



COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA **- Provincia di Chieti -**

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Seduta del 28/04/2026 N. 12

COPIA

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "G" DI VIA PALERMO. Approvazione.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **20:30**, nella sala delle adunanze consiliari del Comune.

Previo espletamento delle formalità prescritte dal D.Lgs. 267/2000, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, in seduta Pubblica di seconda convocazione.

All'appello risulta:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	SECCIA FRANCESCO	Si	
Vicesindaco	PIZZICA FABIO	Si	
Consigliere	GENOBILE ARIANNA	Si	
Consigliere	AGOSTINELLI LUCA	Si	
Consigliere	LAROVERE GIANCARLO	Si	
Consigliere	FALCONE ENZO	Si	
Consigliere	FAVALE CATERINA	Si	
Consigliere	DI RENZO MATTEO	Si	
Consigliere	LACIOPPA MARTINA	Si	
Consigliere	PASQUALONE MASSIMO		Si
Consigliere	LAMONACA LUCA		Si
Consigliere	BARBETTA PATRIZIA		Si
Consigliere	SILVIDIO MASSIMO	Si	

Totale Presenti: 10

Totale Assenti: 3

Riconosciuto il numero degli intervenuti Giancarlo LAROVERE, nella sua qualità di PRESIDENTE, dichiara aperta la seduta e ne assume la presidenza.

Assiste il Segretario Comunale: **Dott. Filippo CARUSI.**

*Il Presidente del Consiglio passa la parola al Vicesindaco, il quale illustra il contenuto della proposta, ricordando che la stessa conclude l'iter avviato con la delibera di adozione;
Non essendoci ulteriori richieste di intervento, si passa alla votazione:*

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTA la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto, formulata dal Sindaco;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica e regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Contabile ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

con la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano dai presenti, esito proclamato dal Presidente:

Favorevoli: All'unanimità

DELIBERA

di adottare e far proprio il provvedimento risultante dall'allegata proposta di deliberazione.

Successivamente, con la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano dai presenti, esito proclamato dal Presidente:

Di seguito con separata votazione che riporta le medesime maggioranze

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Alle ore 20.45 il Presidente scioglie la seduta.

Il Sindaco

Premesso che:

- con Deliberazione del Commissario *ad acta* n. 3 del 26.04.2022 (avviso pubblicato sul BURAT Ordinario n. 18 del 04.05.2022), è stata approvata la Revisione del P.R.G.;
- nella suddetta Variante è stata individuata in Via Palermo, Località San Pasquale, un'ampia area a destinazione "C2" – "Zona residenziale di espansione ad intervento indiretto", da attuare sulla base delle prescrizioni riportate all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in tale zona di P.R.G. l'edificazione può avvenire mediante la formazione di un "Piano di lottizzazione" ovvero, previa verifica dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, mediante l'attivazione di "Comparti";
- secondo le prescrizioni riportate nel citato art. 33 delle N.T.A., è consentita la formazione di "sub-Comparti" con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del +/-5%);
- in fase di redazione della Variante al P.R.G. è stato individuato un unico "Comparto edificatorio", individuato con lettera "G" in Via Palermo;

Visto che, al protocollo comunale n. 1980 del 22.02.2023, è pervenuta "*Richiesta di autorizzazione Sub Comparto - Zona di espansione Residenziale C2 Comparto G del PRG 2020 vigente*", a nome dei signori Lacioppa Gabriele e D'Angelosante Morena, in qualità di proprietari dei terreni individuati catastalmente al foglio n. 2, part.lla nn. 276, 277, 278, 279, 282, 573 e 888, della superficie complessiva di mq 6.140, dei quali circa mq 5.155 ricadenti in zona "C2" – "Zona residenziale di espansione ad intervento indiretto" del P.R.G. vigente;

Preso atto che la proposta pervenuta è espressione di una sola parte dei proprietari interessati dal Comparto "G" e riguarda una superficie di circa 5.000 mq, a fronte della superficie complessiva del Comparto di 20.915 mq, catastalmente intestata a ventiquattro ditte;

