



# Comune di Rocca San Giovanni

PROVINCIA DI CHIETI

Piazza degli Eroi, 14 – P.I. 00216740696



Cap.: 66020

Tel.:0872/60121

Fax:0872/620247

Web: [www.comuneroccasangiovanni.it](http://www.comuneroccasangiovanni.it)

PEC: [comune.roccasangiovanni@pec.it](mailto:comune.roccasangiovanni@pec.it)

Email: [ragioneria@comuneroccasangiovanni.it](mailto:ragioneria@comuneroccasangiovanni.it)

**Copia conforme all'originale**

## Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 18 del 31-07-2023

OGGETTO: MODIFICA AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO AI SENSI DELL'ART. 33  
COMMA 3 DELLA L.R. N. 18/1983, LOTTO ASTERISCATO SITO IN C.DA VALLEVO

L'anno duemilaventitre il giorno trentuno del mese di luglio, alle ore 19:15, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma del vigente regolamento, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

CARAVAGGIO FABIO	P	CARAVAGGIO LINO	P
D' AMARIO EMANUELE	A	BOZZELLI PIO	P
MINERVINO FRANCESCO	P	MARTELLI MARCELLO	P
MELIZZA DALILA	P	COLLINI BEATRICE	A
ROMANO ALESSANDRO	P	FULVI-FIRMI DINA	P
PAOLUCCI FEDERICO	A		

ne risultano presenti n. 8 e assenti n. 3

Partecipano alla seduta come Assessori esterni:

Veri' Erminio	P
Caravaggio Carmelita	P

Assume la presidenza il Signor ROMANO ALESSANDRO, in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE dott.ssa COLAIEZZI MARIELLA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	S
---------------------------	---



ARGOMENTO POSTO AL N. 5 DELL'ORDINE DEL GIORNO DEL 31-07-2023

Il Presidente cede la parola al Vice Sindaco che illustra la proposta in discussione, spiegando le motivazioni e l'iter del procedimento di cui alla proposta in discussione.

Il Presidente, verificato che non ci sono interventi, mette ai voti la proposta.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTO** il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTA** l'allegata proposta relativa all'oggetto su indicato, corredata dal parere espresso in ordine alla regolarità tecnica dal competente funzionario dell'Ente ai sensi dell'art. 49 del .T.U. degli Enti Locali;

**RILEVATO** che il parere suddetto è favorevole;

All'unanimità

### **DELIBERA**

Di adottare e far proprio il provvedimento risultante dall'allegata proposta, recependola integralmente in tutte le sue parti.

Inoltre

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

All'unanimità

### **DICHIARA**

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
F.to ROMANO ALESSANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa COLAIEZZI MARIELLA

---

Il sottoscritto segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune accessibile al pubblico, il giorno 03-08-2023 per rimanervi quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. L.vo 18 agosto 2000, n. 267) registrata al numero 588;
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L.

Rocca San Giovanni, li 03-08-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa COLAIEZZI MARIELLA

---

E' copia conforme all'originale  
Rocca San Giovanni, li 03-08-2023

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa COLAIEZZI  
MARIELLA

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 31-07-2023

Rocca San Giovanni, li 03-08-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa COLAIEZZI MARIELLA



Comune di **ROCCA SAN GIOVANNI**  
66020 Provincia di CHIETI

Tel. 0872 607033 - 60121 - 60630 - 620092 Fax 0872 620247

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**  
**N.15 DEL 10-07-2023**

Settore: **II - ASSETTO E GESTIONE TERRITORIO**

**Oggetto: MODIFICA AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO AI SENSI  
DELL'ART. 33 COMMA 3 DELLA L.R. N. 18/1983, LOTTO  
ASTERISCATO SITO IN C.DA VALLEVO**

**PARERE: Favorevole** in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: **10-07-2023**

Il Responsabile del servizio  
**Bernarda FedERICA**



## IL SINDACO

Premesso che il Comune di Rocca San Giovanni è dotato di un Piano Regolatore Esecutivo approvato con Deliberazione del Commissario ad acta n.01 del 17.02.2011;

Preso atto:

- Che l'Arch. Donato Mancini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 620, con studio professionale in San Vito Chietino c.da Mancini 23, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. [REDACTED], proprietario di un lotto di terreno edificabile sito in c.da Vallevò così come identificato in oggetto, al fine di poter procedere alla richiesta di P.d.C. per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sul lotto medesimo ha presentato, con istanza prot. 5820 del 05/07/2022, richiesta di chiarimenti in riferimento a disposizioni regolamentari ricomprese nelle tavole di P.R.E. e nelle N.T.A del Piano Regolatore Esecutivo in vigore;
- Che su suddetto lotto è già stata presentata una richiesta di P.d.C, Prat. Ed. n. 6/2017 e che, per la stessa, dopo aver ottenuto il parere favorevole dal MIBACT-SABAC-ABR con Prot. 0010357 del 06.07.2018, l'Ente ha emesso atto formale prot. n. 7819/18 in data 27.12.2018 con il quale ha comunicato che l'iter approvativo della pratica è stato completato e contestualmente ha richiesto il pagamento di bolli, diritti di segreteria e oneri concessori per il ritiro del relativo P.d.C., ma che le richieste non sono state assolte;
- Che con nota prot. 11243 del 30.12.2022, il Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Rocca San Giovanni ha richiesto all'Ing. Italo Bona, in qualità di redattore del Piano Regolatore Esecutivo, una interpretazione pro veritate delle NTA in riferimento al lotto residuale asteriscato ricadente in Zona B2 Completamento di interesse turistico censito nel n.c.t. al Fg. [REDACTED] P.Ile [REDACTED];
- Che con rispettive note Prot. n. 59 del 04-01-2023 e integrazione Prot. n. 1563 del 20-02-2023 l'Ing. Italo Bona ha espresso interpretazioni e motivazioni a riguardo;

Considerato con nota prot. 11243 del 30-12-2022, il Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Rocca San Giovanni poneva i presenti quesiti (con nota prot. 11243 del 30-12-2022):

*Richiamata testualmente la definizione di Superficie Minima del Lotto (Sm) riportata all'Art. 7 a pag 13 delle NTA ed in particolare la parte in grassetto: Superficie Minima del Lotto (Sm) Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.*

*Al fine di porre chiarezza sulla questione e avere una corretta interpretazione delle NTA vigenti relative al lotto di cui all'oggetto, si pongono i seguenti quesiti:*

1. *In riferimento all'art 15 delle NTA Zona B2 Completamento di interesse turistico, si chiede se nel caso specifico devono essere utilizzati gli indici della condizione A o B?*

Condizione A	Condizione B
Sm mq 500; UF max 0,35; RC max 0,30; H max m 7,50; Dc m 5,00, o in aderenza; Df m 10,00, o in aderenza; Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali; N max 2; Ip min 100/ha.	Sm mq 800; UF max 0,25; RC max 0,20; H max m 6,50; Dc m 5,00, o in aderenza; Df m 10,00, o in aderenza; Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali; N max 2; Ip min 100/ha.

2. *E di conseguenza la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) oppure di mq 800 (condizione B)?*
3. *In virtù di quanto definito come Superficie Minima del Lotto (Sm) come riportato all'Art. 7 delle NTA (pag. 13), intesa come "l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR", vale la condizione che "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie."*

Preso atto che l'Ing. Italo Bona rispondeva con nota Prot. n. 59 del 04-01-2023, quanto di seguito:

*Considerato che:*

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 10-07-2023 COMUNE DI ROCCA S.GIOVANNI

- L'individuazione grafica del lotto con (\*) contrasta con la norma di cui all'art.15 c.6 delle NTA che prevede, per i lotti asteriscati, una Superficie minima di mq. 800, mentre quella del lotto è notevolmente inferiore. Se ne deduce, incontrovertibilmente, che tale indicazione grafica sia frutto di errore materiale nella stesura della tavola 12 di piano.
- Il lotto edificabile di cui all'oggetto ha la superficie complessiva di mq.589 > di mq.500 e quindi soddisfa pienamente le condizioni di cui all'art.15 c.2 delle NTA, per ciò ad esso sono applicabili i relativi parametri:
- le destinazioni delle aree sono già state, per grandi linee, predeterminate in sede di progetto di PRE, che prevede, come da Voi determinato, 473 mq destinati all'edificazione e mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).

Alla luce di quanto sopra, ed in relazione ai quesiti posti:

1. In riferimento all'art. 15 delle NTA Zona B2 Completamento di interesse turistico, nel caso specifico devono essere utilizzati gli indici della condizione A (Sm=mq.500, Ufmax 0,35, ecc.)
2. Di conseguenza la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) e tale condizione risulta soddisfatta
3. Per quanto sopra non risulta essere perseguibile l'applicabilità della definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita: "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie"

Si consiglia inoltre, viste le superfici e le destinazioni graficizzate nella tavola 12, di prevedere che l'area da cedere gratuitamente sia almeno pari a mq.116 (attualmente destinati a Verde Pubblico Attrezzato) sia pure con diversa destinazione e localizzazione, così come indicato dall'art.32 delle citate NTA.

Considerato che l'Ing. Italo Bona precisava ed integrava con nota Prot. n. 1563 del 20-02-2023, quanto di seguito:

Considerato che, nel corso dell'incontro è concordemente emerso che:

- per quanto già espresso dal sottoscritto nella stesura della tavola 12 di piano sono stati commessi errori materiali che ne rendono difficoltosa la lettura e, di conseguenza, l'interpretazione in merito all'effettiva destinazione delle aree, e ciò in quanto il perimetro di comparto è stato, erroneamente, sovrapposto alla sottostante zonizzazione.
  - la superficie racchiusa nel suddetto perimetro risulta pari a mq.589 (e quindi superiore ai mq.500 previsti dall'art.15 c.2 delle NTA), leggendo la sottostante zonizzazione si rileva una superficie di 473 mq. destinata all'edificazione (Zona B2) ed una superficie di mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).
  - dalle considerazioni sopra esposte, ne deriva che nel caso si consideri efficace la perimetrazione di comparto, verrebbe soddisfatta anche la condizione prevista dall'art.15 c.2 delle NTA (Sm=500 mq.) mentre, se si considerano le destinazioni di zona, tale condizione non verrebbe soddisfatta (mq.473).
- In conclusione: dalle considerazioni sopra esposte si può incontrovertibilmente affermare che il lotto in oggetto, anche non raggiungendo le Sm prevista nelle NTA, risulta di fatto edificabile poiché nel caso specifico è d'obbligo applicare la definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita: "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie".
- Di fatto il lotto in esame va considerato come lotto residuo della cortina edilizia costituita dall'attuale edificato (Giardino degli aranci) che occupa ed impegna, con la sua proprietà, tutta la residua area adiacente al lotto in esame, rendendolo di fatto lotto residuo non accorpabile ad altri lotti edificabili poiché confinante, per i rimanenti lati, con la strada comunale esistente, e con la Zona F1 destinata a verde pubblico attrezzato art. 34 delle NTA.

Preso atto che con istanza Prot. 2221 del 15/03/2023, è stata richiesta alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio d'Abruzzo, parere ai sensi dell'art. 33 comma 3-bis della L.R. n. 18/1983, e che lo stesso è stato emesso con prot. 5976 del 19/06/2023 con esito "favorevole ai sensi dell'art. 33 comma 3 bis della L.r. n. 18/1983 nel testo in vigore, relativamente alle modifiche alla tavola 12 Zonizzazione del Piano Regolatore Esecutivo con eliminazione del lotto asteriscato convenzionato", ed è pervenuto all'Ente con prot. 5043 del 19/06/2023;

Richiamati i seguenti documenti che parte integrante e sostanziale del presente atto:

- ❖ Nota prot. 5820 del 05/07/2022, richiesta di chiarimenti in riferimento ad elementi poco chiari contenuti nelle tavole di P.R.E. e nelle N.T.A del piano comunale in vigore;
- ❖ Nota prot. 11243 del 30-12-2022, la Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Rocca San Giovanni ha presentato richiesta di interpretazioni ufficiali delle NTA in riferimento al lotto

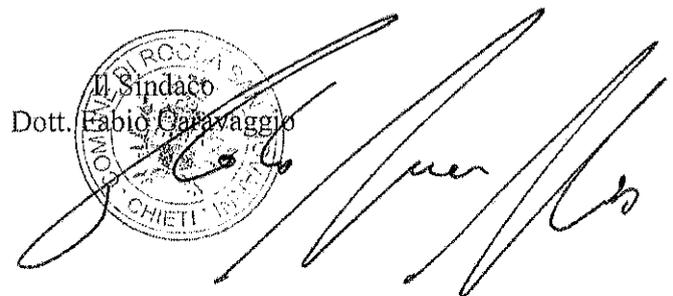
Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 10-07-2023 COMUNE DI ROCCA S.GIOVANNI

- residuale asteriscato ricadente in Zona B2 Completamento di interesse turistico censito nel n.c.t. al Fg. ■ P.IIe ■■■■■■■■■■, all'Ing. Italo Bona in qualità di redattore del Piano;
- ❖ note Prot. n. 59 del 04-01-2023 e integrazione Prot. n. 1563 del 20-02-2023 l'Ing. Italo Bona ha espresso interpretazioni e motivazioni a riguardo
  - ❖ Tavola 12 Zonizzazione di Piano assunta al prot. dell'Ente n.5685 del 07-07-2023;
  - ❖ Parere Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio d'Abruzzo, parere ai sensi dell'art. 33 comma 3-bis della L.R. n. 18/1983, prot. 5976 del 19/06/2023 pervenuto all'Ente con prot. 5043 del 19/06/2023;

#### PROPONE

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. DI DARE ATTO Che ai sensi dell' art 33 comma 2 lettera a) della L.R. 18/1983;  
*2. Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi:*
  - a) *le correzioni di errori materiali, nonche' gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
3. DI APPROVARE ai sensi dell'art.33 comma 3 della L.R. 18/1983 le modifiche di cui al comma 2 lettera a) della medesima legge, di seguito testualmente riportato  
*3. Le modificazioni di cui al comma 2 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, trasmessa alla Provincia competente, che puo' attivarsi ai sensi del comma 4.*
4. DI PRENDERE ATTO del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio d'Abruzzo ai sensi dell'art. 33 comma 3 bis della L.r. n. 18/1983, in quanto trattasi di aree ricadente in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, pervenuto all'Ente con prot. 5043 del 19/06/2023;
5. DI APPROVARE la tavola 12 Zonizzazione di Piano con eliminazione del lotto asteriscato convenzionato, rettificata dal Ing. Bona assunta al prot. dell'Ente Prot. n.5685 del 07-07-2023;
6. DI APPROVARE i seguenti documenti facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - a) Nota prot. 5820 del 05/07/2022, richiesta di chiarimenti in riferimento ad elementi poco chiari contenuti nelle tavole di P.R.E. e nelle N.T.A del piano comunale in vigore;
  - b) Nota prot. 11243 del 30-12-2022, la Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Rocca San Giovanni ha presentato richiesta di interpretazioni ufficiali delle NTA in riferimento al lotto residuale asteriscato ricadente in Zona B2 Completamento di interesse turistico censito nel n.c.t. al Fg. ■ P.IIe ■■■■■■■■■■, all'Ing. Italo Bona in qualità di redattore del Piano;
  - c) note Prot. n. 59 del 04-01-2023 e integrazione Prot. n. 1563 del 20-02-2023 di riscontro dell'Ing. Italo Bona, con il quale lo stesso ha espresso interpretazioni e motivazioni a riguardo
7. DI DARE MANDATO all'ufficio di concludere l'iter approvativo come indicato dal comma 3 dell'art.33 della L.R. n.18/1983

Il Sindaco  
Dott. Fabio Caravaggio



Spett.le SUE del Comune di Rocca San Giovanni  
Piazza degli Eroi , 14  
66020 Rocca San Giovanni(CH)

OGGETTO : richiesta chiarimenti sui vincoli da rispettare su lotto edificabile convenzionato  
censito nel NCT al Fg P.Illa [REDACTED]  
del Comune di Rocca San Giovanni

DITTA : PASQUINI NICOLA

Il sottoscritto Arch. Donato Mancini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 620, con studio in San Vito Chietino c.da Mancini 23, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. [REDACTED], proprietario di un lotto di terreno edificabile sito in c.da Vallevò così come identificato in oggetto, al fine di poter procedere alla richiesta di P.C. per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sul lotto medesimo, con la presente

#### CHIEDE

- quale superficie delle particelle in oggetto può essere utilizzata nel computo della SF del lotto;
- qual'è l'altezza massima ammessa nella zona in cui ricadono le particelle in oggetto;
- copia dello stralcio del PRG vigente e delle NTA relative (con evidenziate le norme da applicare nel lotto di cui all'oggetto), da allegare alla richiesta di P.C.;
- quali sono gli indici urbanisti da considerare per l'edificazione sul lotto in oggetto;
- quali sono gli adempimenti previsti nella convenzione a cui la proprietà deve ottemperare nel richiedere il P.C. e nel realizzare il fabbricato;
- qual'è la distanza da rispettare nell'edificazione del fabbricato rispetto al confine di PRG e rispetto alle aree da cedere previste in convenzione.

Certo di un Vs fattivo riscontro, distintamente saluta.

San Vito Chietino, li 28/06/2022

Il Tecnico

Arch. Donato Mancini  
**DONATO  
MANCINI**  
**05.07.2022**  
**07:36:22**  
**UTC**

11

12



# Comune di Rocca San Giovanni

PROVINCIA DI CHIETI

Piazza degli Eroi, 14 – P.I. 00216740696



Cap.: 66020

Tel.:0872/60121

Fax:0872/620247

Web: [www.comuneroccasangiovanni.it](http://www.comuneroccasangiovanni.it)

PEC: [comune.roccasangiovanni@pec.it](mailto:comune.roccasangiovanni@pec.it)

Email: [tecnico@comuneroccasangiovanni.it](mailto:tecnico@comuneroccasangiovanni.it)

## SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Prot. 11243

Rocca San Giovanni, 30/12/2022

Gent.mo Ing. Italo Bona

Via Petragnani, 8

66034 Lanciano (Ch)

[Italo.bona@inqpec.eu](mailto:Italo.bona@inqpec.eu)

E p.c. Arch. MANCINI Donato

[donato.mancini@archiworldpec.it](mailto:donato.mancini@archiworldpec.it)

**OGGETTO:** Richiesta interpretazioni ufficiali delle NTA in riferimento a lotto residuale asteriscato ricadente in Zona B2 Completamento di interesse turistico censito nel NCT al Fg **[REDAZIONE]** P.Ile **[REDAZIONE]**

La sottoscritta Arch. Berardi Federica, in qualità di Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio, del Comune di Rocca san Giovanni, con la presente intende chiedere all'Ing. Italo Bona, redattore del Piano Regolatore Esecutivo, chiarimenti interpretativi in riferimento a lotto edificabile ricadente in zona B2 "Completamento d'Interesse turistico" (art. 15 NTA), per il quale l'Arch. Mancini in qualità di tecnico incaricato dall'attuale proprietario, avanza richiesta di chiarimenti.

Si premette che:

- il lotto distinto al catasto terreni al Fg **[REDAZIONE]** P.Ile **[REDAZIONE]**, di superficie complessiva pari a mq 589, graficamente perimetrato e asteriscato sulla tavola di zonizzazione del PRE, risulta ricadere: in Zona B2 – Completamento di interesse turistico (art. 15 NTA) per una superficie pari a mq 473 e in zona F1- Verde pubblico attrezzato (art. 33 NTA) per una superficie pari a mq 116;
- Il lotto confina a est con strada comunale, a nord con le zone F1, a sud e ovest con il complesso condominiale denominato "Giardino degli aranci" e pertanto sin dall'epoca della redazione del piano il lotto non risulta accorpabile a lotti contigui con medesima destinazione d'uso;
- per il suddetto lotto è già stata presentata una richiesta di P.C, Prat. Ed. n. 6/2017 a firma del Geom. Staniscia Lorenzo, e per la stessa, dopo aver ottenuto il parere favorevole dal MIBACT-SABAC-ABR con Prot. 0010357 del 06.07.2018, l'Ente ha emesso atto formale prot. n. 7819/18 in data 27.12.2018 con il quale ha comunicato che l'iter approvativo della pratica è stato completato e contestualmente ha richiesto il pagamento di bolli, diritti di segreteria e oneri concessori per il ritiro del relativo P.C.;

Richiamata testualmente la definizione di Superficie Minima del Lotto (Sm) riportata all'Art. 7 a pag. 13 delle NTA ed in particolare la parte in grassetto: *Superficie Minima dei Lotti (Sm) Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.*

al fine di porre chiarezza sulla questione e avere una corretta interpretazione delle NTA vigenti relative al lotto di cui all'oggetto, si pongono i seguenti quesiti:

1. In riferimento all'art. 15 delle NTA Zona B2 Completamento di Interesse turistico, si chiede se nel caso specifico **devono essere utilizzati gli Indici della condizione A o B?**

condizione A	condizione B
Sm mq 500; UF max 0,35; RC max 0,30; H max m 7,50; Dc m 5,00, o in aderenza; Df m 10,00, o in aderenza; Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piani sulle strade principali; N max 2; Ip min 100/ha.	Sm mq 800; UF max 0,25; RC max 0,20; H max m 6,50; Dc m 5,00, o in aderenza; Df m 10,00, o in aderenza; Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piani sulle strade principali; N max 2; Ip min 100/ha.

2. E di conseguenza **la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) oppure mq 800 (condizione B)?**
3. In virtù di quanto definito come Superficie Minima dei Lotti (Sm) come riportato all'Art. 7 delle NTA (pag. 13), intesa come *"l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR"*, vale la **condizione che "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie."** ?

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
 ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO  
 Arch. Berardi Federica



Spett.le Comune di Rocca San Giovanni  
Settore Assetto e Gestione del  
Territorio  
C/A Arch. Federica Berardi  
[comune.roccasangiovanni@pec.it](mailto:comune.roccasangiovanni@pec.it)

e p.c.

Arch. Donato Mancini  
[donato.mancini@archiworldpec.it](mailto:donato.mancini@archiworldpec.it)

Vs.rif.: prot.11243 del 30.12.2022

Oggetto: Interpretazione delle NTA in riferimento a lotto residuale asteriscato ricadente in Zona B2 Completamento di interesse turistico censito nel NCT al Fg. P.Ile. [REDACTED]

Con riferimento alla Vs. richiesta prot.11243 del 30.12.2022, il sottoscritto progettista del PRE si esprime come segue:

Considerato che:

- L'individuazione grafica del lotto con (\*) contrasta con la norma di cui all'art.15 c.6 delle NTA che prevede, per i lotti asteriscati, una Superficie minima di mq. 800, mentre quella del lotto è notevolmente inferiore. Se ne deduce, incontrovertibilmente, che tale indicazione grafica sia frutto di errore materiale nella stesura della tavola 12 di piano.
- Il lotto edificabile di cui all'oggetto ha la superficie complessiva di mq.589 > di mq.500 e quindi soddisfa pienamente le condizioni di cui all'art.15 c.2 delle NTA, per ciò ad esso sono applicabili i relativi parametri:
- le destinazioni delle aree sono già state, per grandi linee, predeterminate in sede di progetto di PRE, che prevede, come da Voi determinato, 473 mq destinati all'edificazione e mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).

Alla luce di quanto sopra, ed in relazione ai quesiti posti:

1. In riferimento all'art. 15 delle NTA Zona B2 Completamento di interesse turistico, nel caso specifico devono essere utilizzati gli indici della condizione A ( $S_m = \text{mq.}500$ ,  $U_{fmax} 0,35$ , ecc.)
2. Di conseguenza la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) e tale condizione risulta soddisfatta
3. Per quanto sopra non risulta essere perseguibile l'applicabilità della definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita: *"Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie"*

Si consiglia inoltre, viste le superfici e le destinazioni graficizzate nella tavola 12, di prevedere che l'area da cedere gratuitamente sia almeno pari a mq.116 (attualmente destinati a Verde Pubblico Attrezzato) sia pure con diversa destinazione e localizzazione, così come indicato dall'art.32 delle citate NTA.

Tutto ciò per quanto da Voi richiesto

Lanciano, 03/01/2023  
Cordiali Saluti

STUDIO BONA  
Ing. Italo Bona  


.....

Spett.le Comune di Rocca San Giovanni  
Settore Assetto e Gestione del  
Territorio  
C/A Arch. Federica Berardi  
[comune.roccasangiovanni@pec.it](mailto:comune.roccasangiovanni@pec.it)

e p.c.

Arch. Donato Mancini  
[donato.mancini@archiworldpec.it](mailto:donato.mancini@archiworldpec.it)

Vs.rif.: prot.11243 del 30.12.2022

Oggetto: Interpretazione delle NTA in riferimento a lotto residuale asteriscato ricadente in Zona B2  
Completamento di interesse turistico censito nel NCT al Fg **P.Ile** **[REDACTED]**  
**Integrazione**

Con riferimento alla Vs. richiesta prot.11243 del 30.12.2022, al parere da me espresso con nota del 03/01/2023, ed infine al colloquio chiarificatore avuto con la S.V. ed il progettista arch. Mancini in data 16 u.s., il sottoscritto progettista del PRE integra il suddetto parere come segue:

Considerato che, nel corso dell'incontro è concordemente emerso che:

- per quanto già espresso dal sottoscritto nella stesura della tavola 12 di piano sono stati commessi errori materiali che ne rendono difficoltosa la lettura e, di conseguenza, l'interpretazione in merito all'effettiva destinazione delle aree, e ciò in quanto il perimetro di comparto è stato, erroneamente, sovrapposto alla sottostante zonizzazione.
- la superficie racchiusa nel suddetto perimetro risulta pari a mq.589 (e quindi superiore ai mq.500 previsti dall'art.15 c.2 delle NTA), leggendo la sottostante zonizzazione si rileva una superficie di 473 mq. destinata all'edificazione (Zona B2) ed una superficie di mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).
- dalle considerazioni sopra esposte, ne deriva che nel caso si consideri efficace la perimetrazione di comparto, verrebbe soddisfatta anche la condizione prevista dall'art.15 c.2 delle NTA (Sm=500 mq.) mentre, se si considerano le destinazioni di zona, tale condizione non verrebbe soddisfatta (mq.473).

In conclusione: dalle considerazioni sopra esposte si può incontrovertibilmente affermare che il lotto in oggetto, anche non raggiungendo le Sm prevista nelle NTA, risulta di fatto edificabile poiché nel caso specifico è d'obbligo applicare la definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita:

"Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie".

Di fatto il lotto in esame va considerato come lotto residuo della cortina edilizia costituita dall'attuale edificato (Giardino degli aranci) che occupa ed impegna, con la sua proprietà, tutta la residua area adiacente al lotto in esame, rendendolo di fatto lotto residuo non accorpabile ad altri lotti edificabili poiché confinante, per i rimanenti lati, con la strada comunale esistente, e con la Zona F1 destinata a verde pubblico attrezzato art. 34 delle NTA.

Tutto ciò per quanto da Voi richiesto

Lanciano, 2/02/2023  
Cordiali Saluti



STUDIO BONA  
Ing. Italo Bona

100

100

100

100

100

100

100

100



*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

*Chiuti*

*A*  
Comune di Rocca San Giovanni  
comune.roccasangiovanni@pec.it

*E pe*

*Resp. Prot.* 2736 *Del* 17/03/2023  
*Class.* 34.43.01/75/2020  
*Ref. N.* 2221 *Del* 15/03/2023  
*Allegati*

*Oggetto:* **Rocca San Giovanni (CH) – contrada Vallevò**  
Oggetto dell'istanza: Richiesta parere ai sensi dell'art. 33 comma 3 bis della L.R. n. 18/1983 nel testo in vigore per modifiche al Piano Regolatore Esecutivo  
Rif catastali: Foglio **2**, p.lla **71-1091-1094-129**  
Riscontro a richiesta di modifiche al Piano Regolatore Esecutivo presentata dal **Comune di Rocca San Giovanni**  
**Parere favorevole** ai sensi dell'art. 33 comma 3 bis della L.R. n. 18/1983  
[P 2736/2023]

Con riferimento alla pratica in oggetto, esaminata la documentazione pervenuta il 15/03/2023 e acquisita il 17/03/2023 al prot. 2736, questa Soprintendenza:

**visto** l'art. 33 comma 3 bis della L.R. n. 18/1983 per variazioni degli strumenti urbanistici;

**considerato** che il comune di Rocca San Giovanni è dotato di Piano Regolatore Esecutivo approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 01 del 17.02.2011;

**preso atto**, dalla documentazione pervenuta, che:

- l'arch. Donato Mancini in qualità di tecnico incaricato dal Sig. **[REDACTED]**, proprietario di un lotto di terreno edificabile sito in c. da Vallevò, Foglio 2, p.lla 71-1091-1094-129, al fine di precedere alla richiesta di P.C. per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sul lotto interessato ha presentato al comune di Rocca San Giovanni, con nota del 28.06.2022, una richiesta di chiarimenti in riferimento ad alcuni elementi contenuti nelle tavole di P.R.E e nelle N.T.A dal piano comunale in vigore;

- che a seguito della suddetta nota, la Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del comune di Rocca San Giovanni ha presentato richiesta di interpretazioni ufficiali delle NTA in riferimento al lotto residuale asteriscato ricadente in zona B2 "Completamento di interesse turistico" censito nel n.c.t. al Fg **2** p.lle **71-1091-1094-129**, all'ing. Italo Bona in qualità di redattore del Piano ponendo i seguenti quesiti:

*"Richiamata testualmente la definizione di Superficie Minima del Lotto (Sm) riportata all'Art. 7 a pag. 13 delle NTA ed in particolare la parte in grassetto: **Superficie Minima dei Lotto (Sm)** Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.*

*Al fine di porre chiarezza sulla questione e avere una corretta interpretazione delle NTA vigenti relative al lotto di cui all'oggetto, si pongono i seguenti quesiti:*

*1. In riferimento all'art 15 delle NTA Zona B2 Completamento di interesse turistico, si chiede se nel caso specifico devono essere utilizzati gli indici della condizione A o B?*

Condizione A

*Sm mq 500;*

*UF max 0,35;*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

Via degli Agostiniani, 14 – 66100 CHIETI – Tel 0871 32951

PEC: mbac-sabap-ch-pe@mailcert.beniculturali.it PEO: sabap-ch-pe@beniculturali.it

RC max 0,30;  
H max m 7,50;  
Dc m 5,00, o in aderenza;  
Df m 10,00, o in aderenza;  
Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;  
N max 2; Ip min 100/ha.

Condizione B

Sm mq 800;  
UF max 0,25;  
RC max 0,20;  
H max m 6,50;  
Dc m 5,00, o in aderenza;  
Df m 10,00, o in aderenza;  
Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;  
N max 2; Ip min 100/ha.

1. E di conseguenza la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) oppure di mq 800 (condizione B)?

2. In virtù di quanto definito come Superficie Minima del Lotto (Sm) come riportato all'Art. 7 delle NTA (pag. 13), intesa come "l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR", vale la condizione che "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie."

- **considerato** che con due note distinte l'ing. Italo Bona ha espresso le seguenti motivazioni:

"Considerato che:

- L'individuazione grafica del lotto con (\*) contrasta con la norma di cui all'art.15 c.6 delle NTA che prevede, per i lotti asteriscati, una Superficie minima di mq. 800, mentre quella del lotto è notevolmente inferiore. Se ne deduce, incontrovertibilmente, che tale indicazione grafica sia frutto di errore materiale nella stesura della tavola 12 di piano.

- Il lotto edificabile di cui all'oggetto ha la superficie complessiva di mq.589 > di mq.500 e quindi soddisfa pienamente le condizioni di cui all'art.15 c.2 delle NTA, per ciò ad esso sono applicabili i relativi parametri:

- le destinazioni delle aree sono già state, per grandi linee, predeterminate in sede di progetto di PRE, che prevede, come da Voi determinato, 473 mq destinati all'edificazione e mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).  
Alla luce di quanto sopra, ed in relazione ai quesiti posti:

1. In riferimento all'art. 15 delle NTA Zona B2 Completamento di interesse turistico, nel caso specifico devono essere utilizzati gli indici della condizione A (Sm=mq.500, Ufmax 0,35, ecc.)

2. Di conseguenza la superficie minima del lotto deve essere di mq 500 (condizione A) e tale condizione risulta soddisfatta

3. Per quanto sopra non risulta essere perseguibile l'applicabilità della definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita: "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie"

Si consiglia inoltre, viste le superfici e le destinazioni graficizzate nella tavola 12, di prevedere che l'area da cedere gratuitamente sia almeno pari a mq.116 (attualmente destinati a Verde Pubblico Attrezzato) sia pure con diversa destinazione e localizzazione, così come indicato dall'art.32 delle citate NTA.

Considerato che l'Ing. Italo Bona precisava ed integrava con nota Prot. n. 1563 del 20-02-2023, quanto di seguito: Considerato che, nel corso dell'incontro è concordemente emerso che:

per quanto già espresso dal sottoscritto nella stesura della tavola 12 di piano sono stati commessi errori materiali che ne rendono difficoltosa la lettura e, di conseguenza, l'interpretazione in merito all'effettiva destinazione delle aree, e ciò in quanto il perimetro di comparto è stato, erroneamente, sovrapposto alla sottostante zonizzazione

- la superficie racchiusa nel suddetto perimetro risulta pari a mq.589 (e quindi superiore ai mq.500 previsti dall'art.15 c.2 delle NTA), leggendo la sottostante zonizzazione si rileva una superficie di 473 mq. destinata all'edificazione (Zona B2) ed una superficie di mq.116 destinati a Verde Pubblico Attrezzato (F1).

- dalle considerazioni sopra esposte, ne deriva che nel caso si consideri efficace la perimetrazione di comparto, verrebbe soddisfatta anche la condizione prevista dall'art.15 c.2 delle NTA (Sm=500 mq.) mentre, se si considerano le destinazioni di zona, tale condizione non verrebbe soddisfatta (mq.473).



*In conclusione: dalle considerazioni sopra esposte si può incontrovertibilmente affermare che il lotto in oggetto, anche non raggiungendo le Sm prevista nelle NTA, risulta di fatto edificabile poiché nel caso specifico è d'obbligo applicare la definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA nella parte in cui cita: "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie".*

*Di fatto il lotto in esame va considerato come lotto residuo della cortina edilizia costituita dall'attuale edificato (Giardino degli aranci) che occupa ed impegna, con la sua proprietà, tutta la residua area adiacente al lotto in esame, rendendolo di fatto lotto residuo non accorpabile ad altri lotti edificabili poiché confinante, per i rimanenti lati, con la strada comunale esistente, e con la Zona F1 destinata a verde pubblico attrezzato art. 34 delle NTA".*

**esaminate** le motivazioni suddette, le Norme Tecniche di Attuazione e gli Elaborati Grafici;

**considerato** che il lotto in oggetto risulta di fatto un lotto residuo della cortina edilizia costituita dall'attuale edificato il "Giardino degli Aranci" che occupa tutta la restante area adiacente al lotto in questione, rendendolo dunque un lotto residuo non accorpabile ad altri lotti edificabili poiché confinante per i rimanenti lati con la strada comunale esistente e con la zona F1 destinata a verde pubblico attrezzato di cui all'art. 34 delle NTA; e che, quindi, pur non raggiungendo le Sm prevista nelle NTA, risulta di fatto edificabile, poiché nel caso specifico si applica la definizione di Superficie Minima del lotto di cui all'art.7 delle NTA "Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalle tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie";

**considerato** altresì che, così come espresso dall'ing. Bona, nella stesura della tavola 12 del Piano Regolatore Esecutivo "sono stati commessi errori materiali che ne rendono difficoltosa la lettura e di conseguenza l'interpretazione in merito all'effettiva destinazione delle aree";

questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime **parere favorevole** ai sensi dell'art. 33 comma 3 bis della L.r. n. 18/1983 nel testo in vigore, relativamente alle modifiche alla tavola 12 Zonizzazione del Piano Regolatore Esecutivo con eliminazione del lotto asteriscato convenzionato.

Ad ogni buon conto, si ricorda che l'area in esame è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 per effetto dei D.M. 03.12.1970 e D.M. 21.06.1985; pertanto, qualsiasi intervento, ad esclusione di quelli ricadenti nell'allegato A del DPR 31/2107, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs42/2004 e ss. mm. ii.

IL FUNZIONARIO COMPETENTE  
ARCH. TIZIANA MIGNOGNA  
tiziana.mignogna@cultura.gov.it

TM

IL DIRETTORE  
Cristina Colletti

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

Via degli Agostiniani, 14 – 66100 CHIETI – Tel 0871 32951

PEC: mbac-sabap-ch-pe@mailcert.beniculturali.it PEO: sabap-ch-pe@beniculturali.it

