

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Consiglio Comunale di Montesilvano con delibera n.48 in data 24.04.1996 ha approvato il P.P. n.1 del vigente P.R.G. secondo la procedura della L.R. 12 aprile 1983 n.18 e successive modifiche ed integrazioni, successivamente, con delibera di Giunta Comunale n. 861 del 16.09.1997 è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano Particolareggiato.

Il Consiglio Comunale con delibera n.59 del 12.05.1998 ha definitivamente approvato la variante al P.P. n.1, a sua volta adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.1998 "Determinazioni conseguenti alle osservazioni ed approvazione" riguardante la redistribuzione delle volumetrie all'interno del piano e la perimetrazione del Comparto VI e del sub-comparto B2.

Con l'approvazione definitiva, il P.P. n.1 ha inteso garantire la sua razionale attuazione ed il rispetto di esigenze unitarie alla realizzazione degli interventi nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra tutti i proprietari interessati dal piano particolareggiato, secondo i criteri stabiliti nell'allegato n. 1 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato stesso; nelle tavole del PP1 vengono individuati comparti di iniziativa privata (*contrassegnati dalle cifre romane I, II, III, IV, V, VI, VII da realizzare ai sensi dell'art. 26 L.R. n.18/83*).

Il Concessionario ha già provveduto (*anche ai sensi dell'art.5 NTA P.P.1*), alla redazione del Progetto Generale delle urbanizzazioni primarie e di parte delle urbanizzazioni secondarie (viabilità e servizi) indispensabili per l'attivazione dei comparti e sub comparti (con indicazioni degli allineamenti, delle quote generali del primo piano di calpestio, ecc.).

L'Amministrazione Comunale con l'art.5 delle N.T.A. del P.P. n.1, ha stabilito di condizionare il rilascio delle concessione edilizie per il lotto T.R.P. alla stipula di una convenzione regolante i rapporti tra amministrazione e proprietari.

Sono state sottoscritte, tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario, apposite convenzioni urbanistiche e atti di cessioni aree di seguito elencate:

- atto del 26.05.1998 rep.119026;
- atto del 23.11.1998 rep.120801;
- atto del 23.11.1998 rep.120802;
- atto del 23.11.1998 rep.120803;
- atto del 26.10.1999 rep.125862;
- atto del 08.02.2000 rep.127182;
- atto del 08.02.2000 rep.127183;
- atto del 06.05.2001 rep.6390/2724;
- atto del 01.04.2003 rep.142859;
- atto del 06.05.2003 rep.127452;
- atto del 29.06.2004 rep.149993;

Successivamente, con delibera di C.C. n.35 del 08.04.2004 ad oggetto "*Variante parziale al PP1 adottata con delibera di C.C. 40/01 per la modifica delle altezze dei piani terra dei fabbricati con i portici ubicati sul Corso e sulla Piazza e precisazioni in merito alla cessione delle aree. Controdeduzioni delle osservazioni ed approvazione ai sensi del VI comma della L.R. 70/95*", è stata modificata l'altezza dei piani terra (da m 3.30 a m 4.50) dei fabbricati ubicati sul Corso e sulla Piazza aventi destinazione commerciale.

Con successiva delibera di C.C. n.38 del 08.04.2004 ad oggetto "*Acquisizione del diritto di proprietà delle aree della Ditta D'Andrea & Di Luozzo danti causa - Assegnazione di un lotto di terreno alla Ditta D'Andrea & D'Andrea per cessioni aree del Palacongress*", è stata decisa

l'acquisizione delle aree attrezzate a parcheggio lungo la riviera e del Palacongressi e l'assegnazione di due nuovi lotti all'interno dei comparti edificatori del PP1.

Inoltre, con Delibera di C.C. n.111 del 17 dicembre 2004 avente ad oggetto *“Adozione della variante generale al piano particolareggiato n°1 denominato <Foce del Saline> ai sensi dell'art.10 della LUR 18/83 modificato ed integrata dalla L.R. 70/95.”*, è stata adottata la variante generale al piano particolareggiato n°1.