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale ha comunque l'esigenza di temperare i benefici e gli oneri a carico di ogni proprietario delle aree del Comparto con una progettazione che garantisca la loro equa distribuzione, con particolare riguardo alla collettività e all'interesse pubblico;
- la suddivisione in "sub-Comparti" consente la semplificazione dell'iter di approvazione dei relativi interventi e, con l'applicazione di quanto previsto dall'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, può favorire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico e lo sviluppo residenziale dell'area mediante la formazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di attuazione dell'intero Comparto e, tra l'altro, l'individuazione di sub-Comparti di contestuale o successiva attuazione diretta, nonché il coinvolgimento e la partecipazione di tutti i proprietari;
- l'attuazione, mediante iniziativa pubblica, dell'intero Comparto edificatorio ha significativi riflessi diretti ed indiretti sul Bilancio comunale, sia in considerazione delle entrate da oneri concessori (limitatamente alla quota del "costo di costruzione") che per l'arricchimento patrimoniale conseguente alla realizzazione da parte dei privati delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, pubblica-illuminazione), che saranno previste dal medesimo Piano Particolareggiato di attuazione;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 29.05.2024, con la quale è stato fornito all'Area Tecnica apposito atto di indirizzo ed impulso per la progettazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del Comparto edificatorio "G" ubicato in Via Palermo, Località San Pasquale;

Vista la Determinazione dell'Area Tecnica n. 520 R.G. (n. 174 R.P.) in data 12.09.2024, con la quale è stato affidato all'Arch. Antonino DI FEDERICO, con studio tecnico in Via Dante Alighieri n. 11 - Miglianico (CH), l'incarico di progettazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del Comparto edificatorio "G" ubicato in Via Palermo;

Vista la Convenzione d'incarico sottoscritta dal professionista incaricato in data 30.01.2025;

Visto che l'Arch. Antonino DI FEDERICO ha depositato:

- il Progetto di massima del Piano al prot. n. 4592 in data 21.05.2025 e n. 4617 in data 22.05.2025;
- il Progetto definitivo del Piano al prot. n. 5856 in data 30.06.2025, aggiornato al prot. n. 6896 in data 04.08.2025, limitatamente alla Relazione generale di Piano;
- le tavole del progetto con numerazione revisionata al protocollo comunale n. 7952 in data 12.09.2025;

Visto che, a seguito della richiesta comunale prot. n. 5928 in data 01.07.2025, integrata con prot. n. 6222 in data 10.07.2025, il Servizio del Genio Civile Regionale – Ufficio di Chieti, con nota Prot. nr. 0310362/25 del 24.07.2025, acquisita al protocollo comunale n. 6662 in pari data, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Visto che, in merito alla Valutazione Ambientale Strategica, il Piano Particolareggiato del Comparto edificatorio "G" è "attuativo" delle previsioni generali e particolari della Revisione Generale del P.R.G. vigente, che è stata già sottoposta all'intero procedimento della VAS;

Dato atto che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 04.11.2025, è stata effettuata la verifica ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Richiamata, quindi, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 04.11.2025, con la quale è stato adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 18/1983 e ss.mm.ii., il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "G" DI VIA PALERMO, redatto dall'Arch. Antonino DI FEDERICO, depositato al protocollo comunale n. 5856 in data 30.06.2025, aggiornato al prot. n. 6896 in data 04.08.2025 e n. 7952 in data 12.09.2025 (modifica numerazione tavole), costituito dai seguenti elaborati:

N.	Tav.	Elaborati	Descrizione	Scala
1.		Allegato A	Relazione Generale	
2.		Tavole grafiche	Rilievo dello stato di fatto	
		PP1	Rilievo dello stato di fatto	
	1	PP 1.1	Stralcio del PRG	1:1000
	2	PP 1.2	Stralcio vista aerea da GOOGLE	1:1000
	3	PP 1.3	Stralcio planimetria catastale della zona	1:1000
		PP2	Analisi del sistema insediativo	
		PP 2.1	Infrastrutture e reti di urbanizzazione esistenti	1:1000
	4	PP 2.1.1	Rete viaria	1:1000
	5	PP 2.1.2	Rete metanifera	1:1000
	6	PP 2.1.3	Rete elettrica e di illuminazione pubblica	1:1000
	7	PP 2.1.4	Rete acque reflue (bianche e nere)	1:1000
3.		Tavole grafiche	Tavole del progetto urbanistico:	
		PP3	Progetto del Piano Particolareggiato	
	8	PP 3.1	Progetto del Piano Particolareggiato su base catastale	1:1000
	9	PP 3.2	Viabilità principale e parcheggi	1:1000
	10	PP 3.3	Parcheggi	1:1000
	11	PP 3.4	Suddivisione in lotti	1:1000
	12	PP 3.5	Schema planivolumetrico	1:1000
	13	PP 3.6	Aree a Verde Pubblico	1:1000
	14	PP 3.7	Aree a Verde Privato	1:1000
		PP 4	Opere di urbanizzazione:	
	15	PP 4.1	Reti acque reflue bianche e rete idrica	1:1000
	16	PP 4.2	Reti acque reflue nere	1:1000
	17	PP 4.3	Rete energia elettrica	1:1000
	18	PP 4.4	Rete di illuminazione pubblica	1:1000
	19	PP 4.5	Rete telefonica	1:1000
	20	PP 4.6	Rete metanifera	1:1000

	21	PP 4.7	Particolari costruttivi e sezioni tipo	Varie
4.		Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	
5.		Allegato C	Schema della convenzione	
6.		Allegato D	Elenchi catastali delle proprietà	
7.		Allegato E	Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.	
8.		Allegato F	Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano	

Dato atto:

- **Che** i documenti e gli atti di Piano sono stati depositati presso la Segreteria Comunale, alla libera visione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, in modo da consentire ai soggetti interessati la formulazione di istanze, osservazioni o proposte;
- **Che** è stata data ampia pubblicità dell'avvenuto deposito del Piano mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito web istituzionale nonché affissione di locandine;
- **Che**, entro i termini di legge, non sono pervenute osservazioni;
- **Che** in data 19.03.2026 si è svolta la Conferenza dei Servizi decisoria semplificata accelerata e asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., dell'art. 48 del D.L. 31.05.2021 n. 77, dell'art. 13 della L. n. 120/2020 come modificato dall'art.14 del D.L. n. 13/2023 e dell'art. 10 del D.L. n. 25/2025, per l'esame del Piano Particolareggiato, alla quale sono stati invitati i seguenti soggetti:
 - ARTA ABRUZZO
 - ASL CHIETI
 - ERSI ABRUZZO
 - AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE
 - PROVINCIA DI CHIETI
Settore n. 2
Viabilità–Edilizia Scolastica–Urbanistica–Pianificazione Territoriale–Ambiente
Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale
 - REGIONE ABRUZZO
DPC - Dipartimento Territorio–Ambiente
DPC032 - Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio
 - REGIONE ABRUZZO
DPE - Dipartimento Infrastrutture - Trasporti
DPE013 - Servizio Difesa del Suolo
DPE017 - Servizio Genio Civile Chieti
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'ABRUZZO
 - ACA S.p.A.
 - E-Distribuzione S.p.A.
 - ITALGAS RETI S.p.A.
- **Che**, in fase di Conferenza dei Servizi (CdS), sono pervenuti i contributi e/o pareri da parte dei seguenti soggetti invitati:
 - PROVINCIA DI CHIETI - Settore n. 2 (Prot. n. 2301 del 03.03.2026): Parere positivo di “non contrasto” con condizioni e prescrizioni:
 1. maggiore dettaglio esecutivo per le aree destinate a standard urbanistici;
 2. accorgimenti atti a garantire la sostenibilità globale dell'intervento.
 - ITALGAS RETI S.p.A. (Prot. n. 2786 del 16.03.2026): Parere favorevole per assenza di impedimenti di natura tecnica.
 - ARPA ABRUZZO (Prot. n. 2830 del 17.03.2026): Parere di non competenza.
 - ASL 02 LANCIANO-VASTO-CHIETI - Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. – Servizio Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica (Prot. n. 2845 del 17.03.2026): Parere favorevole

con condizioni limitatamente a destinazioni d'uso consentite, permeabilità dei suoli, promozione dello sviluppo della mobilità sostenibile.

- **Che**, ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e s.m.i., la mancata formulazione di parere da parte dei restanti soggetti invitati equivale ad assenso senza condizioni;
- **Che** l'Arch. DI FEDERICO, preso atto dei pareri pervenuti, ha formulato in sede di CdS le seguenti deduzioni:
 - Circa il parere positivo di “non contrasto” con condizioni e prescrizioni, espresso dalla PROVINCIA DI CHIETI, ha precisato che il Piano adottato contiene specifico elaborato progettuale (Tav. 21 – P.4.7) che riporta i dettagli costruttivi-tipo, alla pertinente scala architettonica, di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e che sarà onere dei soggetti attuatori predisporre ed eseguire le progettazioni esecutive con dettagli costruttivi delle opere di urbanizzazione, come specificato all'art. 5 dello schema di Convenzione allegato al Piano (Allegato C). Analogamente, sarà compito degli attuatori garantire nel Comparto la presenza di tutti i presidi di legge e le modalità attuative indicate nel parere provinciale.
 - In merito al parere di non competenza di ARPA ABRUZZO e all'inciso relativo al monitoraggio del vigente P.R.G. circa gli aspetti ambientali, ha chiarito che sarà onere dell'Amministrazione comunale pubblicare l'ultimo rapporto del monitoraggio biennale.
 - Relativamente al parere favorevole con condizioni dell'ASL 02 LANCIANO-VASTO-CHIETI, ha precisato che:
 - ✓ trattandosi di Comparto residenziale, le destinazioni d'uso consentite non arrecheranno disturbi e/o molestie all'igiene dell'abitato limitrofo (e, evidentemente, del Comparto stesso);
 - ✓ la permeabilità dei suoli è già prevista nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, che individuano l'Indice di permeabilità minimo del 30% da garantire in fase di attuazione (art. 33);
 - ✓ circa la promozione dell'attività motoria, la scelta di sovradimensionare le aree a Verde, distribuendole lungo le strade di Piano, è proprio orientata alla qualità della vita e, quindi, alla salute pubblica.

Visto che il Verbale della Conferenza dei Servizi è stato approvato con Determinazione dell'Area Tecnica n. 216 R.G. (n. 79 R.P.) in data 23.04.2026;

Vista la dichiarazione del progettista in merito al rispetto delle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP);

Vista la dichiarazione del Segretario Comunale, nella quale si attesta la regolarità degli atti procedurali relativi all'iter approvativo del Piano, nonché la completezza dei relativi elaborati documentali;

Ritenuto, pertanto, poter procedere con l'approvazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO “G” DI VIA PALERMO ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 18/1983 ss.mm.ii.;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 18/1983 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 58/2023 e ss.mm.ii.;
- la Circolare della Regione Abruzzo - Dipartimento Territorio e Ambiente DPC – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio DPC032, pervenuta al protocollo comunale n. 1735 in data 28.02.2024;
- lo Statuto Comunale;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

formula la seguente proposta di deliberazione

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990.
2. **Approvare il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "G" DI VIA PALERMO**, redatto dal tecnico incaricato, Arch. Antonino DI FEDERICO, depositato al protocollo comunale n. 5856 in data 30.06.2025, aggiornato al prot. n. 6896 in data 04.08.2025 e n. 7952 in data 12.09.2025 (modifica numerazione tavole), costituito dai seguenti elaborati:

N.	Tav.	Elaborati	Descrizione	Scala
1.		Allegato A	Relazione Generale	
2.		Tavole grafiche	Rilievo dello stato di fatto	
		PP1	Rilievo dello stato di fatto	
	1	PP 1.1	Stralcio del PRG	1:1000
	2	PP 1.2	Stralcio vista aerea da GOOGLE	1:1000
	3	PP 1.3	Stralcio planimetria catastale della zona	1:1000
		PP2	Analisi del sistema insediativo	
		PP 2.1	Infrastrutture e reti di urbanizzazione esistenti	1:1000
	4	PP 2.1.1	Rete viaria	1:1000
	5	PP 2.1.2	Rete metanifera	1:1000
	6	PP 2.1.3	Rete elettrica e di illuminazione pubblica	1:1000
	7	PP 2.1.4	Rete acque reflue (bianche e nere)	1:1000
3.		Tavole grafiche	Tavole del progetto urbanistico:	
		PP3	Progetto del Piano Particolareggiato	
	8	PP 3.1	Progetto del Piano Particolareggiato su base catastale	1:1000
	9	PP 3.2	Viabilità principale e parcheggi	1:1000
	10	PP 3.3	Parcheggi	1:1000
	11	PP 3.4	Suddivisione in lotti	1:1000
	12	PP 3.5	Schema planivolumetrico	1:1000
	13	PP 3.6	Aree a Verde Pubblico	1:1000
	14	PP 3.7	Aree a Verde Privato	1:1000
		PP 4	Opere di urbanizzazione:	
	15	PP 4.1	Reti acque reflue bianche e rete idrica	1:1000
	16	PP 4.2	Reti acque reflue nere	1:1000
	17	PP 4.3	Rete energia elettrica	1:1000
	18	PP 4.4	Rete di illuminazione pubblica	1:1000
	19	PP 4.5	Rete telefonica	1:1000
	20	PP 4.6	Rete metanifera	1:1000
	21	PP 4.7	Particolari costruttivi e sezioni tipo	Varie
4.		Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	
5.		Allegato C	Schema della convenzione	
6.		Allegato D	Elenchi catastali delle proprietà	
7.		Allegato E	Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.	
8.		Allegato F	Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano	

3. Recepire integralmente le deduzioni formulate dal progettista incaricato in sede di Conferenza dei Servizi in merito alle prescrizioni della Provincia di Chieti e dell'ASL 02, demandando ai soggetti attuatori l'onere delle progettazioni esecutive e del rispetto dei parametri di permeabilità e sostenibilità indicati.
4. Demandare al Responsabile dell'Area Tecnica (Responsabile del Procedimento) il compimento di tutti i successivi adempimenti necessari per dare piena esecutività al Piano.

5. Dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per l'urgenza di dare avvio allo sviluppo residenziale dell'area e soddisfare le aspettative della collettività.

Il Sindaco
SECCIA FRANCESCO

Si esprime parere **Favorevole** di REGOLARITÀ TECNICA,
ai sensi dell'art. 49 T.U. 267/2000

Data: **23/04/2026**

Il Responsabile del servizio
f.to Ing. Amanda Giovanna GIACCHETTI

Si esprime parere **Favorevole** di REGOLARITÀ CONTABILE,
ai sensi dell'art. 49 T.U. 267/2000

Data: **23/04/2026**

Il Responsabile del servizio
f.to Dott. Fernando DE MATTHEIS

Approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Giancarlo LAROVERE

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Filippo CARUSI

Copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, con n. 358/2026 da oggi e per quindici (15) giorni consecutivi. La stessa, inoltre viene comunicata in apposito elenco al capogruppo, (art. 125 T.U. n. 267/2000)
04/05/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Filippo CARUSI

Spazio per l'autentica

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

- È divenuta esecutiva il giorno di adozione della deliberazione, ai sensi dell'art.134, c. 4 del D.Lgs. 267/2000, perchè dichiarata immediatamente eseguibile il 28/04/2026;

Torrevecchia Teatina, lì 28/04/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Filippo CARUSI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO