



Comune di ROCCA SAN GIOVANNI
Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

ATTO DI INDIRIZZO	D.G.C. N. 32 del 10/04/2025
AVVISO	Prot. 3324 del 10/04/2025
ATTO DECISORIO	D.G.C. N. 38 del 14/05/2026
PUBBLICAZIONE B.U.R.A.	_____
NOTIFICA PROVINCIA DI CHIETI	_____
APPROVAZIONE DEFINITIVA CONSIGLIO	_____
Rocca San Giovanni, 15/05/2026	



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

a seguito di retrocessione a zona agricola di aree edificabili,
ovvero aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con
esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico,
avviata con delibera di G.C. n. 32 del 10/04/2025

**ISTRUTTORE TECNICO DEL SETTORE
ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO**
Geom. Enrico AMBAGI

**IL RESPONSABILE "ad interim" DEL SETTORE
ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO**
Dott.ssa Mariella COLAIEZZI

Indice

- 1. Premesse**
- 2. Elenco istanze pervenute**
- 3. Analisi Territoriale delle Istanze**
- 4. Ulteriori adempimenti a seguito di Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 14/05/2026**
- 5. Conclusioni**

1. Premesse

Il comune di Rocca San Giovanni è attualmente dotato di un Piano Regolatore Esecutivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.1 del 17/02/2011, ai sensi dell'art. 43 commi 2 e 5 della L.R. 11/1999 e di Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 13-01-2005.

L'amministrazione comunale con delibera di G.C. n. 32 del 10/04/2025, ha deciso di avviare un procedimento amministrativo volto ad acquisire da parte dei cittadini interessati apposite istanze per richiedere la retrocessione a zona agricola di aree edificabili, ovvero aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, per i motivi da indicare nell'istanza (es.: l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle e l'eccessiva numerosità dei proprietari interessati, incapaci di trovare un accordo fra loro, ovvero il disinteresse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie, ovvero la difficoltà a pagare i tributi annuali (IMU) su terreni edificabili ovvero aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola).

Il Settore Assetto e Gestione del Territorio con Avviso Pubblico Prot. 3324 del 10/04/2025, ha reso nota la possibilità di presentare istanza per la retrocessione a Zona Agricola di aree edificabili o aventi destinazioni diverse da quella agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, della durata di 90 gg fino alla data del 09/06/2025.

2. Elenco istanze pervenute

n°	Prot.	data	MITTENTE
1	3577	17/04/2025	
2	3633	18/04/2025	
3	3766	23/04/2025	
4	3833	24/04/2025	
5	3859	28/04/2025	
6	4301	12/05/2025	
7	4400	14/05/2025	
8	4401	14/05/2025	
9	4439	15/05/2025	
10	4612	21/05/2025	
11	4842	22/05/2025	
12	4856	22/05/2025	
13	4925	23/05/2025	
14	5095	28/05/2025	
15	5127	29/05/2025	
16	5181	30/05/2025	
17	5247	03/06/2025	
18	5278	04/06/2025	
19	5323	05/06/2025	
20	5326	05/06/2025	
21	5368	06/06/2025	
22	5405	07/06/2025	
23	5406	07/06/2025	
24	5407	07/06/2025	
25	5408	07/06/2025	
26	5409	07/06/2025	
27	5410	07/06/2025	
28	5411	07/06/2025	
29	5412	07/06/2025	
30	5413	07/06/2025	

31	5416	07/06/2025	
32	5417	07/06/2025	
33	5421	08/06/2025	
34	5432	09/06/2025	
35	5433	09/06/2025	
36	5438	09/06/2025	
37	5439	09/06/2025	
38	5440	09/06/2025	
39	5454	09/06/2025	
40	5460	09/06/2025	
41	5463	10/06/2025	
42	5464	10/06/2025	
43	5465	10/06/2025	
44	5466	10/06/2025	
45	5467	10/06/2025	
46	5468	10/06/2025	
47	5469	10/06/2025	
48	5470	10/06/2025	
49	5471	10/06/2025	
50	5472	10/06/2025	
51	5473	10/06/2025	
52	5474	10/06/2025	
53	5475	10/06/2025	
54	5476	10/06/2025	
55	5477	10/06/2025	
56	5478	10/06/2025	
57	5479	10/06/2025	
58	5480	10/06/2025	
59	5481	10/06/2025	
60	5482	10/06/2025	
61	5483	10/06/2025	
62	5484	10/06/2025	
63	5485	10/06/2025	
64	5486	10/06/2025	
65	5524	11/06/2025	

Istanza n° 65 (prot. 5524 del 11/06/2025) non ammissibile in quanto presentata oltre la scadenza.

3. Analisi Territoriale delle Istanze

Si riporta di seguito una suddivisione delle istanze pervenute per collocazione territoriale.

Località	N° istanze per Zona	Incidenza economica del Declassamenti in termini IMU
ACQUARELLI	1	Euro 117,31
BOCACHE	3	Euro 1'253,38
CODACCHIE	5	Euro 1'942,27
FOCE	1	Euro 255,46
MONTEGRANARO	1	Euro 749,76
MORTELLETE	1	Euro 43,01
NOVELLA	2	Euro 1'144,13
PERAZZA	7	Euro 3'313,63
PIANA DELLA ROCCA	4	Euro 1'991,23
PIANO FAVARO	16	Euro 6'991,49
SAN GIACOMO	20	Euro 18'983,74
SCALZINO	3	Euro 2'723,81
TOTALE ISTANZE	64	Euro 39'509,22

4. Ulteriori adempimenti a seguito di Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 14/05/2026

A seguito della conclusione dei termini dell'Avviso, è stata predisposta dall'Ufficio una relazione interna assunta al protocollo dell'Ente n. 9406 del 22/10/2025 ad oggetto "*Relazione Istruttoria per la retrocessione di aree edificabili a seguito di Atto di Indirizzo con delibera di G.C. n. 32 del 10/04/2025 e Avviso Pubblico prot. 3324 del 10/04/2025*" e n. 8 tavole del declassamento, suddivise per zone riportanti gli stralci del P.R.E. a seguito dell'eventuale declassamento, della zona oggetto dalla richiesta di retrocessione con evidenziate le particelle catastali interessate, corredate da tabella riepilogativa, nella quale sono indicati il numero istanza con data e numero di protocollo, estremi catastali, superficie catastale da declassare,

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 14/05/2026, l'Amministrazione Comunale ha deciso di dare seguito alla revisione parziale del P.R.E. tramite la procedura stabilita dalla LR 18/83 (art. 33) così come modificata dalla L.R. n° 29 del 13/10/2020 e la successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio e s.m.i., nelle zone territoriali di San Giacomo e Piano Favaro secondo i seguenti criteri:

- Organicità della pianificazione;
- Limitazione del consumo di suolo;
- Salvaguardia dell'attuabilità degli interventi previsti nel P.R.E. al fine di non precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate ad altre funzioni ritenute prioritarie per interventi di trasformazione edilizia e urbanistica;
- Priorità alle istanze che interessano terreni edificabili assoggettate a qualsiasi tutela (paesaggistica, idrogeologica, ecc.), aree contigue a zone agricole, alle aree di tutela ambientale o affini, aree destinate a parco o limitrofe a contesti figurativi o ville storiche per le quali risulta evidente l'interesse pubblico alla riclassificazione;
- Priorità istanze relative ad aree non ancora urbanizzate;
- Valutazione aree già urbanizzate ma degradate o dismesse, per le quali andrebbero prioritariamente incentivati interventi di rigenerazione con trasformazione urbanistico-edilizia, nelle quali vi sia l'opportunità di prevedere la rinaturalizzazione, destinandole a verde privato, anche se all'interno del contesto urbano;

Si riepiloga di seguito l'elenco complessivo delle particelle interessate dalla procedura di declassamento in oggetto:

Loc. Piano Favaro-Cavalluccio (Declassamento da Zona C2 a Zona E1)					
Foglio	Particella	Sup. Totale (mq)	Sup. Interessata (mq)	Destinazione PRE attuale	Destinazione PRE dopo declassamento
8	96	4.090	4.090	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	353	2.540	2.540	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	94	2.630	1.286	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	93	3.690	3.690	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	89	3.080	3.080	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	315	1.076	602	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	354	2.620	1.524	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	95	2.660	2.660	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	90	1.020	1.020	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	258	410	410	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	91	1.130	1.130	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4196	2.270	2.194	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	84	3.120	2.447	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	88	830	392	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	457	880	441	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	87	790	449	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	257	490	276	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4144	2.740	2.740	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	82	3.100	2.517	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	379	600	480	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4097	3.060	1.836	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	77	3.570	3.570	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	76	2.670	2.670	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	255	840	840	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4263	559	487	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4259	573	573	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4261	1.119	1.119	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4253	1.720	298	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	568	180	106	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4260	1.677	1.677	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4262	2.021	2.021	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	73	1.540	1.540	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4112	3.380	1.776	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4264	9.741	9.741	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	396	6.470	6.470	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	78	3.760	3.760	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	426	1.210	1.210	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4146	3.570	3.570	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4139	1.335	73	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale

8	642	3.820	1.519	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	641	5.760	5.760	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	613	3.600	3.600	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	422	4.020	4.020	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	423	890	890	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	570	2.250	2.250	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	569	400	400	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	79	1.370	1.370	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	391	1.600	1.600	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	392	450	450	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	389	5.240	5.240	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	390	250	250	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	418	2.340	2.340	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	395	100	100	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	571	60	60	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4122	3.750	1.724	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	625	840	378	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	81	840	404	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	539	2.000	847	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4110	604	604	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale
8	4111	310	56	C2 - Nuova Urbanizzazione di Interesse Turistico	E1 - Agricola Normale

Loc. San Giacomo (Declassamento da Zona D2 a Zona E1)					
Foglio	Particella	Sup. Totale (mq)	Sup. Interessata (mq)	Destinazione PRE attuale	Destinazione PRE dopo declassamento
14	440	460	308	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	1	3.580	265	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	3	4.988	14.988	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	4	2.150	2.150	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	480	220	220	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	468	180	180	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	5	4.890	4.890	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	202	1.850	1.850	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	467	30	30	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	474	110	110	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	6	2.800	2.800	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	208	1.020	1.020	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	496	100	100	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	540	2.910	2.910	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	542	770	770	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale

14	7	3.810	3.810	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	212	720	720	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	541	4.040	4.040	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	543	420	420	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
14	329	450	450	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	875	220	220	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	491	4.490	4.490	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	876	30	30	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	119	1.010	1.010	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	118	6.950	4.188	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	493	3.600	3.600	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	705	6.010	1.091	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	120	1.070	1.070	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	121	1.150	1.150	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	492	2.290	2.290	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	746	1.790	204	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	125	950	950	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	124	3.840	3.840	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	123	2.490	76	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	744	4.780	2.525	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale
18	126	7.440	4.257	D2 - Artigianale di espansione	E1 - Agricola Normale

Loc. San Giacomo (Declassamento da Zona C1 a Zona E1)					
Foglio	Particella	Sup. Totale (mq)	Sup. Interessata (mq)	Destinazione PRE attuale	Destinazione PRE dopo declassamento
18	364	2.680	2.680	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4263	6.680	6.680	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4226	819	645	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4230	6.395	6.395	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	369	2.000	1.537	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	684	1.630	1.162	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4308	1.634	823	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	756	350	350	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale

18	758	110	101	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	573	220	208	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	757	280	280	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	374	7.750	7.587	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	372	2.360	2.360	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	685	1.340	1.340	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	370	1.040	1.040	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4231	455	455	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4233	3.255	3.255	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale
18	4232	125	125	C1 - Nuova Urbanizzazione Residenziale	E1 - Agricola Normale

Si precisa che in data 17-03-2025, è pervenuto al prot. dell'Ente n. 2517, il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 33 della L.R. n. 18/1983, come modificata dalla L.R. n. 29/2020 e dalla L.R. n. 1/2021, reso favorevole ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, che si è reso necessario per le aree collocate in C.da Piano Favaro.

5. Conclusioni

Ricordando la norma di riferimento ovvero la L.R. 12 aprile 1983, n. 18, così come modificata dalla L.R. 13 ottobre 2020, n. 29 e la successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 (Nuova legge urbanistica sul governo del territorio), l'art. 77 comma 2 lettera "I" della LR 58/2023 <<Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ... le retrocessioni a zona agricola o verde privato da precedenti zone con carico urbanistico superiore...>>, e che, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 77 <<Le modificazioni di cui al comma 2 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 è data tempestiva comunicazione tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5'.>>, tenendo presente che, ai sensi del comma 4 <<Nel caso di aree ricadenti, anche parzialmente, in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, la deliberazione consiliare di cui al comma 3 è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo che è rilasciato ai sensi dell'articolo 16 della l. 1150/1942.>>.

Si redige la presente Relazione Tecnica Integrativa al Piano Regolatore Esecutivo a seguito di retrocessione a zona agricola di aree edificabili, ovvero aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, avviata con delibera di G.C. n. 32 del 10/04/2025, accompagnata da TAV. 12 del P.R.E. revisione del 15/05/2026 riportante la zonizzazione comunale aggiornata a seguito di retrocessione della destinazione d'uso delle particelle interessate alla procedura.