

COMUNE DI TERMOLI PROVINCIA DI CAMPOBASSO



PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione della variante parziale n. 1/2018 al P.R.G., ai sensi dell'art. 19 d.PR 8 giugno 2001 n. 327, per l'individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana AR1 di Piazza S. Antonio – area “Pozzo dolce” - Tunnel di raccordo stradale Porto e Lungomare nord

RELAZIONE

DATA: SETTEMBRE 2017
AGGIORNAMENTO: 4 APRILE 2018

TIMBRO E FIRMA

IL DIRIGENTE SETTORE III
PROGRAMMAZIONE, GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

ARCH. LIVIO MANDRILE

(DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL
D.LGS N. 82/2005 S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL
DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA)



SETTORE III - PROGRAMMAZIONE, GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Indice generale

1 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
2 Tabella cronologica del processo decisionale per l'approvazione del progetto con il ricorso al project financing - Atti assunti dal Comune di Termoli.....	4
3 OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA INTERESSATO DALLA VARIANTE.....	7
4 INDAGINI, STUDI E VERIFICHE EFFETTUATI PER LA VARIANTE AI SOLI FINI DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA.....	12
5 DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI PREVISTE NELL'AMBITO AR1 OGGETTO DI VARIANTE.....	12
6 MODIFICHE AL VIGENTE PRG.....	14
7 TAVOLE ALLEGATE.....	14



1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

La variante n. 1/2017 al P.R.G. di Termoli è stata predisposta per adeguare lo strumento urbanistico alle previsioni contenute nel progetto di realizzazione del parcheggio multipiano interrato sottostante la Piazza S. Antonio e l'area "Pozzo dolce", situato nella parte iniziale del lungomare nord "Cristoforo Colombo", nel Comune di Termoli.

Le opere sono parte del progetto di complessiva riqualificazione dell'area di cerniera fra il borgo antico di Termoli, con la parte iniziale del lungomare nord, e la città frutto dell'espansione ottocentesca, che comprende la Piazza S. Antonio e l'area di "Pozzo dolce".

Il progetto prevede l'integrazione funzionale tra il tunnel che collegherà la zona portuale e il lungomare nord di Termoli (finanziato con contributo pubblico del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2007- 2013 di € 5.000.000) e il parcheggio in oggetto. Il progetto integrato risponde alle due grandi criticità storiche di Termoli: il traffico insostenibile all'ingresso sud di Termoli e la carenza cronica di parcheggi al centro.

Per gli aspetti urbanistici l'intervento si pone in parziale variante al P.R.G. vigente nel comune di Termoli, nello specifico l'area di intervento ricade, secondo la zonizzazione del PRG vigente, in:

- Zona E sottozona E3 - verde pubblico attrezzato: in tale zona ricadono l'ambito della Piazza S. Antonio, frontistante il Municipio di Termoli, che è attualmente destinata a parcheggio, con la scarpata che verso nord delimita la piazza e il belvedere; nella sottozona E3 ricadono anche il parcheggio comunale interrato già esistente, realizzato in struttura e sottostante all'area denominata "Pozzo Dolce", nella quale sono presenti alcune attività commerciali lato lungomare Cristoforo Colombo.
- Zona F sottozona F3 - spazi riservati ad attività collettive ed aree per l'istruzione: nella sottozona ricade in parte il parcheggio esistente di "Pozzo Dolce".
- Zona H sottozona H2 – sede stradale: in tale sottozona ricadono le porzioni di sede stradale interessate dall'intervento: Via Cristoforo Colombo e incrocio con la Via Milano, Via Oliviero, Via Margherita di Savoia, Via Roma, Via Aubry, Via Carlo del Croix.

Per la realizzazione dell'intervento l'Amministrazione Comunale di Termoli ha previsto ed attuato il ricorso al partenariato pubblico-privato normato dal D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50 "Nuovo Codice de Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, art. 183 (Finanza di progetto), che prevede che il progetto sia approvato con il ricorso alla Conferenza di servizi di cui all'art. 14-bis della legge n. 241/1990.

A seguito dell'avviso esplorativo e del lavoro della Commissione giudicatrice la G.C con deliberazione n. 291 del 5 novembre 2015 dichiarò di pubblico interesse la proposta pervenuta, presentata da "De Francesco costruzioni s.a.s.", che ha assunto da quel momento la veste di "promotore", con diritto di prelazione nella successiva fase di gara per l'individuazione del concessionario.

Il progetto del promotore, come previsto dalla normativa sulla finanza di progetto, venne inserito nella programmazione triennale dei lavori pubblici e posto a base di gara, con l'avviso del 25 novembre 2011 nel quale si prevede, tra l'altro, che l'aggiudicatario sarà tenuto a conformare, a sua cura e spese e rischio di impresa, l'opera approvata dal Comune ai pareri e alle prescrizioni obbligatorie e vincolanti delle competenti autorità interferenti, così come lo stesso nulla potrà pretendere dal Comune, a qualsivoglia titolo risarcitorio o ristoro, per i livelli di progettazione



svolti, nel caso in cui le stesse autorità dovessero denegare i pareri favorevoli e/o le autorizzazioni amministrative, nulla osta e quant'altro necessario per la realizzazione dei lavori.

