



Comune di Giuliano Teatino (Chieti)

Variazione dello strumento urbanistico comunale vigente (PRE)

procedura redatta ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 77 della L.R. 58.2023 (ex art. 33 L.U.R. Abruzzo 18 del 7 aprile 1983)

Retrocessione a zona agricola o verde inedificabile da precedenti zone con carico urbanistico superiore (escluse le aree destinate a servizi pubblici)

(lettera I), comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58.2023, ex lettera I) co. 2 art. 33 L.U.R. Abruzzo 18/83)

Procedimento previsto ai sensi del comma 4 dell'art. 77 della L.R. 58.23

(Parere ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 riferito ad aree ricadenti in zone vincolate ai sensi delle lettere c) e g) del co. 1 dell'art. 142 del d.lgs 42/04 rilasciato dalla competente Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura - SABAP Chieti-Pescara in data 01.12.2025, Prot. 12285-A Rif. Richiesta 5595 d. 24.11.2025)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegati:

Tavola 1_ Individuazione delle aree oggetto di retrocessione

Tavola 2_ Variazioni alla tavola di zoning dello strumento urbanistico vigente

Sindaco: Nicola Andreacola

Responsabile del Procedimento: Ing Francesco Miccoli (Responsabile U.T.C.)

Redazione tecnica: Arch. Aldo Cilli, PhD in Urbanistica

Elaborazioni e verifiche tecniche: Arch. Antonella Guarnieri

Piano Regolatore Esecutivo vigente approvato con Del. di C.C. n. 11 dell'1.04.1997
(Deliberazione del Consiglio Provinciale di Chieti su Parere favorevole SUP del 24.06.1997)

Relazione approvata, unitamente alla tavola allegata, con Del. di C.C. n. ____ del ____/____/____

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il Comune di Giuliano Teatino è dotato di un Piano Regolatore Esecutivo ancora vigente, approvato in prima istanza con Delibera del Consiglio Comunale n. 102/4 del 7.11.1996 seguente a Parere SUP n. 16/1 del 17.10.1996 e, successivamente, fatto oggetto di una celere ri-approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 1°aprile 1997 seguente alla Delibera del Consiglio Provinciale del 10.07.1997 che ha preso atto del Parere SUP 28/2 del 24.06.1997, revisione, questa, resasi necessaria per revisione della Tavola di zoning che riportava perimetri errati di alcune non avallati dalla SUP.

Negli anni successivi, segnatamente già dopo il 2003, dato il notevole tempo trascorso e le rilevanti modifiche del tessuto sociale, economico e demografico, il Comune di Giuliano Teatino ha intrapreso un percorso di aggiornamento e modifica del PRE vigente già allora ritenuto come obsoleto con il quale si era proposto di approvare in sostituzione di esso, un nuovo Piano Regolatore Generale.

Detto tentativo, però, dopo un lungo periodo di infruttuosa elaborazione non ha avuto alcun esito concreto per vari motivi che non si richiamano nella presente relazione avendo prodotto, tuttavia, almeno, una attività di utile digitalizzazione (in formato dwg) della Tavola 10 del PRE vigente, originariamente e sino ad oggi non disponibile se non in formato cartaceo, fatto che creava notevoli problemi alla consultazione del piano da parte di tecnici e cittadini.

Si rileva che, ai fini della redazione della presente Variazione allo strumento urbanistico vigente, sulla base di accurata verifica della corrispondenza del file digitale generato anni addietro rispetto ai contenuti della Tavola 10 (*progetto urbanistico della struttura urbana*) conservata in forma cartacea presso l'ufficio tecnico del Comune di Giuliano Teatino, la rappresentazione digitale oggetto della presente variazione (allegata alla presente relazione) è stata verificata, quanto a conformità dei contenuti in essa rappresentati, per la corrispondenza con quanto riportato sulla predetta tavola di zoning disponibile in formato cartaceo.

Si rappresenta, inoltre, che si è anche provveduto, ad operare un suo indispensabile aggiornamento resosi necessario per effetto di alcune modifiche sopravvenute in esito alla approvazione delle seguenti varianti urbanistiche puntuali, mai, prima, realmente cartografate.

Si rileva, infatti, che sono state approvate, negli anni successivi alla prima approvazione del PRE vigente, diverse varianti puntuali a detto strumento (alcune delle quali redatte anche solo per apportare necessari aggiornamenti e variazioni per lo più riferibili, tranne in un caso, a progetti funzionali alla realizzazione di edifici pubblici).

Più in dettaglio, si rappresenta quanto segue relativamente alle seguenti varianti puntuali determinate dai seguenti atti:

- Del. di C.C. n. n. 19/ 2008 e 27/2008, con la quale si è determinata e, in seguito, perfezionata, in due atti, una variante puntuale al PRE finalizzata alla approvazione di un P.O.U. con il quale si è dato corso alla realizzazione di uno slargo non previsto e una scala di collegamento tra Piazza Cocco e l'edificio polifunzionale;

- Del. di C.C. n. 9/2009 e n. 13/2009, con la quale si è approvata, in due atti, la variante urbanistica puntuale al PRE e contestuale progetto di realizzazione del nuovo polo scolastico dell'infanzia ubicato in prossimità dell'edificio municipale e della Chiesa della Madonna del Carmine, ovvero nella porzione centrale dell'abitato recente del capoluogo di Giuliano Teatino (area Tratturo) già destinata in parte in zona F e in parte in zona per il verde pubblico attrezzato e per lo sport cui era destinata una parte delle aree ricomprese nell'ambito del Tratturo;
- Del. di C.C. n. 5/2015 con la quale si è approvata una ulteriore variante urbanistica al PRE (porzione di aree già destinate in zona F1) finalizzata a rimodulazione in ampliamento (completamento) del polo scolastico per l'infanzia di cui alle premesse delibere del 2009;
- Del. di C.C. n. 18/2015 con la quale si è approvata una ulteriore variante urbanistica al PRE (porzione di aree già destinate in zona F1) finalizzata a consentire la modifica del progetto precedentemente approvato funzionale al completamento del polo scolastico per l'infanzia di cui alle precedenti richiamate delibere del 2009 e a quella n. 5 del 2015.

Inoltre, con la Del. di C.C. n. 19/2018, è stata approvata una variante specifica al PRE vigente ai sensi dell'art. 8 della Legge 160/2010 finalizzata alla realizzazione di un edificio produttivo della ditta “D'Alessandro Confetture srl”.

Deve precisarsi, che la zonizzazione del territorio agricolo prevista dal PRE vigente (suddivisone in tre sottozone E1 *Agricola con compatibilità insediativa*, E2 Agricole a sviluppo controllata ed E3 Agricole di rispetto ambientale e tutela, disciplinate rispettivamente dagli articoli n. 52, 53 e 54 del testo delle N.U.E.A. del PRE vigente) è riportata, sin dalla approvazione del PRE vigente sulla specifica Tavola 6 *Pianificazione Zone Agricole*, distinta dalla Tavola 10 *Progetto della Struttura urbana* (in scala 1:2.000) che riporta solo la zonizzazione del progetto urbanistico si riferisce al solo territorio urbanizzato (“*edificato e da edificare*”) come previsto dal PRE vigente.

L'elaborato grafico di zoning aggiornato, ai fini della approvazione della presente Variazione, pertanto, utile a rappresentare le zone destinate ad edificazione di tipo residenziale per il (breve) periodo di validità residuo del PRE, ovvero per il tempo definito dal Regime Transitorio di cui all'art. 100 della L.R. 58.23, per tale motivo, riporta, anch'esso, unicamente “la zonizzazione” della *Struttura urbana*.

Tutto ciò premesso e richiamato, pertanto, si sottolinea che l'elaborato grafico allegato, che oggi è sottoposto all'approvazione del C.C. in quanto oggetto della presente Variazione, si identifica con lo strumento di rappresentazione ufficiale dello stato della pianificazione vigente sul territorio comunale, essendo del tutto conforme alla Tavola cartacea n 10 del PRE vigente “*Progetto della Struttura urbana*”, conservata in forma cartacea presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di cui costituisce aggiornamento ed integrazione, come certificato dal Responsabile dello stesso UTC, Ing. Francesco Miccoli.

Finalità e oggetto della Modifica al piano vigente

Il Comune di Giuliano Teatino ha avviato, ai sensi dell'art. 66 della L.R. 58/23, con Delibera di G.M. n. 01 del 10.01.2025 (allegata quale documento sostanziale alla presente relazione), l'iter di pianificazione urbanistica contemplato da tale nuovo testo quadro di riforma della disciplina regionale urbanistica, individuando compiutamente principi, finalità e obiettivi specifici ad essa coerenti (Art. 8,

Contenimento del Consumo di suolo, in primis) da recepire ed attivare concretamente sul territorio comunale, secondo le varie fasi previste dalla stessa L.R. 58.23 (art. 66).

Ovvero da perseguire, prima che con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (ai sensi dell'art. 39), con la preordinata elaborazione ed approvazione in Consiglio Comunale, entro il 20 dicembre 2025, della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato.

A tal fine, il Comune di Giuliano Teatino ha conferito specifico incarico professionale con Det. n. 66 del 05.05.2025 all'Arch. Aldo Cilli (che firma la presente relazione unitamente al R.d.P.), ai fini di redazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato, atto tecnico amministrativo avente carattere di cognizione della reale consistenza del territorio urbanizzato.

Ai fini della attività di redazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato, si è inteso procedere, oltre che alla preliminare verifica dello stato di attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica locale vigente, in coerenza con quanto contemplato dall'art. 8 della L.R. 58/23, alla pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse funzionale a censire le (sole) richieste di retrocessione ad area agricola o ad area a verde privato vincolato ad inedificabilità di aree con precedente carico urbanistico superiore.

Ciò ai fini di operare con la massima trasparenza nei confronti della cittadinanza e con l'obiettivo concreto di acquisire un utile quadro conoscitivo aggiornato dei bisogni della cittadinanza, in vista della stessa redazione del PTU.

Pertanto, in data 03.10.2025, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in attuazione degli indirizzi contenuti nella predetta e specifica Delibera di G.M. n. 01 del 10.01.2025, ha emanato un *Avviso Pubblico per la manifestazione di interesse finalizzato alle richieste di retrocessione in zona agricola di aree aventi precedente destinazione con carico urbanistico superiore*, pertanto del tutto compatibile con le fattispecie ammesse dall'art. 77 della L.R. 58.23, con scadenza fissata alla data del 17.10.2025.

Come previsto dai citati articoli della legge regionale, in detto avviso, si è puntualizzato che:

1. le richieste emerse da tale consultazione pubblica, sarebbero state intese solo quali utili contributi non vincolanti le scelte dell'A.C.;
2. dalla retrocessione in zona agricola di aree già destinate in aree con carico urbanistico superiore, come contemplato dall'art. 8 della L.R. 58.23, sarebbero state escluse (quindi valutate come non ricevibili) le richieste riferibili ad aree ricadenti in zone destinate dal PRE a servizi pubblici (standard in zona F).

A tal proposito, si precisa che nelle NTA (NUEA) del PRE vigente, come nella tavola 10, è contemplata, tra quelle chiaramente riconducibili ad aree per servizi pubblici, anche una specifica zona destinata ad attrezzature per attività ricettive da considerare, ovviamente, invece, ad ogni effetto, tra le classiche zone edificabili con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola, dunque tra quelle che possono essere fatte oggetto di retrocessione in zona agricola.

Verifica preventiva riferita ad aree ricadenti in zone vincolate o tutelate ai sensi del dlgs 42.04 effettuata ai sensi del comma 4 dell'art. 77 della L.R. 58.23

Si rappresenta che si è resa necessaria una verifica prevista ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 77 della L.R. 58,23, la quale, peraltro, ha evidenziato che buona parte delle aree oggetto

della procedura di retrocessione, ovvero sia alcune di quelle di proprietà privata per le quali le richieste sono state avanzate dai cittadini a seguito dell'Avviso Pubblico, sia quelle la cui retrocessione è determinata dalla decisione della Amministrazione Comunale (area in zona D2 per attrezzature artigianali – industriali), sono, (alcune in tutto, altre solo in parte) ricadenti in zone soggette a vincoli o tutele di cui al d.lgs 42/2004.

In particolare, si rileva, come verificabile in un elaborato di sovrapposizione, dopo richiamato, che:

- le aree riferibili alle istanze n. 1, 4b, 5, 6 e 7 di cui al seguente Prospetto A Riepilogativo, puntualmente di seguito identificate, ricomprese nelle sottozone B1 ed F4 del PRE vigente, ricadono sia per intero che in parte, come verificato sul geoportale della Regione Abruzzo (Carta dei vincoli della sezione Quadro delle conoscenze condivise e Carta delle aree vincolate del SITAP - Ministero dell'Ambiente e Sovranità Energetica) in area soggetta a vincolo di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 142 del d.lgs 42.04 (ex art. 1, comma g) della L. 431/85), ovvero *"territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227"*;
- porzioni esigue della sottozona D2 Aree per attrezzature industriali – artigianali (art. 52 delle NUEA del PRE vigente) oggetto della procedura di retrocessione per effetto di specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, di seguito individuate nel Prospetto B Riepilogativo, ricadono solo in minima parte, come verificato sul geoportale della Regione Abruzzo (Carta dei vincoli della sezione Quadro delle conoscenze condivise e Carta delle aree vincolate del SITAP - Ministero dell'Ambiente e Sovranità Energetica) in area soggetta a vincolo di cui alla lettera c) del comma 1 dell'art. 142 del d.lgs 42.04 (ex art. 1 co. c) della L. 431/85), ovvero *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvati con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

In esito a detta verifica, pertanto, si è reso necessario produrre una specifica tavola denominata *"Elaborato grafico con individuazione delle aree oggetto di retrocessione con sovrapposizione delle aree vincolate ai sensi delle predette lettere g) e c) del comma 1 dell'art. 142 del d.lgs 42/04"*, che è stata allegata alla richiesta di parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942, inoltrata alla competente amministrazione preposta alla tutela del vincolo (MiC – SABAP Chieti Pescara) in data 24.11.2025.

La predetta SABAP Chieti – Pescara, competente per territorio, in qualità di articolazione periferica della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura, ha rilasciato in data 01.12.2025, con Prot. n. 12285-A, con estrema e significativa solerzia, Parere paesaggistico favorevole in merito alla procedura di retrocessione delle aree da zona con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola in zona agricola o a verde inedificabile.

Retrocessione, definita dall'art. 8 della L.R., effettuata ai sensi della lettera I) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58.23 di aree con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola, determinate dalla valutazione positiva di manifestazioni di interesse prodotte a seguito dell'Avviso Pubblico del 3.10.2025.

Operate dette necessarie precisazioni, si rappresenta che a seguito del predetto Avviso Pubblico, sono pervenute, in tutto, nel periodo fissato per la presentazione di Manifestazioni di interesse, solo

7 richieste di retrocessione, puntualmente riportate nel seguente prospetto, che esaminate e valutate, sono state ritenute tutte compatibili con l'oggetto e le finalità di detto avviso, pertanto, tutte oggetto di retrocessione e, perciò, della presente variazione del piano vigente.

Proprio per quanto appena considerato, si rappresenta che tra le 7 istanze pervenute vi è quella prodotta da Sebastiani Antonio Rocco con Prot. n. 0004903 del 13.10.25, con la quale si è chiesto di retrocedere in zona agricola le aree di proprietà attualmente destinate, dal PRE vigente, nella predetta e specifica *zona per attrezzature ricettive* di cui all'art. 20.

Tale destinazione, come già chiarito, non si riferisce, come dovrebbe essere, secondo una ordinaria ripartizione per zone omogenee, a zone per servizi pubblici, dunque l'istanza è stata accolta in quanto la rimozione della attuale destinazione, essendo anche l'unica zona preordinata all'insediamento di attrezzature ricettive, sull'intero territorio comunale, determina una significativa riduzione di aree suscettibili di consumo di suolo a fini edificabili.

Si osserva, ancora, che tutte le altre 6 istanze pervenute si riferiscono alla retrocessione di aree attualmente destinate in zona B (sottozone B1 e B2) e zona D (sottozone D1 e D2), ad esclusione della predetta e sola istanza riferita alla proprietà ricompresa nella *Zona per attrezzature ricettive* disciplinata secondo quanto previsto dal contenuto del predetto art. 20 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Si rappresenta, inoltre, che l'istanza inoltrata dal sig. Biasone Domenico, è formulata in modo da delineare due distinte sub istanze, una con la quale si chiede retrocessione di parte di proprietà oggi destinata in zona B2 e altra, invece, riferita alla stessa tipologia di richiesta riferita ad un'altra area di proprietà ricadente in sottozona D2.

Tra le 5 istanze riferibili alle aree attualmente destinate in zona B si riferiscono alla sottozona B1 (*Aree edificate con struttura consolidata*) e 2 (detto che si computa in esse anche la sub istanza inoltrata dal Sig. Biasone con riferimento alla zona B), relative a richieste di retrocessione dalla sottozona B2 (*Aree edificate in evoluzione strutturale*).

Tra le 2 istanze riferibili alle aree attualmente destinate in zona D, invece, può notarsi che entrambe si riferiscono alla sottozona D2 (*Aree per attrezzature industriali - artigianali*).

Si specifica, come di seguito puntualizzato, che le istanze promosse con riferimento alle aree ricadenti nella sottozona D2 *Aree per attrezzature industriali - artigianali* di località Dendalo, da Flacco Elio Aurelio e Biasone Domenico non sono valutate e accolte tra quelle pervenute a seguito dell'avviso pubblico in quanto, con la medesima, presente, procedura ai sensi della lettera I) del comma 2 dell'art. 58 della L.R., è la stessa A.C., determina la retrocessione dell'intera area produttiva destinata in sottozona D2.

Tutto ciò doverosamente rappresentato, richiamato e premesso, dunque, ai fini della presente attività di variazione dello strumento urbanistico, si puntualizza che a conclusione della procedura di cui al comma 4 dell'art. 77 della L.R. 58/23 e, quindi, ai sensi della lettera I), co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58.23, si procede, a seguito del rilascio della predetta autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, alla retrocessione delle aree con carico urbanistico maggiore di quello delle zone agricole, in zona agricola o a verde inedificabile, essendosi prodotti, a tal fine, i seguenti e specifici elaborati grafici, ovvero:

- la Tavola 1_ ***Individuazione delle aree oggetto di retrocessione*** (redatta a scala 1: 5.000), che riporta la zonizzazione della struttura urbana di cui alla Predetta Tavola 10 del PRE vigente, come integrata ed aggiornata, è quella su cui vengono riportate, individuate ed evidenziate le variazioni, in recepimento delle istanze (tutte accolte) seguite all'avviso pubblico oltre che alle retrocessioni decise dalla A.C., al piano urbanistico vigente ai sensi di quanto previsto dalla lettera I) del comma 2 dell'articolo 77 della L.R. 58.23, di seguito puntualmente esplicitate, secondo la procedura delineata dal comma 3 dell'art. 77 della L.R. 58/23;
- sulla Tavola 2_ ***Variazioni alla tavola di zoning dello strumento urbanistico vigente*** (redatta, anch'essa, a scala 1: 5.000), che, come detto, costituisce fedele trasposizione aggiornata della Tavola 10 "Progetto urbanistico della struttura urbana" del PRE vigente (conservata in formato cartaceo in Municipio) sono rappresentate, dunque, le variazioni apportate (retrocessioni) ai sensi della lettera I) del comma 2 dell'articolo 77 della L.R. 58.23.

Le richieste pervenute a seguito dell'avviso pubblico sono evidenziate nel seguente Prospetto A e nell'elaborato grafico *Tavola 1_ Individuazione delle aree oggetto di retrocessione* sottoposto, con la presente relazione, alla approvazione del Consiglio Comunale, nel quale, sono riportati:

1. Numero d'ordine di identificazione dell'istanza;
2. Numero e data di acquisizione delle istanze al Protocollo comunale;
3. Generalità dell'istante;
4. Identificativi catastali delle proprietà oggetto di istanza;
5. Zona urbanistica nel PRE vigente riferibile alle aree oggetto di istanza;
6. Estensione delle aree oggetto di ridestinazione (retrocessione) in mq.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO _A

Modifica dello strumento urbanistico vigente: ridestinazione a zona agricola di aree già destinate nel PRE vigente in zone con carico urbanistico superiore, ai sensi della lettera I) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58.23, riferite alle manifestazioni di interesse dei cittadini prodotte a seguito di Avviso Pubblico

Numero istanza	Num. Protocollo e data di acquisizione	Generalità dell'Istante (cognome e nome)	Identificativi catastali delle proprietà	Zona urbanistica nel PRE vigente	Estensione delle aree ridestinate in zona di cui agli artt. x, y e z, in mq
1	0004788 d. 06.10.25	Bucci Filomena	Fg. 9_Part. 35	Zona B1	mq 170
2	0004865 d. 10.10.25	Rosa Viola, Flacco Salvatore e Flacco Mariapia	Fg. 5_Part.IIe 575, 365, 645	Zona B2	mq 2.117
3	0004872 d. 10.10.25	Flacco Elio Aurelio	Fg. 5_Part. 177*	Zona D2*	*mq 2.693
4	0004878 d. 10.10.25	Biasone Domenico	Fg. 5_Part.IIe 195 e 197* Fg. 9_Part. 117	Zona D2* Zona B2	*mq 2.237 mq 1.025
5	0004903 d. 13.10.25	Sebastiani Antonio Rocco	Fg. 7_Part.IIe 354, 355, 356,357, 484, 485, 488, 4187	Zona F4 (zona p. attr. ricettive)	mq 10.535
6	0004912 d. 13.10.25	Marchesani Theresa	Fg. 9_Part. 34	Zona B1	mq 148
7	0004972 d. 14.10.25	Bucci Francesco	Fg. 9_Part. 30	Zona B1	mq 531
Totale superfici delle aree retrocesse in zona agricola al netto di quelle con asterisco, destinate dal PRE in zona di D2, non computate in quanto considerate nel computo di cui alla seguente Prospetto B					mq 16.126 (mq. 14.526)

L'accoglimento di dette istanze, che determina le conseguenti variazioni al PRE vigente, in termini di bilancio urbanistico, implica la riduzione delle seguenti aree a destinazione residenziale/produttiva/turistica, con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola, in zona agricola E, ovvero puntualmente:

7. la retrocessione di una superficie totale di mq 849, attualmente ricadenti nella sottozona B1 del PRE vigente (caratterizzata da indice fondiario pari a 1 mc/mq, ovvero IUF 0,3125 mq/mq) cui corrisponde un minor carico urbanistico di tipo residenziale quantificabile in circa 9 unità, in termini di abitanti equivalenti teorici attesi;
8. la retrocessione di una superficie totale di mq 3.142, attualmente ricadenti nella sottozona B2 del PRE vigente (caratterizzata da indice fondiario pari a 0,75 mc/mq, ovvero IUF 0,345 mq/mq) cui corrisponde un minor carico urbanistico di tipo residenziale quantificabile in circa 36 unità, in termini di abitanti equivalenti teorici attesi;
9. la retrocessione di una superficie totale di mq 4.930, attualmente ricadenti nella sottozona D2 del PRE vigente (caratterizzata da Indice di Utilizzazione fondiaria IUF analogo a quello della sottozona D1 pari a 0,6 mq/mq ed altezza massima dei fabbricati pari a mt. 10,50);
10. la retrocessione di una superficie totale di mq 3.142, oggi ricadenti nella sottozona Art. 20 del PRE vigente (caratterizzata da una superficie residenziale massima pro capite ammessa, per lo meno come interpretabile dalle NUAE, pari a circa mq 30/abitante, come anche da Superficie minima di intervento di 1 ha, Rapporto di Copertura 30%) cui potrebbe corrispondere, stando alla interpretazione fornita a quanto riportato (con probabile refuso) nella normativa specifica di zona, un minor carico urbanistico di tipo residenziale quantificabile in circa 104 unità, in termini di abitanti equivalenti teorici attesi, peraltro considerando che si tratta di un carico urbanistico assimilabile a quello di tipo turistico proprio di aree ricettive come quella di cui all'art. 20.

Relativamente al bilancio urbanistico che può stilarsi con riferimento alle variazioni disposte in accoglimento delle premesse osservazioni, pertanto, in sintesi, può dirsi che:

- da un punto di vista del minor consumo di nuovo suolo si determina un decremento, in tutto, quantificabile in mq 14.526;
- da un punto di vista della variazione attesa di carico urbanistico, espresso in termini di abitanti teorici equivalenti, si determina un decremento, in tutto, quantificabile in circa 149 unità.

Retrocessione, definita dall'art. 8 della L.R., effettuata ai sensi della lettera I) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58.23 di aree con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola, determinate dalla decisione della Amministrazione Comunale di eliminare la previsione della sottozona D2 Aree per attrezzature Industriali - artigianali, disciplinata dal PRE vigente

Tutto ciò premesso con riferimento alla retrocessione delle aree riferibili alle istanze pervenute a seguito dell'avviso pubblico, si rileva, inoltre, che l'Amministrazione Comunale aveva già individuato da tempo l'obiettivo di procedere alla retrocessione in sottozona agricola di tutta l'area, in tutto estesa mq 67.834, ovvero ettari 6,78, come risultante dal sottostante Prospetto Riepilogativo B, zona nella quale ricadono diverse proprietà immobiliari, destinata dal PRE vigente in sottozona D2 *Aree per attrezzature industriali – artigianali*, sita in C. da Dendalo.

Il contenuto specifico della istanza n. 3, inoltrata da Flacco Elio Aurelio e della sub istanza n. 4a, presentata da Biasone Domenico, pertanto, ha rafforzato l'intendimento della Amministrazione Comunale di eliminare la previsione, ormai anacronistica, di detta zona urbanistica del PRE.

Tale area venne concepita dal PRE a metà degli anni '90, in un periodo, ormai remoto, caratterizzato da scelte urbanistiche oggi valutabili come velleitarie e sicuramente come sovradimensionate rispetto al quadro esigenziale reale (l'area di previsione è sicuramente sovradimensionata rispetto ad effettive domande di insediamento mai pervenute).

Il sito allora individuato è alquanto poco idoneo, inoltre, da un punto di vista della compatibilità ambientale, in quanto prossimo al corso del Torrente Dendalo, come rilevato, infatti, anche se in minima parte, ricadente nella zona tutelata dal vincolo di cui alla lettera c) del comma 1 dell'art. 142 del d.lgs 42.04 (vincoli di cui già alla L. 431.85).

Come già rappresentato, infatti, si è reso necessario richiedere il previsto parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.U.N. 1150/1942, puntualizzando, tuttavia, anche che questo sito non è interessato da restrizioni riferibili a zone di pericolosità e Rischio del PSDA della Regione Abruzzo, assenti anche a seguito del recente aggiornamento pubblicato dall'AUBAC.

Detta area produttiva di previsione venne localizzata, in un'area caratterizzata da condizioni geomorfologiche sfavorevoli e da notevoli problematiche e limitazioni riferibili alla scarsa dotazione infrastrutturale di quella porzione del territorio comunale, non agevolmente accessibile, da collegamenti stradali di livello territoriale.

Per queste ragioni, oltre che per la inconsistenza, ormai strutturale, della domanda di aree produttive diffuse, quest'area non ha mai rappresentato una localizzazione attrattiva, essendo gravata anche da limitazioni derivanti da ancora irrisolte problematiche di natura amministrativa e giuridico - legale riferibili alla mancata positiva conclusione di procedure di affrancamento dalle servitù di uso civico.

Detta previsione, perciò, non si è identificata con una opportunità di sviluppo per la comunità quanto, piuttosto, in negativo, negli anni, solo con una scelta problematica che ha determinato gravosi effetti in termini di imposizione fiscale ai proprietari delle aree così destinate che ora, l'A.C. intende ridestinare in zona agricola.

Pertanto, con la presente *Modifica allo strumento urbanistico* si dispone, contestualmente alle premesse retrocessioni derivanti dalle istanze promosse dai cittadini proprietari, anche la retrocessione in zona agricola delle aree della intera superficie già ricadente nella zona D2 del PRE vigente, come di seguito puntualmente individuate nel seguente Prospetto.

Le superfici oggetto di variazione dello strumento urbanistico, ricadenti secondo il PRE vigente nella zona D2, sono state, pertanto, tutte computate nel seguente Prospetto Riepilogativo B, dato che nel precedente Prospetto Riepilogativo A non si era computata, tra le altre, la superficie delle aree per cui si è richiesta anche da parte dei predetti due istanti la retrocessione delle aree.

La retrocessione delle aree già destinate nella sottozona D2 del PRE vigente in zona agricola, pertanto, si riferisce ad un'area, nel complesso estesa in tutto, per mq. 67.834 che si identifica anche, in termini di bilancio urbanistico, di fatto, con un ingente decremento di consumo di nuovo suolo agricolo valutato positivamente anche nelle motivazioni premesse al parere favorevole rilasciato dalla SABAP.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO B_

Modifica dello strumento urbanistico vigente: ridestinazione a zona agricola di aree già destinate nel PRE vigente nella zona D Produttiva artigianale determinata dal Consiglio Comunale ai sensi della lettera I) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58.23

Numero d'elenco	Identificazione catastale		Identificazione dell'intestatario	Zona urbanistica di destinazione nel PRE vigente	Estensione delle aree da ridestinare in sottozona agricola Art. 52, in mq
	Foglio	Particella			
1	5	217	D'Alessandro Adriana ed altri	D2	3.150
2	5	4202, 4203	Rosa Maria Gabriella	D2	5.650
3	5	333 (porzione)	D'Alessandro Adriana ed altri	D2	1.377
4	5	4204, 4205	Rosino Lucio	D2	2.890
5	5	219 (porzione)	Flacco Luigi	D2	1.226
6	5	586 (porzione)	Cavuto Bruno	D2	152
7	5	512 (porzione)	Cavuto Bruno	D2	310
8	5	221 (porzione)	Rosa Alessandro	D2	3.526
9	5	4.062 (porzione)	Rosa Alessandro	D2	2.436
10	5	222 (porzione)	Rosa Alessandro	D2	2.735
11	5	223 (porzione)	Massena Antonia, Massena Adamo	D2	1.225
12	5	224 (porzione)	Di Rado Pino	D2	1.072
13	5	195	Biasone Domenico	D2	690
14	5	196	Di Felice Carmine	D2	590
15	5	197	Biasone Domenico	D2	1.620
16	5	4059	Flacco Edgar, Ambra Anna Maria	D2	10
17	5	656	Flacco Edgar, Ambra Anna Maria	D2	20
18	5	777	Flacco Giuseppe	D2	30
19	5	781	Flacco Edgar, Ambra Anna Maria	D2	20
20	5	785	Flacco Edgar, Ambra Anna Maria	D2	20
21	5	210	Massena Antonia, Massena Adamo	D2	760
22	5	211	Rosa Alessandro	D2	900
23	5	193	Paretti Giancarlo	D2	1.130
24	5	194 (porzione)	Di Rado Pino	D2	1.289
25	5	191	Paretti Giancarlo	D2	1.840
26	5	192	Razzi Gennaro, Flacco Antonietta	D2	2.690
27	5	185	Natale Caralberto ed altri	D2	5.710
28	5	187	D'Alessandro Domenica	D2	210
29	5	188	Razzi Gennaro, Flacco Antonietta	D2	240
30	5	189	Natale Nicolino	D2	1.190
31	5	4049	Natale Nicolino	D2	430
32	5	176 (porzione)	Bucci Francesca	D2	6.058
33	5	177	Flacco Elio Aurelio	D2	2.690
34	5	603 (porzione)	Natale Nicolino	D2	38
35	5	225 (porzione)	Flacco Silvano	D2	264
36	5	775	Natale Caralberto ed altri	D2	400
37	5	178 (porzione)	Flacco Silvio	D2	1.878
38	5	179 (porzione)	Flacco Silvio	D2	2.000
39	5	605	Natale Caralberto ed altri	D2	1.170
40	5	4043	Ricciuti Verino	D2	460
41	5	180	Ricciuti Valerio Ezio	D2	800
42	5	545	Natale Caralberto ed altri	D2	2.200
43	5	589 (porzione)	Ricciuti Valerio Ezio	D2	1.640
44	5	38 (porzione)	Ricciuti Valerio Ezio	D2	507
45	5	606	Comune di Giuliano T., Ricciuti Valerio Ezio	D2	1.670
46	5	181	De Pompeis Gaetano, Ricciuti Valerio Ezio	D2	440
47	5	182	De Pompeis Gaetano, Ricciuti Valerio Ezio	D2	480
48	5	226	Bucci Tommasino	D2	1
					Totale mq
					67.834

Considerazioni Conclusive

In conclusione, si rileva che il bilancio urbanistico di tale variazione allo strumento urbanistico può essere valutato nei termini seguenti.

Il decremento del carico urbanistico, come già rappresentato nel precedente e specifico paragrafo riferibile alle retrocessioni disposte in accoglimento delle istanze dei privati cittadini, può quantificarsi, come detto in un decreimento atteso in termini di abitanti equivalenti (teorici) attesi pari a circa 149 unità. Considerando che ben 104 unità sono attribuibili ad un carico riferito a destinazione ricettiva.

Il decremento del consumo di suolo determinato, nel complesso, dalla presente Variazione attuata ai sensi della lettera I), comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23 è, dunque, il seguente:

1. Aree retrocesse dalle sottozone B1, B2 ed F4 nelle specifiche sottozone agricole già puntualmente individuate (accoglimento delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico) = in tutto, mq 14.526;
2. Aree retrocesse dalla zona D2 alla zona Agricola di compatibilità dell'insediamento (per iniziativa dell'A.C.) = mq 67.834;

In tutto, dunque, si considera che in esito alla presente procedura si determina la retrocessione in zona agricola di un totale di mq 82.360 di aree già dotate di carico urbanistico più elevato di quello della zona agricola e di cui ai Prospetti Riepilogativi A e B.

La variazione allo strumento urbanistico di che trattasi, inoltre, comporta, poiché alcune delle aree retrocesse ricadenti in dette zone risultano come le uniche disciplinate dalle rispettive norme di piano, la eliminazione delle previsioni contenute in due articoli del PRE vigente, comportandone la cassazione, ovvero quanto disciplinato dai seguenti 2 articoli di cui alle NUEA del PRE:

- Art. 20 *Zona per Attrezzature ricettive*;
- Art. 50 *Aree per le attrezzature artigianali – industriali*.

La Variazione dello strumento urbanistico comunale vigente, dopo aver espletato la verifica di cui al comma 4 dell'art. 77, che ha accertato la presenza di aree, tra quelle oggetto di retrocessione, ricadenti in zone vincolate o tutelate ai sensi dell'art. 142 del d.lgs 42/04, ha determinato la necessaria, preventiva acquisizione del predetto parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, regolarmente rilasciato in data 01.12.2025, con Prot. n. 12285-A, che ha accertato che le variazioni oggetto della presente variazione sono conformi a quelle definite nella lettera I) del comma 2 dell'art. 77 della nuova legge regionale urbanistica n. 58/23.

L'iter di variazione del Piano urbanistico vigente, dunque può essere intrapreso secondo quanto previsto dalla procedura delineata dal comma 3 dello stesso articolo 77 della L.R. 58/23.

Si puntualizza, pertanto che, per effetto del conseguimento del predetto parere SABAP sono retrocesse ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 77, potendosi escludere, pertanto, che ricorrano le condizioni che potrebbero comportare ricorsi contemplati dal co. 5 dello stesso articolo.

Effetto di tale variazione è, pertanto, che tutte le dette aree già puntualmente individuate nei premessi paragrafi della presente relazione, anche quanto ad estensione, vengono ridestinate in zona agricola (quella definita come zona E1 dal PRE vigente) e saranno pertanto, a far data dal 20.12.2025 (come stabilito dal comma 3 dell'art. 100 della L.R. 58/23 Regime Transitorio), dunque

già prima della redazione ed approvazione del nuovo PUC, disciplinate da tutto quanto previsto e riferibile al Titolo IV della nuova legge Regionale Urbanistica “Territorio Rurale” (articoli da 57 a 63).

Esse, perciò, sin d'ora, ovvero ad intervenuta approvazione da parte del C.C. e della conseguente pubblicazione della presente Variazione, sono considerate a pieno titolo come aree agricole esterne al redigendo Perimetro del Territorio Urbanizzato e, pertanto, saranno escluse dal computo delle aree in esso incluse e, quindi, anche delle aree computabili ai fini del bilancio del Consumo di suolo (*utilizzo di consumo di suolo fuori dal perimetro del territorio urbanizzato*) come chiarito dal contenuto della lettera b) del comma 2 dell'art. 8 della L.R. 58.23.

La presente modifica al piano vigente, ovvero il presente elaborato “Relazione Tecnica Illustrativa Essenziale” e le allegate:

Tavola 1_ Individuazione delle aree oggetto di retrocessione

Tavola 2_ Variazioni alla tavola di zoning dello strumento urbanistico vigente

ad essa strettamente coordinate, sono, dunque, sottoposte all'approvazione del C.C..

Le variazioni esplicitate nei predetti elaborati, ovvero quelle di cui al comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23, come delineato dallo specifico passaggio di legge (comma 3 art. 77 LR. 58/23), pertanto, sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono pubblicate integralmente, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del d.lgs. 33/2013, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati; dell'avvenuta approvazione, tuttavia, e' data tempestiva comunicazione tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5.

Montesilvano, lì 03.12.2025

Il tecnico redattore

Arch. Aldo Cilli

Firmato digitalmente da:
CILLI ALDO
Firmato il 10/12/2025 16:14
Seriale Certificato: 2623152
Valido dal 15/07/2023 al 15/07/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA