilo edificatorio, pressoché prive di peculiarità paesaggistiche e, pertanto, ritenute non meritevoli di assoggettamento alla cautele d'uso e di valorizzazione ambientale invece prescritte per gli ATE e per gli ATD

1.1. L'aspetto di indagine alla base del parere richiesto è capire se la verifica dell'edificato che compete ai Comuni in occasione della perimetrazione debba comprendere solo ed esclusivamente le aree che in quel momento presentano uno stato di effettiva compromissione edilizia o, viceversa, anche quegli ambiti *ratione temporis* privi di episodi di edificazione, ma destinati ad esserne interessati in virtù di un programma costruttivo, **oggetto di un titolo edilizio efficace**, ma ancora non portato a concreta attuazione.

In tal senso, un utile supporto di analisi è rinvenibile proprio dalla lettura di quelle che, ai sensi dell'art. 1.3. co. 5 N.T.A. del PUTT, sono indicate quali situazioni utili a determinare l'individuazione dei **territori costruiti**.

In tale elencazione, infatti, sono ricomprese anche le aree, diverse da quelle classificate come A e B, oggetto (alla data del 06.06.1990) **di piani pluriennali di attuazione**, nonché aree “**tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee C oppure turistiche, direzionali artigianali industriali e miste incluse in strumenti urbanistici esecutivi**” (art. 1.3.co. 5.2.).

Trattasi di ambiti a vocazione edilizia per i quali, tuttavia, lo sfruttamento edificatorio al momento della perimetrazione potrà configurarsi come definito, progressivo (in caso di iniziata attuazione dello strumento esecutivo o del PPA) o, addirittura, successivo laddove l'attuazione degli strumenti urbanistici di secondo grado, **ferma la loro efficacia**, non

abbia ancora avuto inizio.

La *ratio* della inclusione tra i territori edificati di aree facenti parte di piani urbanistici di secondo grado è da ricondurre alla chiara volontà del legislatore regionale di non pregiudicare programmi costruttivi *in itinere*, con l'effetto che l'esclusione dalle disposizioni di tutela, avendo carattere eccezionale, potrà sopravvivere solo ed in quanto quel programma di edificazione venga portato a compimento entro il termine di legge (in tal caso coincidente con il periodo di validità degli strumenti attuativi).

Tale criterio interpretativo, del resto, trova conferma in giurisprudenza, laddove si è chiarito che **"la riconducibilità di dette aree tra quelle facenti parte dei territori costruiti presuppone la validità dei relativi piani attuativi**, sicché il regime di deroga o di ambiti c.d. *Franchi* rispetto alle previsioni di tutela del PUTT verrà meno solo laddove i piani *de quibus* nel periodo di vigenza non abbiano avuto attuazione (TAR Bari, sez. III, 5387/2004).

D'altro canto la stessa Regione Puglia con delibera di Giunta n. 145 del 14.11.2002 ha avuto modo di evidenziare come ai fini della individuazione delle aree "esenti" da tutela paesaggistica la nozione di *ambito edificato* deve comprendere, non solo ciò che è già stato oggetto di trasformazione, ma anche aree per le quali tale processo è in corso di definizione.

2. Tanto premesso, è plausibile ritenere che la *ratio* che permette di ritenere collocabili all'interno dei **territori costruiti** le aree oggetto di piani esecutivi (efficaci) non ancora attuati possa, a maggior ragione, trovare applicazione anche con riferimento ad ambiti che, sebbene non oggetto di pianificazione di secondo grado, **siano oggetto di regolari ed efficaci permessi a costruire non ancora portati ad esecuzioni**, sicché la carenza di trasformazione edilizia si configura quale momento transitorio in attesa della realizzazione del progetto assentito.

Ciò perché, se oggetto di sicura edificazione viene considerata *ex lege* la previsione edificatoria richiesta in un piano attuativo, in base al principio di contingenza, ciò deve valere per la previsione contenuta in un assenso edilizio che, rispetto al piano attuativo, costituisce strumento di più diretta e immediata edificazione.

Fermo restando che, qualora si tratti di ambiti non tipizzati come zone omogenee A e B, dovranno ricorrere i presupposti richiesti al punto 5.3. dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT: ovvero le aree dovranno possedere la caratteristica di *intensa edificazione* e, quindi, essere oggetto di interventi costruttivi destinati ad operare una estesa e non isolata trasformazione del territorio.

2.1. I principi sin qui esposti possono trovare applicazione anche con riferimento alla vicenda costruttiva che interessa l'area di proprietà del Parco di Mileto S.r.l.

Difatti:

- se da un lato, l'attuale carenza di episodi di edificazione si pone quale momento transitorio determinato dalla conclusione della fase di demolizione, in attesa del completamento del progetto di ristrutturazione oggetto di un titolo edilizio ancora valido ed efficace;

- dall'altro lato, la fase costruttiva, come da progetto, comporterà la realizzazione di edificazione intensa o, meglio, come letteralmente prescrive il PUTT **"regolare"**.

Tanto più che, a fronte dei due momenti costitutivi l'intervento di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione), il titolo edilizio rilasciato in favore di Parco di Mileto S.r.l. ha avuto **un suo primo momento di esecuzione proprio mediante la demolizione dei capannoni in origine presenti sull'area di proprietà**.

Ciò significa che in tale ipotesi si configura la particolare circostanza per la quale la situazione di fatto, malgrado si caratterizzi per l'assenza di episodi di edificazione, si configura già quale esecuzione della situazione di diritto di cui è oggetto l'ambito territoriale in esame.

Ne deriva che la vicenda costruttiva che attiene l'area di proprietà del Parco di Mileto S.r.l. appare ragionevolmente collocabile nella previsione astratta di cui all'art. 1.03. co. 5.3: ovvero nell'ipotesi di *"aree che, ancorché non tipizzate come zone omogenee B dagli strumenti urbanistici vigenti ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del DM n. 1444/1968) e vengano riconosciute come regolarmente edificate (o edificato già sanato....)"*.

2.2. In proposito, non va taciuto che, come emerge dal complesso delle norme del PUTT e come chiarito sul punto anche dalla giurisprudenza (TAR di Lecce, sez. III, n. 8801/2004) la procedura attinente alla perimetrazione delle aree di cui al

comma 5.3. risulta avere carattere eventuale, in quanto subordinata proprio alla verifica dei presupposti succitati.

Non a caso, con riferimento a situazioni analoghe, la giurisprudenza ha qualificato l'attività di perimetrazione in questione quale esercizio di potere discrezionale di tipo tecnico e politico, al quale, in ogni caso, dovrà seguire la verifica regionale.

In tal senso il parere richiesto.

Prof. Avv. Ernesto STICCHI DAMIANI"

Detto parere, sì come trascritto, veniva trasmesso, in data 01/3/2012, al Comune di Fasano che, tuttavia, ad onta dei reiterati solleciti rivoltigli, ometteva di pronunciarsi fino al 27.12.2012 data in cui il Consiglio Comunale approvava l'inserimento delle aree di proprietà Parco di Mileto Srl nel novero dei "territori costruiti", di cui al punto 5 dell'art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT/p.-

2.5 Le previsioni di cui all'art. 51, lett. d., della L.r. 31.5.1980, n. 56.

Si riporta integralmente il parere formulato dall'Ill.mo Prof. Avv. Ernesto Sticchi Damiani in ordine all'attuale operatività della previsione di cui all'art. 51, comma 1, lett. d.,

della L.R. 56/80, secondo cui *"gli insediamenti turistici vanno localizzati in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ed il loro dimensionamento va riferito alle capacità ricettive dell'ambiente. In particolare, il dimensionamento degli insediamenti costieri compresi nella fascia di 5 Km. dal litorale va effettuato:*

- *se con costa sabbiosa, per spiaggia profonda fino a 30 m., con lo standard di un bagnante per ogni ml. di litorale e, per ogni 10 m. di maggiore profondità, di un ulteriore bagnante;*
- *se con costa rocciosa praticabile, con lo standard di 0,5 bagnanti per ml. di litorale".*

"1. La formulazione del parere richiesto impone la preliminare precisazione per la quale la previsione di cui innanzi, in quanto inserita nel corpo di un comma dell'art. 51 della L.r. 56/80 (per l'appunto, il primo) recante una disciplina destinata ad operare *ad tempus* (ovvero *"sino all'entrata in vigore dei piani territoriali"*), non individua un regime definitivo di sfruttamento della costa al fine dell'insediamento sulla stessa, nonchè del dimensionamento di insediamenti turistici.

Ed infatti, se è vero che l'art. 51, comma 1, lett. d., della L.r. 56/80 fa riferimento ad aree che, identificate, in via generale, in ragione della loro inclusione nella *"fascia di 5 Km. dal litorale"*, esprimono, in termini di *"dimensionamento degli insediamenti costieri"*, una ricettività differenziata in ragione delle caratteristiche "fisiche" della costa (sia essa sabbiosa ovvero rocciosa), è anche vero che lo stesso articolo, lungi dal fissare per le medesime aree un "regime" di "utilizzo" destinato a valere *sine die*, sancisce un sistema di "computo" della ricettività innanzi indicata destinato a valere solo provvisoriamente, ovvero sino all'entrata in vigore della fonte sopraordinata ivi richiamata (e, per l'appunto, costituita dai *"piani territoriali"*).

Di talché, quale *ratio* ispiratrice dell'art. 51, comma 1, lett. d., della L.r. 56/80 non può che essere considerata l'esigenza di salvaguardia della costa della quale il legislatore, nelle more dell'adozione e della definitiva approvazione dei piani territoriali (cui è rimessa la valutazione circa l'effettiva utilizzabilità della aree considerate), ha inteso tutelare la potenziale ricettività.

In senso conforme alla temporaneità delle previsioni recate dall'art. 51, comma 1, della L.r. 56/80 si è espresso codesto On.le T.A.R. -Sez. I- che, con riferimento al vincolo di inedificabilità posto dalla lett. f. dello stesso ha affermato (cfr. sentenza 3.12.2010, n. 2773 e, in senso conforme, 22.7.2004, n. 5416) che *<<l'art. 51 della L.r. Puglia 31.5.1980, n. 56, nel circoscrivere temporalmente il divieto di edificazione nella fascia di rispetto dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare "sino all'entrata in vigore dei piani territoriali", deve ritenersi porre un vincolo di inedificabilità che, espressamente destinato ad operare ad tempus, pur comportando un'assoluta limitazione all'attività edilizia con riferimento ad aree inedificate in via generale per effetto della loro comune ubicazione, nondimeno non presenta il carattere della definitività >>* (cfr. anche T.A.R. Puglia Bari -Sez. III- 5.4.2007, n. 1003: *"nella Regione Puglia il diniego di concessione in sanatoria, fondato sull'allegazione di vincolo assoluto d'inedificabilità ex art. 51, lett. h., della L.r. 31.5.1980 n. 56, era pienamente legittimo; ciò nondimeno tale vincolo assoluto aveva efficacia temporanea, sino all'adozione dei piani urbanistici territoriali, anche tematici; ne consegue che, a seguito dell'approvazione del P.U.T.T. con deliberazione di G.r. n. 1748 del 15.12.2000, tale vincolo è venuto meno, onde la sanabilità del manufatto abusivo deve essere verificata in relazione alle previsioni di quest'ultimo strumento urbanistico-paesistico"*).

D'altro canto, che il vincolo di cui al menzionato art. 51, comma 1, lett. d., della L.r. 56/80 non possa considerarsi quale vincolo definitivamente impeditivo di uno sfruttamento della costa secondo parametri diversi da quelli ivi espressamente indicati e che, per detta ragione, lo stesso non possa ritenersi ad oggi operante è desumibile dalla successiva evoluzione normativa e, in particolare, dalle previsioni del P.U.T.T./p. approvato, in ossequio alle previsioni di cui alla medesima L.r. 56/80, con delibera della Giunta della Regione Puglia n. 1748 del 15.12.2000.

Ed invero, l'entrata in vigore di detto P.U.T.T./p., sancendo la decadenza delle *"disposizioni di leggi vigenti in*

assenza del piano, in conformità di quanto prescritto dalle stesse leggi (cfr. art. 7.05), ha evidentemente comportato il venir meno delle previsioni di cui al citato art. 51, comma 1, lett. d., della L.r. 56/80 (destinato ad operare soltanto "sino all'entrata in vigore dei piani territoriali"), con ciò dimostrando che il medesimo non si poteva atteggiare quale vincolo definitivamente impeditivo di uno sfruttamento della costa secondo parametri diversi da quelli ivi espressamente indicati [cfr. in senso conforme sentenza 8.2.2007, n. 385 con la quale il T.A.R. Puglia Lecce -Sez. I- ha affermato che "*in seguito all'avvenuta approvazione del P.U.T.T./p. della Regione Puglia (delibera G.r. n. 1748/00), non sono più vigenti le disposizioni dettate dagli art. 51 ... della L.r. 56/80 ed 1 e ss. della L.r. 30/90*"].

2. E' per completezza espositiva che si segnala che quand'anche volesse ritenersi la odierna operatività della previsione recata dall'art. 51, comma 1, lett. d., della L.r. 56/80, la stessa non impingerebbe l'obbligo di raffrontare con le previsioni da quello recate il progetto reso oggetto della richiesta di variante cui è allegato il presente apporto consultivo.

Ed infatti, se è vero che il progetto del quale si chiede la variante di cui innanzi, in quanto assentito secondo procedure derogatorie e speciali, non ha scontato alcuna verifica di conformità alla predetta previsione, è anche vero che la medesima variante di cui innanzi, riducendo il carico turistico da insediarsi, a maggior ragione deve ritenersi sottratta a detta verifica che è richiesta, in via esclusiva, per "*insediamenti turistici*" da dimensionare in relazione "*alle capacità ricettive dell'ambiente*".

In tal senso il parere richiesto.

Prof. Avv. Ernesto STICCHI DAMIANI"

2.6 Compatibilità idraulica ai sensi delle N.T.A. del P.A.I.

L'area di proprietà Parco di Mileto s.r.l., come innanzi meglio descritta, risulta essere prospiciente ad una lama.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 1 e 8, delle N.T.A. del P.A.I., essendo tale lama definibile come alveo nella fascia di pertinenza fluviale (75 m in destra e sinistra, in mancanza di studi di dettaglio) vige il divieto di edificabilità.

Preso atto delle N.T.A. del P.A.I., la società Parco di Mileto conferiva incarico alla Società di Ingegneria "Arkè", sita in Bari, per lo studio idraulico del corso d'acqua interessante la zona, al fine di individuare l'effettiva area a rischio di inondazione e verificare l'eventuale pericolosità idraulica delle aree di intervento.

L'incarico da parte della ridetta società Arkè veniva condotto, pertanto, al fine di valutare le effettive situazioni di rischio, sulla base di rilievi di dettaglio ed indagini in situ, utilizzando le procedure di calcolo proposte nei documenti tecnici che accompagnano il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Si riportano, di seguito, le conclusioni cui perveniva la società incaricata, inserite nell'allegata relazione.

"L'obiettivo del presente studio è quello di definire le aree oggetto di allagamento afferenti le due incisioni naturali prospiciente la Masseria Mileto sita in Fasano (BR) in contrada Pozzo Faceto, di proprietà della società Parco di Mileto s.r.l.

In base all'art. 6 comma 1 e 8, delle N.T.A. del P.A.I., essendo tale lama definibile come alveo nella fascia di pertinenza fluviale (75 m in destra e sinistra, in mancanza di studi di dettaglio) vige il divieto di edificabilità.

Pertanto al fine di verificare l'effettiva estensione dell'area soggetta ad allagamento, si sono svolte apposite analisi e verifiche idrauliche, in linea con quanto riportato e previsto dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Dall'analisi dei risultati si evince come le aree interessate dal passaggio della piena con tempo di ritorno di 200 anni risultano essere contenute nelle incisioni naturali. Per quanto attiene l'impluvio in sinistra idraulica, che risulta privo di continuità idraulica ovvero è completamente disconnesso dalla lama principale a causa della sbarramento determinato dalla strada comunale via delle Grotte, la modellazione evidenzia come a monte della strada stessa si crei un bacino di invaso con tiranti massimi di circa 4,6 m. I livelli raggiunti, pari a circa 68,48 m s.l.m., sono tali da determinare il sormonto della sede stradale posta a quota 68,22 m.

Inoltre sempre con riferimento all'impluvio in sinistra idraulica nel tratto sistemato il canale non risulta sufficiente a contenere le portate di piena e pertanto si registrano leggere esondazioni in destra e in sinistra idraulica.

Analoghi risultati sono stati ottenuti con le simulazioni degli eventi con tempo di ritorno di 30 e 500 anni. Solo per eventi con tempi di ritorno di 30 anni non si verifica il sormonto della sede stradale.

Sulla scorta dei risultati ottenuti dalle simulazioni effettuate con il modello bidimensionale è emersa la necessità di realizzare contemporaneamente agli interventi edilizi anche alcuni interventi di sistemazione idraulica che hanno l'obiettivo di ripristinare la continuità idraulica dell'impluvio in sinistra idraulica che come detto è caratterizzato da un vero e proprio sbarramento in corrispondenza della prosecuzione della strada comunale via delle Grotte.

Oltre a detto intervento si prevede anche la sistemazione del tratto di impluvio canalizzato posto immediatamente a valle della strada vicinale che fiancheggia il limite di proprietà della masseria Mileto.

Le indagini condotte hanno evidenziato che la contestuale realizzazione delle opere di "mitigazione del rischio idraulico" garantisce la completa sicurezza idraulica delle aree oggetto di intervento della Masseria Mileto che, comunque, allo stato attuale risultano essere esterne alle aree a pericolosità idraulica a meno di alcune limitate zone prospicienti l'impluvio in sinistra idraulica".

3. GLI STATI DI FATTO E LE CONSISTENZE

3.1 Lo stato e la consistenza della "Azienda Avicola Soleti"

All'epoca dell'esistenza dell'azienda avicola Soleti, il complesso aziendale era costituito da:

N°	DESCRIZIONE	Sup. (mq)	H (m)	V (mc)
1	Capannone	1080	3,5	3780
1/A	Cabina elettrica	9	7,5	67,5
2	Capannone	1080	3,5	3780

3	Capannone	1080	3,5	3780
4	Preparazione mangimi, ufficio	330	4,3	1419
5	Casa del custode	100	3,3	330
6	Locale deposito uova	70	3,3	231
7	Pulcinaia	540	3,5	1890
8	Magazzino essiccatoio	780	5	3900
9	Capannone	2640	3,5	9240
10	Capannone	323	3,5	1130
11	Capannone	280	3,5	980
TOTALE VOLUMI (mc)				30.527,5

Le strutture erano caratterizzate da coperture in fibra di amianto per una superficie coperta complessiva di circa 9.000,00 mq.

In data 04.08.2009 con regolare Permesso di Costruire n.287 venivano avviati i lavori di bonifica delle predette coperture e successiva demolizione delle relative strutture.

L'opera di bonifica dell'area veniva effettuata ad esclusiva cura e spese della società Parco di Mileto, cui è da riconoscere il risanamento ambientale dell'intera area circostante, con un ineluttabile vantaggio di natura pubblica.

3.2 Lo stato e la consistenza edilizia approvati con P.d.C. n. 205/10

Con il Permesso di Costruire n. 205/10, rilasciato dal Comune di Fasano in favore della società "Parco di Mileto s.r.l.", per "lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero", veniva riconosciuta, alla proprietaria dell'area, la possibilità di utilizzare la volumetria esistente, al fine di edificare unità abitative per vacanze - mono o plurifamiliari -, composte da più vani arredati, dotati di servizi igienici e cucina autonoma, gestiti unitariamente in forma imprenditoriale, atta ad assicurare i servizi essenziali di pulizia, energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e assistenza per la manutenzione.

L'opera, per come assentita, prevedeva, si come prevede, un totale di 28 blocchi residenziali - mono, bi e plurifamiliari -, cui anettere strutture ad interesse collettivo, quali:

- Una piazza mercato;
- Un albergo con 32 camere, con servizi e galleria commerciale annessi;
- Un centro benessere con piscina e spa.

Dal punto di vista architettonico, i blocchi venivano ideati come una commistione tra innovazione tecnologica, architettura moderna ed elementi tradizionali dell'architettura pugliese.

La realizzazione delle nuove costruzioni veniva subordinata all'utilizzo di tecniche assolutamente tradizionali, ma con l'impiego di materiali innovativi e all'avanguardia, sempre nel pieno rispetto delle norme relative al contenimento energetico e all'impatto ambientale. Si riportano, di seguito, i dati metrici all'atto di approvazione definitiva della Variante Urbanistica, che vede la trasformazione dell'area da zona agricola a zona Turistico-Ricettiva di nuovo impianto.

- **Superfici e Volumi**

Superficie totale strade interne	6027,0 mq
Superficie totale parcheggi pubblici	3000,0 mq
Superficie fondiaria blocchi	27881,1 mq
Superficie fondiaria attrezzature di interesse pubblico	10884,0 mq
Superficie verde pubblico	27284,0 mq
Superfici a standard	5136,0 mq
Superficie totale	80.750,0 mq

- APPARTAMENTI

N° Blocco	Nome Blocco	Superficie fondiaria blocco	Sup.piano terra	Sup. 1°piano	Sup. veranda	Vano tecnico	Volume
1.1	Tre appartamenti	1392,2	187,5	114,9	112,1		851,0
1.2	Sei appartamenti	2232,0	360,0	254,8	275,8	58,8	1736,4
1.4	Palazzo Cesareo	1817,7	421,2	379,2	0,0		2274,8
1.5	Tre appartamenti	1614,2	187,5	114,9	112,1		851,0
1.6	Tre appartamenti	1331,9	187,5	114,9	112,1		851,0
1.7	Residenza	1189,9	166,6	166,6	0,0		949,6
1.8	Appartamento Torre		0,0	135,2	0,0		365,0
2.1	Fortino Orientale	1239,8	106,2	144,0			862,2
2.2	Villa Tipo C	829,2	80,0	45,6	87,0		352,8
2.3	Villa Cubica	643,2	72,3	53,5			355,7
2.4	Villa ombrosa	682,3	96,5	53,7	9,2		421,7
2.5	Villa palladio	801,6	101,0	68,0	23,0		476,7
2.6	Villa gemella	428,5	52,5	36,7	3,6		251,9
2.7	Villa gemella	476,0	52,5	36,7	3,6		251,9
2.8	La Dolce Villa	429,3	70,0	23,4	17,7		259,2
2.9	Villa bifamiliare	456,2	59,9	49,2	12,5		309,3
2.10	Villa bifamiliare	447,1	57,2	37,0			265,4
2.11	Villa lineare	738,5	66,1	29,6	16,4		267,3
2.12	Villa bifam. mod	509,0	61,4	57,6	16,0		318,1
2.13	Villa bifam. mod	502,2	61,4	57,6	16,0		318,1
2.14	Villa castellina	566,7	54,3	39,3	7,5		183,5

3.1	Torre Orientale	861,0	81,3	49,0	33,6		366,5
3.2	Villa Scala	957,7	125,5	78,0	0,0		572,9
3.3	Villa Stretta	924,6	130,4	74,0			574,1
3.4	Villa U	1339,9	158,8				428,8
3.5	Villa Nobiltà	1012,0	130,0	40,0	5,5		471,0
3.6	Villa Solare	1092,5	137,0	86,3	42,0		628,8
3.7	Villa AA	939,0	115,0	50,4	22,0		461,7
3.8	villa Pompeiana	1348,0	146,7	95,0			681,1
3.9	Villa Bellavista	1079,0	111,3	87,0	14,3		561,5
4.1	Hotel Mileto	2690,0	900,0	716,0	166,3		4578,0
4.2	Hotel wing dx	1610,0	320,0	320,0	374,0		1824,0
4.3	Hotel wing sx	1623,0	320,0	320,0	374,0		1824,0
4.4	Piazza Mercato	2218,0		75,8	315,0		204,7
4.5	Castello	2743,0		516			Vol. tecnico
TOTALE VOLUMI NUOVA COSTRUZIONE (mc)							25.949,3

- **Aree a standard (D.M. 1444/68), art. 5 comma 2**

Attrezzature per l'istruzione	1283 mq
Attrezzature di interesse comune	570 mq
Verde attrezzato	1425 mq
Verde sportivo	1140 mq
Parcheggi pubblici	713 mq
TOTALE AREE A STANDARD (D.M. 1444/68)	5131 mq

Di seguito sono riportati i riferimenti catastali delle superfici di progetto di cui al D.M.

1444/68:

DEFINIZIONE STANDARD	PARTICELLE	SUPERFICIE
Attrezzature per l'istruzione	p.lle 259 - 266	1283 mq
Attrezzature di interesse comune	p.lle 368 - 369	3848 mq
Verde attrezzato		
Verde sportivo		
Parcheggi pubblici		
	TOTALE	5136 mq

- **Indici urbanistici di progetto**

Superficie fondiaria globale	80750,0 mq
Numero max piani	2
Altezza al colmo della copertura	7,50 mt
Volume complessivo	25949,3 mc
Indice di fabbricabilità fondiaria	0,32 mc/mq

3.3 Lo stato e la consistenza edilizia allo stato attuale.

A tutt'oggi, delle opere assentite col P.d.C. n.205/2010, sono state realizzate, allo stato rustico, le seguenti opere:

N° Blocco	Nome Blocco	Superficie fondiaria blocco	Sup.piano terra	Sup. 1° piano	Sup. veranda	Vano tecnico	Volume
1.2 Ibisco	Sei appartamenti	2232,0	360,0	254,8	275,8	58,8	1736,4
3.6	Villa Solare	1092,5	137,0	86,3	42,0		628,8
3.7	Villa AA	939,0	115,0	50,4	22,0		461,7

3.8	Villa Pompeiana	1348,0	146,7	95,0		681,1
TOTALE VOLUMI NUOVA COSTRUZIONE (mc)						3508,0

4. IL PROGETTO URBANISTICO

Considerato il lasso di tempo trascorso nell'iter di formazione della proposta di riconversione funzionale dell'immobile e valutati gli effetti della recessione economica, che ha interessato ed interessa l'intero sistema Europeo, la società Parco di Mileto S.r.l. ha inteso sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Fasano una modifica dei contenuti della pianificazione esecutiva in variante già approvata, attraverso: la precisazione delle destinazioni urbanistiche approvate; il riconoscimento dell'intera volumetria preesistente (in parte non utilizzata dalla vecchia proprietà nella formulazione del vigente assetto); la precisazione di nuove destinazioni funzionali (e quindi anche urbanistiche) tutte destinate, allo

stato, al turismo, per una quota di tipo ricettivo e per una quota di tipo complementare (i contenuti di tali variazioni sono direttamente consultabili negli atti tecnici allegati alla presente).

Tale ultima ridefinizione dipende, fondamentalmente, dal tipo di mercato a cui la proposta di intervento è stata rivolta, che è quello nord-europeo, da cui deriva un significativo interesse per l'investimento di tipo residenziale all'interno di un complesso turistico (a gestione unitaria secondo il dettato normativo regionale), ma costituito da una articolazione di tipologie entro cui poter fruire anche di spazi di natura residenziale (alloggi turistici privati). In tal senso, si intende sottoporre all'attenzione dell'amministrazione comunale la modifica di una parte degli immobili previsti da ricettivi a residenziali, ridefinendo l'opportunità di utilizzare anche la quantità di volumetria residua esistente 4.578,20 mc (30.527,50 - 25.949,30) e rivalutando, come per legge, gli standards necessari (a cedere tramite permuta con quelli già ceduti).

Per tale variante, che include una serie articolata di completamenti e di rideterminazioni, si è ritenuto, dopo aver consultato anche la struttura Politica e Tecnica della Regione, di sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale la opportunità di sottoscrivere, con il Presidente della Regione Puglia, un Accordo di Programma, ai sensi dell'articolo 34 della legge 267/00.

Tale procedimento, che consente alle autonomie locali di promuovere una variante al P.R.G. (nel quadro di interventi e programmi di intervento, che richiedono l'azione coordinata di più Enti) con una procedura accelerata rispetto a quella della variante ordinaria, determinerebbe, tra l'altro, una più corretta ratifica del regime giuridico che le aree *de quibus* hanno assunto in ragione delle avvenute approvazioni ai tempi del vecchio P.R.G. e del mancato recepimento

degli elaborati del nuovo P.R.G., in uno con tante altre specificazioni che, com'è noto, hanno comportato anni di incertezza, prima che l'U.T.C. provvedesse ad un riordino delle diverse tavole efficaci del vigente strumento generale.

Nel quadro della continuità amministrativa, la legittimità della richiesta di variante si concreta pure nell'interesse pubblico che lo stesso sottende: infatti, nel quadro produttivo sopra descritto, senza prendere in esame il complesso delle attività edilizie per la realizzazione dell'opera (che potrebbe assumere un valore temporaneo di relativo interesse), si considera che il carico di utenza potenziale, che l'intervento di riconversione funzionale e di rigenerazione urbanistico-edilizia produce, sarebbe elevata e concreta. In termini di servizi offerti, considerata la esiguità delle strutture a destinazione turistica (residenziale ricettiva e complementare) che allo stato si trovano nella zona di Pozzo Faceto, può essere dedotta una opportunità indiretta legata ad un sistema turistico complesso (centro benessere, ristorazione, servizi commerciali, ecc) per tutta l'utenza sopra richiamata ed altra esterna al sistema stesso. In tal senso, il quadro occupazionale diretto che la struttura presumibilmente produrrà (ipotizzando prudenzialmente una fruizione di almeno sei mesi annui e, quindi, calcolando il numero come sommatoria di addetto/mese) risulterebbe evidentemente rilevante.

Tale ragguardevole potenzialità occupazionale, dovuta all'incremento di carico turistico ricettivo e residenziale di un mercato prevalentemente estero (olandese), non potrà che produrre giovamento alla frazione di Pozzo Faceto e all'intero territorio comunale, oggi sostanzialmente legata al mero indotto residenziale ed a un turismo prevalentemente locale e di eventi circoscritti (feste, ricevimenti, congressi e ristorazione).

Nella pagina seguente si riporta una sintesi dei dati complessivi di progetto e del calcolo delle

relative aree a standard.

DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE	VOLUME	I _{ff}
Viabilità Interna		4296,0 mq ca		
Residenziale		30278,0 mq ca	22050,0 mc	0,728
Turistico- Ricettivo	Alberghiero	5814,2 mq ca	7938,3 mc	0,662
	Complementare	7793,0 mq ca	1070,2 mc	
Verde Privato ad Uso Pubblico		21265,0 mq ca		
Aree a standard	Verde	4987,0 mq ca		
	Parcheggi	3452,0 mq ca (69 Posti Auto)		
Viabilità da Cedere		1530,8 mq ca		
Superficie Catastale Complessiva dell'intero intervento		79420,0 mq ca		
Volume Complessivo			31058,5 mc	

Indice di fabbricabilità Territoriale			0,391

CALCOLO SUPERFICI STANDARD URBANISTICI

Destinazione d'Uso	Dato di Riferimento	Valore	Standard (DM 1444/68)	Superficie a Standard
Residenziale	Volume	22050,0 mc	18,0 mq/ab	$22050,0/100 \times 18,0 = 3969,0$ mq
Turistico Ricettivo e Complem.	Superficie Utile Lorda	2869,9 mq	80% Su	$2869,9 \times 80\% = 2296,0$ mq
				6265,0 mq

5. IL PROGETTO EDILIZIO

Il progetto edilizio, tenuto conto delle variazioni di destinazione urbanistica di cui al punto precedente ed in ossequio al P.di C. 205/10, viene schematizzato come di seguito.

n° lotto	Nome villa	Sup. Lotto	Sup.ut. P.t.	Sup. ut. 1°p	Sup. Utile	Sup. veranda	Sup. Coperta	Volume	I _{ff}	Rc
3.1	torre orientale	814,0	83,3	54,8	138,1	28,8	109,3	389,3	0,478	13,4%
3.2	villa scala	990,0	134,0	81,0	215,0	0,0	134,0	604,8	0,611	13,5%
3.3	villa stretta	885,3	104,6	80,4	185,0	25,1	133,9	523,6	0,591	15,1%
3.4	villa u	1185,0	147,3	0,0	147,3	29,3	178,5	397,7	0,336	15,1%
3.5	villa nobiltà	1048,0	138,0	47,0	185,0	5,5	141,8	513,6	0,490	13,5%
3.6	villa solare	1124,0	139,5	96,5	236,0	51,8	206,0	666,2	0,593	18,3%
3.7	villa AA	1075,0	117,6	62,4	180,0	22,4	154,0	504,7	0,470	14,3%
3.8	villa pompeiana	1270,0	154,0	97,4	251,4	0,0	154,0	708,0	0,557	12,1%
3.9	villa bellavista	872,0	122,0	97,8	219,8	11,8	137,0	622,8	0,714	15,7%
3.10	torre orientale bis	942,5	83,3	54,8	138,1	28,8	109,3	389,3	0,413	11,6%
2.1.A	fortino orientale	1262,7	61,0	54,9	115,9	0,0	61,0	329,4	0,790	14,6%
2.1.B	fortino orientale		61,0	54,9	115,9	0,0	61,0	329,4		
2.1.C	fortino orientale		62,5	56,5	119,0	0,0	62,5	338,3		

2.2	tipo c	739,4	87,2	52,5	139,7	55,2	174,3	392,9	0,531	23,6%
2.3	villa cubica	601,0	77,5	58,9	136,4	0,0	77,5	386,0	0,642	12,9%
2.4	villa ombrosa	645,1	102,4	59,6	162,0	0,0	112,0	455,3	0,706	17,4%
2.5	villa palladio	689,6	107,4	74,0	181,4	22,6	130,0	512,0	0,742	18,9%
2.6	villa gemella	780,6	57,0	41,3	98,3	3,6	61,3	277,8	0,712	15,7%
2.7	villa gemella		57,0	41,3	98,3	3,6	61,3	277,8		
2.8	la dolce villa	391,0	70,0	23,4	93,4	0,0	70,0	259,2	0,663	17,9%
2.9	villa bifamiliare	857,1	64,3	58,2	122,5	11,2	82,4	348,2	0,813	19,2%
2.10	villa bifamiliare		64,3	58,2	122,5	11,2	82,4	348,2		
2.11	villa lineare	616,2	81,0	28,0	125,0	0,0	81,0	345,9	0,561	13,1%
2.12	villa bifam. mod	923,5	69,0	64,0	133,0	13,1	86,7	378,3	0,819	18,8%
2.13	villa bifam. mod		69,0	64,0	133,0	13,1	86,7	378,3		
2.14	villa castellina	540,5	62,0	47,8	109,8	15,9	70,0	310,8	0,575	13,0%
2.15	Villa Cubica bis	425,5	77,5	58,9	136,4	0,0	77,5	386,0	0,907	18,2%
2.16	villa ombrosa bis	642,4	102,4	59,6	162,0	0,0	112,0	455,3	0,709	17,4%
2.17	villa palladio bis	552,0	107,4	74,0	181,4	22,6	130,0	512,0	0,928	23,6%
2.18	villa castellina bis	347,0	62,0	47,8	109,8	15,9	70,0	310,8	0,896	20,2%
1.1	Appartamenti Agave A	1462,0	197,0	111,0	308,0	40,1	333,8	864,9	0,592	22,8%
	Appartamenti Agave B					56,0				
	Appartamenti Agave C					0,0				
1.2	Appartamenti Ibisco A	2154,2	387,6	250,0	637,6	46,7	628,0	1796,5	0,834	29,2%
	Appartamenti Ibisco B					50,7				
	Appartamenti Ibisco C					46,7				
	Appartamenti Ibisco D					50,7				
	Appartamenti Ibisco E					25,0				
	Appartamenti Ibisco F					25,0				
1.3	App. Olivo A	942,5	282,0	87,0	369,0	4,5	295,8	1022,4	1,085	31,4%
	App. Olivo B					4,5				
	App. Olivo C					4,5				
1.4	Palazzo Cesareo A	2116,0	421,0	396,1	817,1	0,0	421,0	2325,0	1,099	19,9%
	Palazzo Cesareo B					0,0				
	Palazzo Cesareo C					0,0				
	Palazzo Cesareo D					0,0				
	Palazzo Cesareo E					0,0				
	Palazzo Cesareo F					0,0				
	Palazzo Cesareo G					0,0				
	Palazzo Cesareo H					0,0				
1.5	Appartamenti Cycas A	1080,0	197,0	111,0	308,0	40,1	333,8	864,9	0,801	30,9%
	Appartamenti Cycas B					56,0				
	Appartamenti Cycas C					0,0				
1.6	Appartam.ti Oleandro A	1080,0	197,0	111,0	308,0	40,1	333,8	864,9	0,801	30,9%
	Appartam.ti Oleandro B					56,0				
	Appartam.ti Oleandro C					0,0				

1.7	App. Villa Piazza A	1000,7	222,0	222,0	444,0	40,5	313,0	1265,4	1,265	31,3%
	App. Villa Piazza B					40,5				
	App. Villa Piazza C					0,0				
	App. Villa Piazza D					0,0				
1.8	App. Torre	220,4	0,0	146,0	146,0	128,7	191,0	394,2	1,789	86,7%
4.1	Villa Mileto	5814,2	591,5	646,0	1237,5	266,0	2050,0	3906,3	1,365	35,3%
4.2	hotel wing dx		320,0	320,0	640,0	266,8		2016,0		
4.3	hotel wing sx		320,0	320,0	640,0	266,8		2016,0		
4.4	Piazza Mileto	4581,5	0,0	86,0	86,0	333,3	395,0	232,2	0,051	8,6%
4.5	Piscina	4545,5	137,0	129,4	266,4	102,0	299,0	838,0	0,184	6,6%
TOTALE								31058,5		

La volumetria complessiva di progetto, pari a mc. 31.058,50, è di poco superiore a quella originaria pari, invece, a 30.527,50 mc.

6. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Rete Pubblica Illuminazione

L'impianto di illuminazione pubblica sarà costituito da una linea che, partendo dalla vicina Cabina Elettrica MT/BT di nuova costruzione, si diramerà lungo il novo tratto viario ed i parcheggi.

Le installazioni previste sono circa 90 sul tracciato lungo circa 900 m, più altri corpi illuminati installati a servire i parcheggi.

I cavi saranno posati interrati entro tubi di protezione in HDPE doppio strato di sezione minima pari a 125 mmq, posati su letto di sabbia e coperti da un massetto in calcestruzzo magro ad una profondità di almeno 0,50 m.

Lungo la tubazione devono essere predisposti pozzetti di ispezione in corrispondenza delle derivazioni, dei corpi illuminanti, dei cambi di direzione in modo da facilitarne la posa, rendere l'impianto sfilabile e accessibile per riparazione ed ampliamenti.

Verrà impiegato per la strada un punto luce con palo in acciaio zincato, con braccio a stelo unico, altezza 8,00 m, vano ottico con potenza 250 W, classe II di isolamento.

Per i parcheggi e piazzali verrà utilizzato un punto luce con palo in acciaio zincato, con braccio a stelo unico, altezza 5,00 m, vano ottico con potenza 250 W, classe II di isolamento.

6.2 Rete Gas

L'impianto di metanizzazione sarà allacciato alla condotta esistente che corre nei pressi del comparto, come indicato nella planimetria delle opere di urbanizzazione.

Lungo la rete sono previste alcune valvole di intercettazione per poter mettere fuori servizio solo tratti di linea.

Le tubazioni saranno posizionate al di sotto del piano viabile ad una profondità di 110 cm; la tubazione sarà posata su un letto di sabbia e ricoperta di sabbia per 40 cm e da materiale arido per altri 70 cm. La tubazione sarà protetta da un nastro segnalatore in plastica.

La rete di distribuzione del metano verrà realizzata con tubi in polietilene ad alta densità PE 80 S 5 - SDR 11 per condotte interrate di gas combustibile conformi alle norme EN 1555, ISO 4437, al D.M. del 16/4/08 e al D.M. del 17/4/08.

In prossimità delle utenze sarà predisposto apposito armadio stradale per consentirne le connessioni.

6.3 Rete Elettrica

Il progetto prevede la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT per una potenza disponibile di 456 kW.

La realizzazione di apposita Cabina Elettrica, consentirà l'interramento della linea MT a 20 kV esistente per il tratto prospiciente il lato SUD-OVEST del comparto.

La potenza in BT all'uscita della Cabina Elettrica sarà resa disponibile per la fornitura di energia elettrica a tutte le utenze previste (potenza media richiesta per ogni singola unità trifase 6 kW e monofase 4,5 kW), parte di essa sarà destinata alle aree pubbliche compresa la pubblica illuminazione, come indicato nella planimetria delle opere di urbanizzazione.

Il collegamento sarà realizzato in cavo interrato per la posa del quale dovrà essere predisposta apposita tubazione in HDPE doppio strato Ø160 per i tratti MT e HDPE doppio

strato Ø125 per i tratti MT, protetta da un massetto in calcestruzzo magro, alla profondità di 1 m seguendo il tracciato indicato in planimetria.

La suddetta tubazione sarà intervallata da pozzetti cls 60x60 con chiusino in ghisa B 125, ove verranno effettuate le derivazioni dei cavi per l'ingresso ai contatori. Tali pozzetti facilitano la posa dei cavi, rendono l'impianto sfilabile e accessibile per riparazione ed ampliamenti.

In prossimità delle utenze sarà predisposto apposito armadio stradale per consentirne le connessioni.

Le tubazioni interrate si conetteranno al resto della rete ENEL già esistente in Via delle Grotte, per usi propri del Gestore di Rete.

6.4 Rete Telecomunicazione

La rete Telecom per la fornitura di servizi voce e dati sarà realizzata sotto traccia seguendo il tratto viario.

Il collegamento sarà realizzato in cavo interrato per la posa del quale dovrà essere predisposta apposita tubazione in HDPE doppio strato Ø125 posata su letto di sabbia e protetta da un massetto in calcestruzzo magro, alla profondità di 1 m seguendo il tracciato indicato in planimetria.

La suddetta tubazione sarà intervallata da pozzetti cls 60x60 con chiusino in ghisa B 125, ove verranno effettuate le derivazioni dei cavi per l'ingresso ai contatori. Tali pozzetti facilitano la posa dei cavi, rendono l'impianto sfilabile e accessibile per riparazione ed ampliamenti.

In prossimità delle utenze sarà predisposto apposito armadio stradale per consentirne le connessioni.

Le tubazioni interrate si conetteranno al resto della rete TELECOM già esistente in Via delle Grotte, per usi propri del Gestore di Rete.

6.5 Acquedotto

Dal punto di vista altimetro, l'area oggetto di intervento si presenta digradante verso

nord-est con una pendenza media del 2%.

La rete idrica di progetto sarà connessa direttamente alla rete idrica esistente il cui punto più vicino è situato sulla strada provinciale SP7.

I diametri adottati, in previsione di possibili futuri ampliamenti, sono stati scelti da 100 mm, in ghisa sferoidale.

Alla base del dimensionamento si è assunto il valore di dotazione idrica nella misura di 200 l/(giorno per U.I.), tale valore rappresenta la dotazione prevista dall'AQP per ogni singola utenza.

La rete idrica prevista si compone di due tronchi principali chiusi ad anello ed di alcune traverse laterali, ogni lato è dotato di valvole di intercettazione e sezionamento per consentirne la manutenzione.

Nei punti di diramazione, innesto, variazioni di diametro, e delle valvole di intercettazione saranno previsti dei pozzetti in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato e/o gettato in opera con elementi modulari sovrapponibili, le dimensioni interne saranno 100 cm x 100 cm, il relativo chiusino di ispezione sarà in ghisa sferoidale a norma UNI ISO 1083 con resistenza di rottura superiore a 400 kN.

6.6 Fogna Nera

L'intervento prevede la realizzazione di una fognatura a reti separate bianche e nere disposta lungo la viabilità di progetto interna al comparto.

La rete fognaria nera di nuova progettazione sarà funzionale a garantire l'efficiente raccolta delle acque nere generate nell'ambito dell'intero comparto sulla base degli abitanti equivalenti che si stima di servire, il recapito di tale rete saranno i collettori fognari esistenti lungo la strada provinciale SP7 che attraversa il centro abitato di Pozzo Faceto.

La rete sarà costituita da tubazioni in gres con diametro variabile tra \varnothing 200 e 400, posate sotto il manto stradale.

Sostanzialmente la rete sarà costituita di due tronchi principali, e tratti secondari correnti lungo le strade interne.

Nelle confluenze, cambi di sezione, cambi di direzione, allacci dei singoli fognoli,

saranno predisposti pozzetti in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato e/o gettato in opera con elementi modulari sovrapponibili, le dimensioni interne saranno 120 cm x 120 cm, il relativo chiusino di ispezione sarà in ghisa sferoidale a norma UNI ISO 1083 con resistenza di rottura superiore a 250 kN.

Il pozzetto finale sarà su via delle Grotte per consentirne la connessione alla rete esistente.

Il suolo oggetto di intervento presenta una naturale pendenza di circa il 2% in direzione Nord-est.

6.7 Fogna Bianca

La riqualificazione urbanistica alla base del presente intervento dovrà prevedere anche la realizzazione di un nuovo impianto fognario per la zona di intervento, a reti separate per acque bianche e nere, funzionale all'efficace raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che si stima si possano generare dal comparto in studio, nel pieno rispetto della normativa vigente. La rete fognaria bianca è specifica per la raccolta delle acque di origine meteorica generate dalle superfici scoperte impermeabili (quali strade), e lo scarico nella rete di fogna bianca già esistente.

In conformità alla Disciplina e trattamento degli scarichi di acque meteoriche di dilavamento provenienti da reti fognarie separate, le acque di prima pioggia derivanti dagli scarichi di acque meteoriche saranno sottoposti ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura prima del loro smaltimento.

Il progetto prevede l'impiego di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, realizzato mediante moduli prefabbricati, a servizio di tutte le aree impermeabilizzate, nel quale le acque di prima pioggia subiscono un trattamento depurativo che comprende, oltre alla grigliatura ed alla dissabbiatura anche la disoleazione.

L'intercettazione delle acque scolanti sulle superfici pavimentate ed impermeabili è garantito da canalette realizzate in moduli prefabbricati in c.a. e munite di griglie, opportunamente dimensionate sul valore della portata di prima pioggia, aventi sezione

rettangolare 20x 25 cm, che recapitano le acque presso le condotte le quali avranno un diametro minimo DN200 .

6.8 Viabilità

Il progetto viario riguarda la realizzazione di nuovi tracciati e il ripristino di alcuni tratti esistenti. Il nuovo tracciato si innesterà sull'esistente in via delle Grotte, mentre dal lato SUD-SUD OVEST si avrà accesso mediante una strada bianca esistente.

La lunghezza del nuovo tracciato è di circa 900 ml e l'andamento è prevalentemente pianeggiante con una leggera pendenza in direzione SUD/OVEST- NORD/EST.

La sezione stradale ha una larghezza media di 5,00 m ed è formata da due corsie stradali con banchina. Sono inoltre previsti due marciapiedi di 1,50 m ai lati della strada.

La struttura del corpo stradale è formata dai seguenti strati:

- tout-venant di cava 40 cm
- ghiaio stabilizzato 25 cm
- conglomerato bituminoso (binder) 8 cm
- conglomerato bituminoso (tappeto) 3 cm

I marciapiedi saranno realizzati con un massetto in calcestruzzo (8 cm), pavimentazione e rifiniti sul lato con cordoli in cls (10x30 cm).

7. COSTI E BENEFICI

Si rappresenta, di seguito e in sintesi, l'entità finanziaria relativa all'intero investimento, unitamente agli obiettivi perseguibili.

7.1 Conto Economico

Il progetto richiede un capitale / finanziamento di circa € 20.000.000 fornito da DDM Holding B.V.(Paesi Bassi) e Parco di Mileto Fund (Paesi Bassi / Investitori Privati). I dati provvisori di Bilancio sono forniti da DDM Holding B.V. e PdM Fund.

	t/m 2012	2013	2014	2015	2016	t/m 2016
Sales revenu (excl. IVA)	0	3.947.287	10.088.450	7.157.504	0	21.193.241
Construction costs (excl. IVA)	817.615	3.529.933	5.823.984	3.271.867	1.076.325	14.519.724
Costs of sales	-817.615	417.354	4.264.466	3.885.637	-1.076.325	6.673.517
	0	317.060	210.119	95.060	32.000	654.238
Gross profit	-817.615	100.294	4.054.347	3.790.577	-1.108.325	6.019.279
Operating costs	1.608.576	489.000	454.000	407.000	182.000	3.140.576
EBIT	-2.426.191	-388.706	3.600.347	3.383.577	-1.290.325	2.878.702
Interest & financial costs	-762.168	-63.762	-63.762	-80.259	-60.571	-1.030.522
Profit/Loss before tax (EBT)	-3.188.359	-452.468	3.536.585	3.303.318	-1.350.896	1.848.180

La Regione Puglia cerca fortemente di attirare investitori privati che favoriscano lo sviluppo e la crescita del territorio locale e regionale. La nostra proposta garantisce l'ottima riuscita dei

nostri obiettivi da una parte e dall'altra un notevole ritorno per la comunità e l'economia locale.

7.2 Sommario obiettivi

- sviluppare un residence di qualità e allo stesso tempo ECO-compatibile ed ECO-sostenibile- per assecondare la domanda dei turisti Nord-Europei;
- sviluppare il progetto in piena compatibilità ed integrazione con la comunità e l'economia locale di Pozzo Faceto e dell'intero territorio fasanese;
- il progetto non intende ostacolare la macchina turistica locale ne tanto meno costituirà competitività per il mercato immobiliare locale data la sua singolarità e il target di clienti prevalentemente stranieri;
- nel progetto si utilizzeranno tecnologie all'avanguardia rispettando al contempo le tradizioni costruttive e culturali locali;
- l'ambiente sarà tutelato attraverso la già realizzata bonifica dell'area attraverso la rimozione di ben 9000 mq di amianto (eternit) secondo le procedure richieste dalle normative vigenti e il reimpianto per i giardini privati e pubblici di ben 1840 alberi di ulivo;
- si affideranno i lavori, le forniture e la gestione e manutenzione del residence ad artigiani locali, aziende della zona ed imprese edili della città; ciò garantirà quindi lavoro per almeno 42 mesi in un periodo non certo florido e sicuro per l'industria edilizia e per l'economia generale del paese;
- una volta terminato il parco garantirà alla comunità fasanese, al posto di obsoleti capannoni ricchi di amianto pericolosi per la salute dell'uomo e per l'ambiente circostante, un parco di verde attrezzato, la possibilità di usufruire di servizi quali centro di primo soccorso, piscina, campi da tennis, bar e ristorante;
- Il parco altresì garantirà parcheggi pubblici, l'urbanizzazione primaria dell'area e una migliore e più sicura viabilità, in questo momento ridotta in uno stato di abbandono;

- A vantaggio dell'economia locale i servizi alberghieri e turistici saranno affidati alle locali compagnie interessate, permettendo così di affidare in un periodo storico difficile numerosi posti di lavoro annuali a tempo indeterminato.

7.3 Alcuni dati importanti

- 15.971.696 € Costi di Costruzione.
- 1.500.000 € di costi operativi investiti nel territorio.
- Circa 42 mesi di lavoro per la realizzazione.
- Entità cantiere di circa 40.000 uomini-giorni.
- Bonifico di area 9000 mq di amianto (eternit).
- 1840 alberi di ulivo ripiantati.
- Circa 3600 mq di parcheggi pubblici.
- Circa 5000 mq di verde pubblico.
- Circa 4600 mq di strade urbanizzate.
- Numerosi posti di lavoro nel settore turistico-gestionale.
- Introiti stimati in circa€/annui per IMU.

Fasano, lì 02.01.2013

Dott. Arch. Claudio Convertino