Con delibera di G.C. n° 422 del 29.01.2005 è stato approvato l'accorpamento dei comparti di attuazione privata IIB-III-IVB-V di proprietà delle ditte D'Andrea & D'Andrea Real Estate srl e San Michele srl in un unico comparto denominato Comparto Unico senza alcuna modifica volumetrica;

A seguito di detta variazione, attraverso la Determina Dirigenziale n.3 del 05.01.2006, è stata effettuata la presa d'atto della modifica della Tabella “B” allegata alla convenzione del 01 aprile 2003, Rep. n.142859, Racc. n.30133.

Nel tempo, sono state sottoscritte ulteriori atti di cessioni aree come di seguito elencate:

- atto del 19.06.2007 rep.162575;
- atto del 23.07.2007 rep.162970.

Inoltre, è stata sottoscritta apposita convenzione in data 05.08.2008 con Repertorio n. 165808, Raccolta n.39438, relativa all'attuazione del Comparto VI del PP1 dove sono stabilite le procedure generali per l'attuazione del comparto VI lotto TRP 22/A, ed ulteriore convenzione in data 14.08.2008 con Repertorio n. 165198, Raccolta n.39121, relativa all'attuazione del Comparto Unico del PP1.

Con delibera di G.C. n°314 del 30/10/2008 è stato “... dato indirizzo al Settore Urbanistica di predisporre ed avviare l'iter per all'approvazione di una variante parziale al P.P.1 finalizzata al trasferimento di cubatura dall'area del comparto VI denominato TRP 22/a al comparto unico per circa mc. 9.000”;

Con delibera di G.C. n°372 del 29.11.2010 è stato approvato materialmente il trasferimento di volumetria pari a mc. 7.028,68 dal comparto VI del P.P.1 all'interno del Comparto Unico, precisando che detto volume attiene alla sola volumetria residenziale prevista dal P.P.1 approvato con delibera di C.C. n° 48 del 24.04.1996 e non quello scaturente dall'art. 26 delle NTA del PRG;

In data 06.05.2013 con prot. n.26229 è stato siglato tra l'A.C. e gli Intervenienti *“Protocollo di intesa”* con cui è stato stabilito che la volumetria complessiva che l'A.C. intende trasferire, al fine di ridurre la capacità insediativa del lotto TRP (lotto denominato “del curvone), dal comparto VI al comparto unificato, è pari a circa mc 13.200 totali per incrementare l'area a cessione e realizzarvi una grande piazza con teatro, proprio nell'intento di valorizzare al massimo l'area più rappresentativa e di maggiore pregio del PP.1;

Che con delibera di G.C. n° 87 del 07.05.2013 è stato approvato il Patto Aggiuntivo alla convenzione del 14.05.2008 Rep. n. 165198 raccolta n. 39121, sottoscritto in data 09.05.2013 a rogito notaio Mastroberardino A. Rep. 171750 – Racc. 43170 tra le società D'Andrea & D'Andrea Real Estate srl e la San Michele srl ed il dirigente del Settore Urbanistica avente ad oggetto il completamento di tutte le opere di urbanizzazione all'interno dei comparti VI – Unico;

In data 09.05.2013 con rep. 171750, è stato sottoscritto apposito *“Patto Aggiuntivo”* alla convenzione siglata in data 05.08.2008 con Repertorio n. 165198, Raccolta n.39121;

Al fine di supportare le volontà stabilite nel *“Protocollo di intesa”* e dare un preciso indirizzo al progetto delle opere di urbanizzazione relativo alla sistemazione dell'area antistante il complesso residenziale “Libra” all'interno del Comparto VI del PP1, presentato in data 06.05.2013 prot.

n.26229, con Delibera di Giunta Comunale n.232 del 04.12.2014 avente ad oggetto: *“Stralcio opere di urbanizzazione per le aree del PP1 ubicate all'interno del lotto TRP 22/A (cd. Curvone) del Comparto VI.”*, si è preso atto della planimetria – Allegato 1 (*limitatamente alla sola parte retinata con reticolo quadrato*), relativa alla sistemazione della sola porzione dell'area di cessione retrostante l'edificio 22/A1 – scale B/C/D già completato, ubicato in Via Inghilterra, comprensiva di parte dell'area precedentemente indicata ai fini della realizzazione del Teatro del mare, quale stralcio delle opere di urbanizzazione sulle aree di cessione già previste nell'atto di G.C. 314 del 30.10.2008, a fronte dello scomputo degli oneri di urbanizzazione nonché di prendere atto che, ai fini della sistemazione omogenea delle opere di urbanizzazione retrostanti i fabbricati suddetti, le opere comprenderanno anche l'area di sedime sulla quale dovrà sorgere l'edificio 22/A1 – scala A **a spese della ditta interveniente**;

Tali ultime decisioni, sono state ricomprese ed oggetto di approvazione, giusta delibera di Giunta Municipale n.5 del 13.01.2016, quale stralcio del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto VI Lotto TRP 22/A del Piano Particolareggiato n°1 nonché lo schema di Convenzione quale *“Patto Aggiuntivo”* alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 05.08.2008 con Repertorio n. 165808 -Raccolta n.39438.

Il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale, con determina n. 130 del 03.02.2016 ha effettuato la presa d'atto della delibera di G.C. n.5 del 13.01.2016, conseguentemente, in data 04.02.2016 con rep. 174128, è stato sottoscritto apposito *“Patto Aggiuntivo”* alla Convenzione siglata in data 05.08.2008 con Repertorio n. 165808, Raccolta n.39438, relativa all'attuazione del Comparto VI del PP1 dove sono stabilite le procedure generali per l'attuazione del comparto VI lotto TRP 22/A.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale, attraverso la presente variante al PP1, in coerenza degli indirizzi assegnati in precedenza con i sopra indicati atti deliberativi, intende perseguire i sottoelencati obiettivi, allo scopo di migliorare la fruizione collettiva delle aree del PP1 coerentemente con le aspettative della popolazione che ivi risiede, ovvero:

- 1) acquisizione della proprietà del parcheggio antistante il Palacongressi, area utile anche ai fini del *“Piano delle emergenze”* di cui alla Delibera di C.C. n. 73/15 e seguenti;
- 2) acquisizione della proprietà di maggiori aree pubbliche all'interno del Comparto VI del PP1, mediante trasferimento del volume del lotto TRP 22/A (Curvone) di maggior pregio ambientale ed economico, all'interno del Comparto Unitario, di minor pregio ambientale ed economico;
- 3) trasferimento alle società intervenienti, che cedono le suddette aree all'A.C., di aree ubicate all'interno del Comparto Unitario del PP1, più arretrate rispetto al lotto del Curvone, capaci di recepire le volumetrie trasferite dal Comparto VI del PP1;
- 4) il trasferimento delle volumetrie del Comparto VI al Comparto Unitario non riguarda i volumi di cui all'art. 26 del P.R.G.;
- 5) individuazione di percorsi pedonali e ciclopeditoni di collegamento tra il lungomare e la *“strada parco”* che non modificano l'assetto viario generale del Piano Particolareggiato vigente, ma lo migliorano dal punto di vista della sostenibilità;
- 6) individuazione e urbanizzazione di area da destinare a *“isola ecologica”* nell'ambito dell'attivazione del servizio di raccolta *“porta a porta”*;
- 7) prioritario completamento della rete viaria denominata *“Corso Strasburgo”*, infrastruttura propedeutica alla trasformazione in ZTL del tratto viario tra C.so Strasburgo e Via D'Andrea (Curvone);
- 8) prioritario completamento delle opere di urbanizzazione di Via Verga, mediante riqualificazione dell'intera area.

In definitiva, la Variante al Piano Particolareggiato n.1 interessa principalmente due distinte aree all'interno del PP1:

A) ambito del *“Curvone”* con superficie territoriale pari a circa 25.000 mq, compreso tra via Inghilterra, via Verga e viale Aldo Moro;

B) ambito "futura Piazza Germania" con superficie pari a circa 64.000 mq., caratterizzato dalla presenza di piazza Germania in posizione centrale e delle vie Inghilterra, Lussemburgo e Strasburgo a margine del lotto.

Detta variante di assestamento generale si rende necessaria per i seguenti fini:

1) recupero di una maggiore area di cessione nell'ambito "A", nei pressi della Riviera, per ubicarvi maggiori spazi pubblici e conseguentemente il trasferimento dei diritti edificatori pari a circa mc. 12.000, relativi alle citate aree di maggior cessione, nell'ambito "B" ubicato in posizione più interna;

2) definizione della procedura relativa al trasferimento in favore del Comune dell'area a parcheggio ubicata all'interno del Palacongressi, secondo quanto riportato nella Delibera di C.C. n.38/2004, con ampliamento dei Lotti denominati RP3, RP4 all'interno del Comparto Unitario, secondo la seguente distinta analitica:

**A) AUMENTO AREE DI CESSIONE**

Maggiore cessione SUBCOMPARTO B/1	mq. 10.484 +
Maggiore cessione del COMPARTO VI	mq. 3.131 =
<b>Totale</b>	<b>mq. 13.615</b>

**B) DIMINUIZIONE AREE DI CESSIONE**

Nuovo Lotto in prossimità di C.so Strasburgo	mq. 4.205 +
Ampliamento del lotto RP4	mq. 3.700 +
Ampliamento del lotto RP3	mq. 4.755 =
<b>Totale</b>	<b>mq. 12.660</b>

**VARIAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE ALL'INTERNO DEI COMPARTI**

**A) mq. 13.615 – B) mq. 12.660 = + mq. 955 (variazione in aumento aree di cessione)**

3) realizzazione di parcheggio pubblico accessibile da C.so Strasburgo e Via Finlandia;

4) completamento di C.so Strasburgo e realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la pista ciclabile del lungomare;

5) riqualificazione dell'area antistante il sottopasso della Stazione Ferroviaria con l'obiettivo d'integrare l'intera area del PP1 con il resto della città;

6) creazione di una ZTL del tratto stradale di Viale Aldo Moro a partire dal Boulevard/Via Inghilterra fino al C.so Strasburgo, mediante interventi di riqualificazione urbana che andrebbero a definire, unitamente alla zona alberghiera di via Carlo Maresca e al polo ricreativo/culturale di Porto Allegro / Palacongressi, la creazione di una centralità di rilievo territoriale in cui l'integrazione di attrezzature pubbliche e private determinerebbero all'interno della città di Montesilvano un polo di aggregazione ricreativo-culturale che inciderebbe notevolmente sull'economia del territorio.

La variante in argomento al Piano Particolareggiato n.1 è conforme al PRG vigente, in particolare, come sopra descritto, non determina un aumento di carico urbanistico e/o di carico antropico rispetto al Piano Vigente, nonché alle destinazioni previste; che infatti, non subiscono nessuna variazione, confermando coerentemente le previsioni del P.R.G.

Inoltre, in termini di utilizzo pubblico, si sottolinea che le future aree di cui al comparto VI (curvone), essendo di superficie notevolmente superiore, rispetto al vigente PP1, e con una conformazione molto più regolare, sicuramente, soddisferà un maggiore interesse pubblico ai fini

del loro utilizzo, oltre alla possibilità di poter ospitare qualsiasi tipo di urbanizzazione secondaria che l'Amministrazione riterrà opportuno per la collettività.

Infine, di notevole valore economico oltre che funzionale riveste l'acquisizione definitiva del parcheggio antistante il Palacongressi, mediante permuta parziale con altre aree all'interno del comparto unitario, già individuata dall'Amministrazione comunale quale area utile ai fini del "Piano Comunale di Emergenza" in tema di Protezione Civile, approvato con atto di Consiglio Comunale n.73 del 29.07.2015.

Da precisare, che con atto consiliare n. 38 del 08.04.2004, tali aree erano già oggetto di monetizzazione da parte dell'Ente per un importo pari ad euro 1.306.000,00.

Al fine di dar seguito ai sopraelencati obiettivi dell'A.C., occorre pertanto procedere al rinnovo della Convenzione del 05.08.2008 con Repertorio n. 165808 (Comparto VI) e alla Convenzione del 14.08.2008 con Repertorio n. 165198 (Comparto Unitario) e relativi Patti Aggiuntivi.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione da realizzare, gli intervenienti, dovranno presentare i progetti esecutivi delle OO.UU. redatti secondo le indicazioni fornite dall'U.T.C., che attiverà l'iter procedimentale di approvazione canonica.

Per quanto sopra relazionato, si rende opportuno procedere all'adozione della predetta Variante al Piano Particolareggiato n.1 con le modalità di cui all'art. 20 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e s.m.i. da approvarsi a cura dell'A.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03.03.1998 n. 11 modificata dall'art. 1 della L.R. 14.03.2000 n. 26.

Il Dirigente

Arch. Valeriano Mergiotti