A seguito dell'espletamento della seconda gara prevista dal project financing, che ha individuato nell'offerta economicamente più vantaggiosa quella presentata dal promotore "De Francesco costruzioni", unico partecipante, con la deliberazione G.C. n. 115 del 23 maggio 2016 è stata individuata l'unità organizzativa responsabile di procedimento, anche al fine di porre in approvazione il progetto con le modalità indicate nell'art. 27 del codice dei contratti ovvero con l'applicazione delle disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt.14-bis e seguenti della legge 241 del 1990.

Il Comune di Termoli è titolare del procedimento inerente la realizzazione dell'opera in oggetto, da attuarsi con finanza di progetto ai sensi del Codice degli appalti. Tale procedimento prevede un articolato iter approvativo che ha già compreso la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale del parcheggio di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto, ai sensi dell'all. IV punto 7 lett. b) del d.Lgs n. 152/2006, conclusasi con la Determinazione Dirigenziale n. 3169 del 23/6/2017 del Direttore Servizio Valutazioni Ambientali della Regione Molise di non assoggettabilità alla V.I.A.

Il tunnel di raccordo fra i lungomare sud e nord, opera in parte finanziata dalla Regione Molise con il contributo di €. 5.000.000 è opera non soggetta a verifiche di assoggettabilità.

La conferenza di servizi istruttoria è stata convocata con atto di indizione del 27 maggio 2016, ha effettuato una serie di riunioni fra i mesi di giugno ed agosto 2016, anche attraverso tavoli tecnici, nelle quali sono stati esaminati i pareri pervenuti dalle amministrazioni convocate, con previsione di avvalersi anche delle risultanze del dibattito pubblico, ai fini dell'indizione della conferenza di servizi decisoria, che nel termine massimo di 90 giorni si dovrà esprimere sul progetto.

Con deliberazione G.C. n. 188 del 18/07/2016 l'Amministrazione comunale di Termoli ha deliberato le attività di comunicazione e partecipazione nell'ambito della procedura di finanza di progetto per la realizzazione del tunnel di raccordo stradale tra il porto di Termoli e il Lungomare nord con parcheggio multipiano interrato di Piazza Sant'Antonio e recupero funzionale dell'area di Pozzo dolce, approvando il progetto formulato dalla ditta De Francesco Costruzioni S.a.s. e nominando il Garante del dibattito pubblico nella persona del Prof. Marco Olivetti. Lo svolgimento del dibattito pubblico è documentato nel sito: <http://www.dibattitopubblicotermoli.it/> che si è concluso con il documento finale "Relazione del Garante e dichiarazioni dell'amministrazione".

2 TABELLA CRONOLOGICA DEL PROCESSO DECISIONALE PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO CON IL RICORSO AL PROJECT FINANCING - ATTI ASSUNTI DAL COMUNE DI TERMOLI



- 2014 - 25/09/2014. Con deliberazione n. 245 del 25 settembre 2014 la Giunta Comunale di Termoli ha formulato indirizzo all'Ufficio Tecnico Comunale per avviare un confronto concorrenziale per la formulazione di una proposta integrata di progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio interrato multipiano in piazza Sant'Antonio con annessi servizi complementari di mobilità leggera, per il recupero funzionale e gestione dell'adiacente parcheggio multipiano "Pozzo Dolce", nonché per la riqualificazione urbana ed ambientale in superficie di piazza Sant'Antonio e collegamento viario alternativo con il Lungomare Nord. Nella deliberazione venne stabilito che la presentazione della proposta non avrebbe costituito vincoli a carico dell'amministrazione comunale, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del Codice Civile.
- 09/10/2014. Con D.D. n. 1620 del 09/10/2014 è approvato lo schema di avviso pubblico esplorativo per la finanza di progetto.
- 2015 - 17/03/2015. Con deliberazione n. 50 del 17/03/2015 la G.C. affida al dirigente del settore lavori pubblici, Ing. Matteo Caruso, l'incarico di redigere il progetto preliminare del "Tunnel di raccordo stradale tra il porto di Termoli e il lungomare Cristoforo Colombo", finanziato con contributo pubblico di euro 5 milioni a carico del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2007-2013 assegnato dalla Regione Molise
- 25/06/2015. Con deliberazione della G.C. n. 161 del 25 giugno 2015 venne approvato il progetto preliminare del tunnel di raccordo stradale tra il Porto di Termoli e il lungomare Cristoforo Colombo.
- 27/05/2015. Con deliberazione n. 196 del 27 luglio 2015 la G.C. propose alla Regione Molise la rimodulazione dell'intervento già ammesso a finanziamento pubblico, pari a 5 milioni di euro, per la realizzazione del tunnel, al fine di accorpate quest'ultimo con i parcheggi interrati S. Antonio e Pozzo dolce, ricorrendo alla finanza di progetto, al fine di poter intercettare le risorse occorrenti all'esecuzione, in forma integrata, dell'intero programma realizzativo.
- 27/07/2015. Con deliberazione n. 196 del 27/07/2015 la G.C. formula la proposta alla Regione Molise di rimodulazione dell'intervento per "realizzazione di un tunnel di raccordo stradale tra il Porto di Termoli e il Lungomare nord con parcheggio multipiano interrato a valere sul fondo PAR Molise 2007-2013 - fondo per lo sviluppo e la coesione - linea di intervento ii. a - "accessibilità materiale" - azione a.2 "viabilità di convergenza regionale e interregionale".
- 07/08/2015. Con D.D. n. 976 del 07/08/2015 è approvato il nuovo schema di Avviso pubblico esplorativo per la scelta del promotore nell'ambito della procedura di affidamento in finanza di progetto del seguente intervento integrato: 1. progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio interrato multipiano in piazza Sant'Antonio integrato con il progetto preliminare del tunnel di raccordo stradale tra il porto di Termoli e il lungomare Cristoforo Colombo approvato deliberazione di Giunta comunale n. 161 del 25-06-2015; 2. recupero funzionale e gestione dell'adiacente parcheggio multipiano "Pozzo Dolce"; 3. servizi accessori / complementari per la mobilità leggera; volumi/spazi produttivi annessi
- 05/11/2015. A seguito dell'avviso esplorativo e del lavoro della Commissione giudicatrice la G.C con deliberazione n. 291 del 5 novembre 2015 dichiarò di pubblico interesse la proposta pervenuta, presentata da "De Francesco costruzioni s.a.s.", che assume da quel momento la veste di "promotore", con diritto di prelazione nella successiva fase di gara per l'individuazione del concessionario. Il progetto del promotore, come previsto dalla normativa sulla finanza di progetto, venne inserito nella programmazione triennale dei lavori pubblici e posto a base di gara, con l'avviso del 25 novembre 2011 nel quale si prevede, tra l'altro, che l'aggiudicatario sarà tenuto a conformare, a sua cura e spese e rischio di impresa, l'opera approvata dal Comune ai pareri e alle prescrizioni obbligatorie e vincolanti delle competenti autorità interferenti, così come lo stesso nulla potrà pretendere dal Comune, a qualsivoglia titolo risarcitorio o ristoro, per i livelli di progettazione svolti, nel caso in cui le stesse autorità dovessero denegare i pareri favorevoli e/o le autorizzazioni amministrative, nulla osta e quant'altro necessario per la realizzazione dei lavori.
- 2016 - 23/05/2016. A seguito dell'espletamento della gara, che ha individuato nell'offerta economicamente più vantaggiosa quella presentata dal promotore "De Francesco costruzioni", unico partecipante, con la deliberazione G.C. n. 115 del 23 maggio 2016 è stata individuata l'unità organizzativa responsabile di



procedimento, anche al fine di porre in approvazione con le modalità indicate nell'art. 27 del codice dei contratti ovvero con l'applicazione delle disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt.14-bis e seguenti della legge 241 del 1990.

- 27/05/2016. La conferenza di servizi istruttoria è stata convocata con atto di indizione del 27 maggio 2016, ha effettuato una serie di riunioni fra i mesi di giugno ed agosto 2016, anche attraverso tavoli tecnici, con previsione di chiusura, avvalendosi anche delle risultanze del dibattito pubblico, ai fini dell'indizione, nel mese di gennaio 2017, della conferenza di servizi decisoria, che nel termine massimo di 90 giorni si dovrà esprimere sul progetto.
- giu - ago 2016. La Conferenza di servizi ha svolto 4 riunioni nelle quali sono stati esaminati i pareri pervenuti dalle amministrazioni convocate.
- 18/07/2016. Con deliberazione G.C. n. 188 del 18/07/2016 l'Amministrazione comunale di Termoli attività di comunicazione e partecipazione nell'ambito della procedura di finanza di progetto per la realizzazione del tunnel di raccordo stradale tra il porto di Termoli e il Lungomare nord con parcheggio multipiano interrato di Piazza Sant'Antonio e recupero funzionale dell'area di Pozzo dolce, approvando il progetto formulato dalla ditta De Francesco Costruzioni S.a.s. e nominando il Garante del dibattito pubblico nella persona del Prof. Marco Olivetti.
- 1 set - 30 nov 2016. Svolgimento del dibattito pubblico, documentato nel sito <http://www.dibattitopubblicotermoli.it/> - Relazione del Garante e dichiarazioni dell'amministrazione.

2017 02 febbraio. Presentazione istanza di verifica di assoggettabilità al procedimento di V. I. A. all'ARPA Molise, successivamente pubblicata in data 17/2/2017; termine presentazione osservazioni 4/3/2017.

23 giugno Determina Dirigenziale Servizio Valutazioni Ambientali Regione Molise n. 3169 del 23/06/2017 di Esclusione dell'intervento dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

10 agosto Prima seduta della Conferenza di servizi decisoria

7 novembre Seduta conclusiva Conferenza di servizi decisoria

9 novembre Determinazione n. 90 conclusiva del procedimento conferenza di servizi decisoria

21 novembre Opposizione del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, in relazione all'atto di dissenso qualificato della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio del Molise all'interno della conferenza di servizi

4 dicembre prima riunione presso il Dipartimento per il coordinamento amministrativo di tutte le amministrazioni partecipanti alla conferenza di servizi per l'individuazione di una soluzione condivisa, al fine di superare il dissenso manifestato.

2018 9 gennaio il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, pur riconoscendo che la soluzione assentita dal Comune fosse migliorativa rispetto al progetto iniziale, ribadisce il proprio dissenso, non consentendo così di raggiungere l'intesa di cui al comma 6 dell'art.14-quinquies della legge 241 del 1990 ed inducendo così l'Ufficio di Presidenza presso il Dipartimento per il coordinamento amministrativo a rimettere la questione al Consiglio dei ministri;

16 marzo Il Consiglio dei Ministri con deliberazione accoglie parzialmente, ai sensi e per gli effetti dell'art.14-quinquies, comma 6, della legge n.241 del 1990, l'opposizione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo avverso la determinazione n. 90 del 9 novembre 2017 del Comune di Termoli, dispone di modificare di conseguenza, in parziale accoglimento delle proposte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, il contenuto della determinazione di conclusione della conferenza, anche in considerazione degli esiti delle riunioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art.14-quinquies della legge n.241 del 1990; demanda al Comune di



Termoli l'adozione del provvedimento conclusivo della conferenza di servizi e delle ulteriori indicazioni emerse nel corso del procedimento dinnanzi alla Presidenza del Consiglio dei ministri.

30 marzo Determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria n. 543 del 30/03/2018: recepisce le prescrizioni impartite con la deliberazione del Consiglio dei ministri del 16 marzo 2018 con l'approvazione dei relativi elaborati progettuali, in sostituzione di quelli precedentemente approvati.

3 OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA INTERESSATO DALLA VARIANTE

L'intervento prevede un insieme strutturato di opere ed azioni progettuali volte alla complessiva riqualificazione del fronte-mare termolese, oggi oggetto di profondo degrado fisico e sociale. Tale condizione di degrado riguarda in particolare l'area di "Pozzo dolce" con sottostante parcheggio comunale già esistente, da dismettere in quanto non adeguato alle normative vigenti, area che si prevede di riqualificare con la costruzione di un teatro con capienza di 780 posti, spazio destinato a rappresentazioni ed attività culturali di livello del quale la città ha assoluta necessità.

Il progetto inoltre si pone l'obiettivo di valorizzare le opportunità che la piazza S. Antonio e il relativo belvedere offrono per lo sviluppo della città, in termini di fruizione turistica e di servizi commerciali e terziari offerti.

Il progetto, come si desume dagli atti amministrativi richiamati e dalle relazioni progettuali, assume una valenza strategica per l'Amministrazione Comunale ed è supportata da una "visione" del futuro della comunità termolese che si compone di tre temi principali:

- *socio-economico*: un'idea di sviluppo basata sul miglioramento della vivibilità della città e della sua fruizione, anche turistica;
- *urbanistico*: la restituzione di piazze e spazi pubblici alla fruizione collettiva sottraendoli alle auto e al degrado;
- *infrastrutturale*: la creazione di un collegamento viabile sotterraneo in luogo di quello superficiale – che diventa pedonale, con evidenti benefici connessi alla ricucitura delle due parti della città antica e storica.

Il parcheggio interrato è stato oggetto di precedenti progetti dell'Amministrazione Comunale, così come il tunnel, finanziato con 5 milioni di euro dalla Regione Molise, era già inserito fra le previsioni del P.R.G. del 1971, con ingresso fronte Porto chiaramente delineato nell'attuale P.R.G., e previsto del Piano Regolatore del Porto di Termoli in via di approvazione da parte della Regione Molise; ciò che caratterizza il progetto attuale, rappresentato nella variante, è l'integrazione fra il tunnel di raccordo e il parcheggio interrato.

L'integrazione, non solo funzionale ma anche strutturale, di tunnel e parcheggio, offre l'opportunità di progettazione di attività e funzioni complementari, secondo una visione del fronte mare come luogo di fruizione collettiva del tempo libero (il teatro, l'area gioco per i bambini, la piazza per spettacoli all'aperto, i percorsi pedonali, l'offerta di ristorazione, le strutture ricettive).

Il progetto complessivo caratterizzato dall'offerta strutturata di funzioni pubbliche e private, ha lo scopo di reperire, con la realizzazione delle funzioni private, parte delle risorse necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici; ed è proprio nell'integrazione fra nuove funzioni urbane,



prospettive di sviluppo economico e turistico e reperimento di risorse per l'attuazione della città pubblica, che si concretizza l'interesse pubblico dell'intervento e la sua valenza strategica.

L'attuale viabilità di collegamento tra il porto e la città (via Aubry, via Roma, via C. Colombo), si presenta con caratteristiche plano-altimetriche totalmente inadeguate rispetto agli attuali flussi di traffico, i quali, specialmente nel periodo estivo, assumono proporzioni sempre più rilevanti, dovute alle numerose presenze turistiche di transito per le Isole Tremiti.

Anche il nuovo Piano Regolatore Portuale, in fase di approvazione da parte degli organi regionali, vista l'insufficiente e inadeguata viabilità di accesso al porto, conferma, nell'ambito di un sistema più ampio di mobilità territoriale, la previsione del collegamento in galleria tra l'area portuale e il lungomare C. Colombo (incrocio via M. Milano). La realizzazione di un parcheggio multipiano sotto Piazza Sant'Antonio e dell'adiacente area denominata "Pozzo dolce" è da realizzarsi con fondi propri del concessionario attraverso una concessione di realizzazione e gestione.

Il ricorso alla finanza privata di progetto, da tempo inserita nel Codice degli appalti, è centrale nella definizione di politiche di infrastrutturazione del territorio guidate da criteri di sostenibilità, non ultima quella finanziaria. La maggior parte dei progetti di opere in project financing, in Italia come all'estero, persegue l'interesse pubblico della realizzazione di infrastrutture ed impianti con l'offerta di terziario privato che, con l'introduzione del "mix funzionale" in prossimità e ad integrazione delle opere, persegue obiettivi di animazione sociale e quindi "presidio" delle aree interessate.

L'obiettivo è quindi duplice in quanto tende a sostenere, da un lato, una nuova infrastrutturazione capace di decongestionare il traffico veicolare che si riversa adesso massivamente sul Lungomare Nord in condizioni di insicurezza e pericolo, dall'altro, a migliorare la vivibilità di un'area eccessivamente congestionata, riqualificandola con un radicale intervento rigenerativo.

Il parcheggio interrato e il tunnel costituiscono quindi due grandi opere strategiche destinate a rivoluzionare l'attuale sistema di mobilità urbana e l'assetto urbanistico della città con ricadute positive anche in termini di impatto economico e sociale e con sviluppi prevedibili specie nel settore del turismo e delle attività terziarie ad esso collegate.

Il parcheggio è servito dall'ingresso del tunnel lato est, che si attesta con una rotonda – riprogettata a seguito di osservazioni nell'ambito della conferenza di servizi istruttoria - all'interno dell'area portuale in prossimità dell'attuale mercato ittico, seguendo un tracciato che non interferisce in alcun modo con l'attuale viabilità di superficie e che segue quasi completamente lo stesso tracciato delle soprastanti via Aubry e via Roma fino a Piazza S. Antonio; qui, evitando in curva il fabbricato "ex cinema adriatico" (di proprietà privata e come tale non inserito nella finanza di progetto, ma anch'esso interessato da un progetto di riqualificazione) raggiunge l'uscita all'inizio del lungomare nord, all'altezza del "Lido Anna" in prosecuzione di via C. Colombo dove, all'altezza dell'intersezione con la salita di Via Mario Milano si prevede la realizzazione di un'altra rotonda – anche questa riprogettata a seguito di osservazioni nell'ambito della conferenza di servizi istruttoria - che di fatto costituisce sia l'accesso che l'uscita al parcheggio interrato posto sotto piazza S. Antonio e l'area "Pozzo dolce".

L'intenzione dichiarata ed esplicita del complessivo progetto promosso dall'Amministrazione Comunale, integrato ad un'ampia serie di iniziative di riqualificazione (nuovo porto, lungomare nord, III corso, via Corsica, riprogettazione nodo casello autostradale ecc.), è di trasformare profondamente un'ampia area della città, in aderenza alle necessità attuali e concrete di sviluppo della società termolese, con una progettazione di qualità, accorta e puntuale, che vagli tutti gli aspetti di possibili criticità e si ponga con atteggiamento costruttivo per il loro superamento.



L'area interessata dal progetto deve diventare elemento di cerniera fra il centro storico e la maglia ottocentesca della città, fra il "Castello Svevo" e la Piazza di S. Antonio. L'area oggi non assolve tale funzione anzi, all'opposto, concretizza la separazione con gli ambiti degradati privi di funzioni attive di Pozzo dolce, con l'intenso traffico veicolare e l'impedimento alla fruizione pubblica pedonale di Via Roma e Piazza S. Antonio, necessaria allo sviluppo delle attività commerciali e di servizio, che sono corollario a qualsiasi progetto di riqualificazione. Nel progetto voluto dall'Amministrazione proprio tali spazi assumono funzione di ricucitura degli spazi pubblici attuando la riconnessione delle parti separate che ne risultano rafforzate da un approccio progettuale che si propone l'integrazione delle parti di città sotto il profilo funzionale, percettivo e della fruibilità, esaltando l'identità dei luoghi con l'apporto e la valorizzazione di nuovi elementi architettonici ed urbanistici.

Il progetto presentato definisce un ambito di riqualificazione urbana, che comprende le aree di Piazza Sant'Antonio e "Pozzo dolce" e l'area sottostante la Via Roma percorsa dal tunnel, con la previsione delle seguenti opere:

- tunnel di collegamento stradale tra il Porto di Termoli e il Lungomare (nord) Cristoforo Colombo, con percorso al di sotto di un tratto della Via Aubry e di Via Roma, della lunghezza complessiva di m. 289 fra le due bocche di ingresso/uscita, larghezza totale della carreggiata di m. 10, altezza media di m. 5,50, variabile da m. 5 a 5,10 al di sotto della Torretta Belvedere;
- parcheggio multipiano interrato sottostante Piazza Sant'Antonio e recupero funzionale dell'adiacente parcheggio multipiano dell'area denominata "Pozzo Dolce", per complessivi n. 636 posti auto dei quali n. 446 pubblici a rotazione e n. 190 privati oltre a 21 posti moto;
- Teatro "a scena integrata" con capienza di n. 782 posti a sedere e mq. 1.012 di superficie per eventi teatrali, rappresentazioni ed attività culturali di alto livello qualitativo, con annessa sala polifunzionale da n. 70 posti, locali e uffici di servizio, per complessivi mq. 2.851;
- strutture a destinazione ricettiva per complessivi mq. 1.259 di SLP, poste su due livelli;
- strutture a destinazione commerciale e terziaria per complessivi mq. 2.869, poste su vari livelli, che comprendono due medie strutture (con superficie di vendita complessiva di mq. 757), servizi di ristorazione, palestra ed esercizi di vicinato;
- complessiva riqualificazione di tutti gli spazi pubblici di superficie ricompresi nell'ambito, ridefiniti come aree di circolazione pedonale, con nuovo arredo urbano e nuove pavimentazioni, verde, giochi, spazi aggregativi d'uso pubblico per complessivi mq. 10.827.

Le quantità indicate sono quelle risultanti dal progetto definitivo: dagli approfondimenti progettuali per il progetto esecutivo potrebbero derivare lievi scostamenti, senza variazione del quadro di riferimento complessivo, in ogni caso da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

La previsione di medie strutture di vendita integra, in variante per l'ambito di intervento, il Regolamento comunale di disciplina delle attività commerciali, approvato con deliberazione C.C. n. 25 del 13/05/2015, come modificato dalla deliberazione C.C. n. 8 del 14/04/2016.

Il progetto, che prevede la realizzazione dell'insieme di opere illustrate, sfrutta il dislivello esistente tra il Lungomare nord Cristoforo Colombo e la sovrastante Piazza Sant'Antonio, per ricavare



cinque livelli interrati fra i quali distribuire funzioni ed attività previste con le seguenti destinazioni d'uso:

- livello 0: (livello Via C. Colombo) parcheggio pubblico e strada di nuova realizzazione;
- livello 1: parcheggio pubblico, teatro e locali tecnici, magazzini;
- livello 2: parcheggio pubblico, spazi pubblici aree pedonali e verde, attività commerciali, spazi teatro;
- livello 3: parcheggio privato, strutture teatro, strutture ricettive, attività commerciali;
- livello 4: parcheggio privato (box), arre verdi e percorsi pedonali, strutture ricettive, attività commerciali;
- livello 5: (di superficie) spazi pubblici, aree pedonali, area spettacoli all'aperto, verde e gioco.

Il teatro, considerata l'altezza interna media di 12,5 metri, si sviluppa su più livelli: i dati dimensionali riepilogativi del teatro sono riportati nella Relazione Generale del progetto al cap. 1.5.

L'oggetto e i caratteri della concessione all'aggiudicatario individuato (Impresa De Francesco Costruzioni s.a.s.) prevedono che:

- il parcheggio pubblico a rotazione realizzato ai livelli interrati 0, 1, 2 e l'area soprastante indicata come Piazza "della Marina", di esclusiva proprietà del Comune di Termoli, saranno oggetto di concessione di gestione per la durata di anni 30;
- i parcheggi privati ai livelli 3 e 4 sotto Piazza Sant'Antonio e il teatro saranno in diritto di superficie a tempo indeterminato;
- le attività ricettive, le attività commerciali e le porzioni di aree esterne a queste pertinenziali saranno in proprietà.

Per la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, richieste ai sensi dell'art. 89 del d.PR n. 380/2001, con riferimento alle richieste espresse nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi decisoria dall'Ufficio Varianti Urbanistiche della Regione Molise, è stata presentata la "Relazione sul procedimento di verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del d.PR n. 380/2001" inoltrata con prot. n. 45577/2017 del 02/10/2017 con relativi elaborati allegati, che illustrano le variazioni al P.R.G. vigente. In risposta alle osservazioni della Commissione Tecnica Regionale sono stati presentati elaborati integrativi con prot. n. 45950/2017 del 04/10/2017; l'esito positivo del procedimento di verifica è confluito nell'atto di assenso del Rappresentante unico per la Regione Molise.

Sempre con riferimento alle osservazioni espresse nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi decisoria dall'Ufficio Varianti Urbanistiche della Regione Molise, le verifiche richieste dal D.M. n. 1444/1968 sono state prodotte in allegato alla nota prot. n. 45577/2017 del 02/10/2017; l'esito positivo del procedimento di verifica è confluito nell'atto di assenso del Rappresentante unico per la Regione Molise.

Con la determinazione dirigenziale n. 5043 del 06-10-2017 del Servizio Difesa del suolo, Demanio, Opere Idrauliche e Marittime – Idrico integrato, è stata rilasciata *Autorizzazione all'inizio dei lavori - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 61 (ex art. 2 legge 2.2.74 n.64) "Realizzazione di un sistema integrato per la viabilità e mobilità sostenibile del Comune di Termoli" – Tunnel di raccordo*



stradale tra il Porto di Termoli e il Lungomare nord con parcheggio multipiano interrato al di sotto di Piazza Sant'Antonio e recupero funzionale dell'adiacente parcheggio multipiano area denominata "Pozzo Dolce"; l'esito positivo del procedimento di verifica è confluito nell'atto di assenso del Rappresentante unico per la Regione Molise.

Ai sensi del d.PR 8 giugno 2001 n. 327, art. 19 comma 2: "2. *L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico*"; pertanto sono i contenuti del progetto stesso, specificati attraverso gli elaborati progettuali esaminati nell'ambito della Conferenza di servizi decisoria nel merito urbanistico, a determinare il contenuto della variante al P.R.G. vigente del Comune di Termoli, attraverso:

- l'individuazione sulla Tav. D2 del P.R.G. dell'area AR1 – Ambito di Riqualificazione urbana area di Piazza S. Antonio – area "Pozzo dolce" - Tunnel di raccordo stradale Porto e Lungomare nord, come risultante dalla tav. EG/25 "Stralcio P.R.G. vigente con individuazione area di intervento e indicazione delle N.T.A. dell'ambito" e dalla tav. EG/24 "Stralcio Tavola D2 del vigente P.R.G. con inserimento dell'area AR1 – Ambito di riqualificazione urbana di Piazza S. Antonio - area Pozzo Dolce – Tunnel di raccordo stradale Porto e Lungomare nord";
- l'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione Tav. B1 del P.R.G. della "Scheda Normativa AR1 – Ambito di Riqualificazione urbana area di Piazza S. Antonio – area Pozzo dolce", come risultante dalla "TAV. AR1.B Norme tecniche di attuazione aggiornate con inserimento scheda tecnica normativa dell'ambito di intervento".

Con determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria n. 543 del 30/03/2018 (e successiva determinazione n. 546 del 04/04/2018, di rettifica date erroneamente riportate nella precedente D.D. n. 543/2018) sono state recepite le prescrizioni impartite con la deliberazione del Consiglio dei ministri del 16 marzo 2018 con l'approvazione dei relativi elaborati progettuali, in sostituzione di quelli precedentemente approvati, costituiti da:

- TAV. EG17/B – *Deliberazione Consiglio dei Ministri 16/03/2017 Variante prospetto nord;*
- TAV EG20/B - *Relazione sulle prescrizioni Urbanistiche_REV_28;*
- TAV. EG21/B - *Destinazioni d'uso ed individuazione delle superfici;*
- TAV EG23/B - *Individuazione superfici pertinenziali;*
- TAV. EG22/B - *Individuazione superfici da cedere come standard;*
- TAV.AR1/B - *NTA Aggiornate con ambito di intervento.*

Gli elaborati a contenuto urbanistico contengono le verifiche e gli adattamenti progettuali necessari e conseguenti alle modifiche disposte in sede conciliativa con la deliberazione del Consiglio dei ministri del 16/03/2018, senza alterare le destinazioni d'uso e la loro distribuzione rispetto al progetto approvato in sede di conferenza di servizi decisoria con determinazione conclusiva n. 90 del 09/11/2017.

La determinazione motivata di conclusione della conferenza, adottata positivamente dal Comune all'esito della stessa, sostituisce a ogni effetto di legge tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati,



ai sensi dell'art.14-quater della legge 7 agosto 1990, n.241, e ss.mm. ii.. Sono fatte salve le disposizioni della Parte II - Normativa tecnica per l'edilizia del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

Le determinazioni conclusive e il verbale della conferenza di servizi decisoria costituiscono anche proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico generale, da sottoporre a ratifica mediante adozione ed approvazione definitiva della variante da parte del consiglio comunale, ai sensi dell'art.19 (L) del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.

4 DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI PREVISTE NELL'AMBITO AR1 OGGETTO DI VARIANTE

Le destinazioni d'uso e le funzioni previste nell'ambito oggetto di variante codificato con AR1 sono riassunte nella seguente tabella:

INCIDENZA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PER SUPERFICI EDIFICATE					
DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE PARZ. (mq)	INCIDENZA PARZ. SUPERFICIE (%)	SUPERFICIE TOT. (mq)	INCIDENZA TOT. SUPERFICIE (%)
PARCHEGGIO PUBBLICO (mq)	SUPERFICIE LORDA DI PARCAMENTO (comprensiva di servizi in genere, rampe, corsie e vie di esodo)	17,490.00	39.23%	18,188.40	40.80%
	SUPERFICI ACCESSORIE (locali tecnici)	698.40	1.57%		
PARCHEGGIO PRIVATO (mq)	SUPERFICIE LORDA DI PARCAMENTO (comprensiva di servizi igienici, rampe, corsie e vie di esodo)	7,884.00	17.68%	7,934.25	17.80%
	SUPERFICI ACCESSORIE (locali tecnici)	50.25	0.11%		
SPAZI PUBBLICI/AREE VERDI/PERCORSI PEDONALI (mq)				10,685.00	23.97%
AREE COMMERCIO (superficie di vendita depositi e magazzini) (mq)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	2,869.45	6.44%	3,537.70	7.94%
	SUPERFICI ACCESSORIE (magazzini e depositi)	668.25	1.50%		
AREE TURISTICO/RICETTIVE alloggi e spazi esterni (mq)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	1,259.05	2.82%	1,385.59	3.11%
	SUPERFICI ACCESSORIE (terrazzi)	126.54	0.28%		
TEATRO (area eventi spazi tecnici servizi e annessi) (mq)	SUPERFICIE EVENTI	1,012.00	2.27%	2,851.17	6.40%
	SUPERFICI UFFICI E SERVIZI	1,346.06	3.02%		
	SUPERFICI ACCESSORIE (magazzini e depositi)	493.11	1.11%		
TOTALE				44,582.11	100.00%

Nel complesso la ripartizione tra spazi pubblici e spazi privati risulta la seguente:



DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE TOT. (mq)	INCIDENZA TOT. SUPERFICIE (%)
SPAZI PUBBLICI	28,873.40	64.76%
SPAZI PRIVATI	12,857.54	28.84%
SPAZI PRIVATI AD INTERESSE COLLETTIVO	2,851.17	6.40%
TOTALE	44,582.11	100.00%

5 MODIFICHE AL VIGENTE PRG

Le modifiche agli elaborati del vigente P.R.G. consistono in:

- individuazione sulla Tav. D2 dell'area AR1 – Ambito di Riqualificazione urbana area di Piazza S. Antonio – area “Pozzo dolce” - Tunnel di raccordo stradale;
- integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione Tav. B1 del P.R.G. della Scheda Normativa “Area AR1 – Ambito di Riqualificazione urbana area di Piazza S. Antonio – area “Pozzo dolce” - Tunnel di raccordo stradale Porto e Lungomare nord”.

6 TAVOLE ALLEGATE

- Tav. 09_EG03 Stralcio catastale con l'individuazione ambito di variante
- Tav. 62_EG25 Stralcio P.R.G. vigente con individuazione ambito di variante
- Tav. 61_EG24 Stralcio Tavola D2 del vigente P.R.G. con inserimento dell'area AR1 – Ambito di riqualificazione urbana di Piazza S. Antonio - area Pozzo Dolce – Tunnel di raccordo stradale Porto e Lungomare nord
- Tav. 3_GE/01 Relazione_Geologica
- Tav. EG00F142_ST_R03 Relazione Sismica.
- TAV. EG17/B Deliberazione Consiglio dei Ministri 16/03/2017 Variante prospetto nord;
- TAV EG20/B Relazione sulle prescrizioni Urbanistiche_REV_28;
- TAV. EG21/B Destinazioni d'uso ed individuazione delle superfici;
- TAV EG23/B Individuazione superfici pertinenziali;
- TAV. EG22/B Individuazione superfici da cedere come standard;
- TAV.AR1/B NTA Aggiornate con ambito di intervento.