

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI GUARDIAGRELE**

( Provincia di Chieti )

- Ufficio Tecnico comunale -

\*\*\*\*\*

ADEGUAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO DEGLI ATTI DI PRG  
ALLE PRESCRIZIONI DETTATE DAL CONSIGLIO PROVINCIALE CON  
ATTO N. 41/14 DEL 29.04.1992 IN SEDE DI DEFINITIVA  
APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

-----

PRG DEFINITIVAMENTE APPROVATO - TESTO COORDINATO DELLA  
NORMATIVA TECNICA

**F.9 NORMATIVA TECNICA**

- TITOLO I: Generalità

-----

Guardiagrele li 21 DIC. 1992

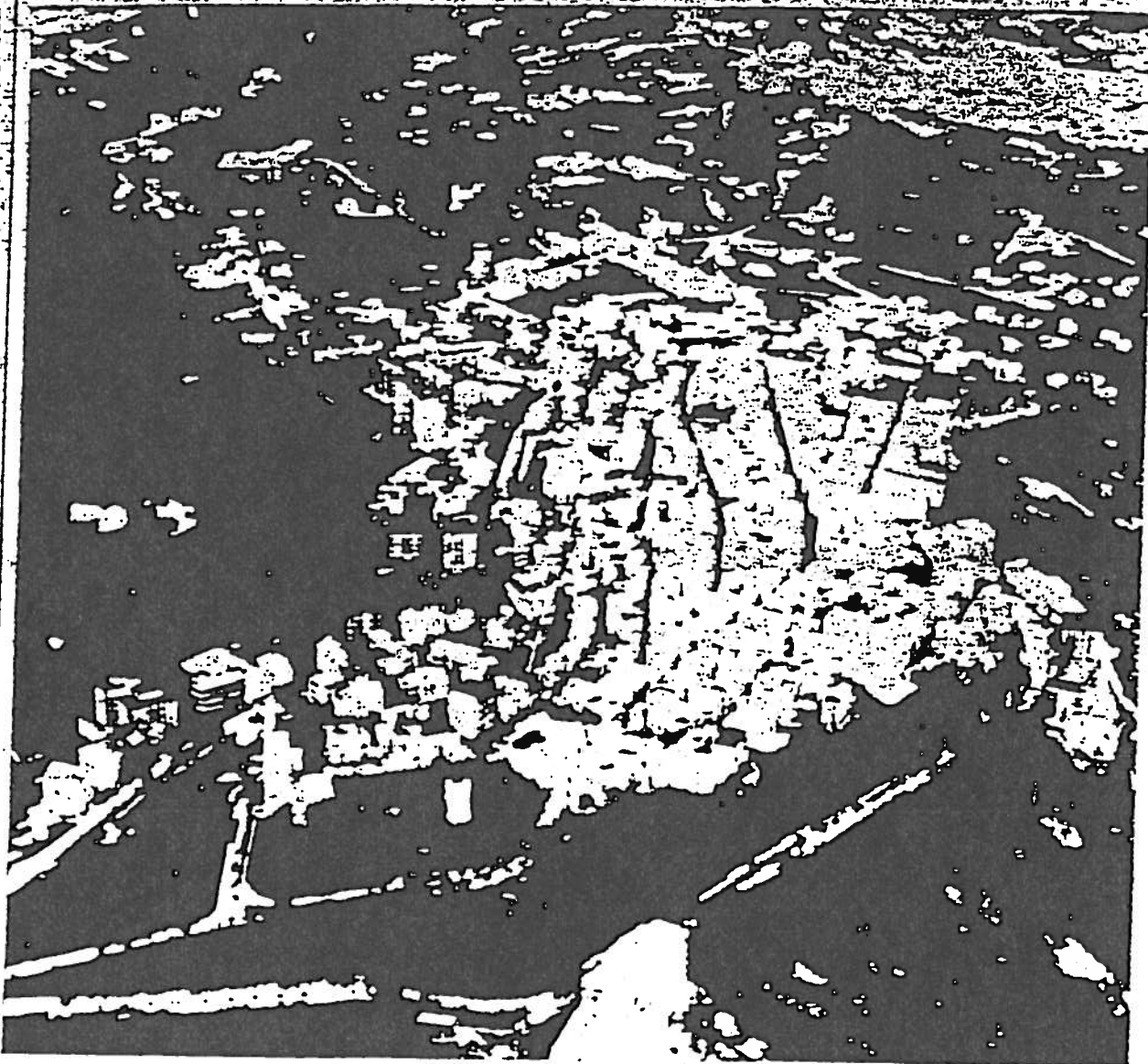
IL DIRETTORE  
DELL' UFFICIO TECNICO  
(ing. Carlo CRISTINI)

*[Handwritten signature]*



\*\*\*\*\*

# COMUNE DI GUARDIA GRELE



contenuto:

## ■ PROGETTO URBANISTICO ■ NORMATIVA TECNICA TITOLO I: GENERALITÀ

progettista:

dott. ing. fulvio catalano  
c.so europea 200 - 10138 TORINO - tel. 0873 69315

collaboratori:

ing. clodoveo mani



NUOVA ADOZIONE 1988

il segretario comunale

l'assessore

il sindaco

## NORMATIVA TECNICA

### TITOLO I - GENERALITA'

#### Capo I - Applicazione ed efficacia -

##### Art.1

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

1 - Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e

---

d'uso del territorio del Comune di Guardiaagrele.

2 - Ai sensi dell'art.17 della L.R. 12.4.1983 n.18, la normativa tecnica del Piano Regolatore si compone di una disciplina urbanistica e di una disciplina edilizia, integrata dalle norme del Regolamento locale d'igiene e dalle prescrizioni del Piano per l'adeguamento e sviluppo della rete commerciale, per le parti non in contrasto.

3 - Le norme e gli elaborati grafici del Piano Regolatore prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio Comunale.

4 - Il Piano Regolatore si applica all'intero territorio comunale, sulla base della presente disciplina, nonché delle disposizioni delle Leggi Statali e Regionali nel testo vigente.

5 - La disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta, a mezzo di concessione e di autorizzazione, dei piani urbanistici;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole ed alla conduzione dei fondi rustici.

6 - Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposita concessione e autorizzazione al Sindaco ed alle altre autorità competenti, a termini di legge, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della L. 28 gennaio 1977 n.10 e della relativa legislazione regionale in materia.

Art. 2

**EFFICACIA**

1 - La normativa tecnica urbanistico-edilizia è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale, come atto costitutivo ed integrante del Piano regolatore ed è soggetta, come tale, alle procedure formative previste dalla L.R. 12 aprile 1983 n.18.

2 - Entra in vigore

alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio comunale del provvedimento di approvazione del Piano regolatore, reso noto con manifesti e con annunci a mezzo stampa, emittenti radiofoniche e televisive.

3 - Dalla data di adozione del Piano regolatore e fino all'approvazione, il Sindaco deve sospende-

re, su parere della Commissione Urbanistico-edilizia, ogni determinazione sulle istanze di concessione o di autorizzazione in contrasto con le disposizioni del Piano.

4 - Gli immobili che, alla data di adozione del Piano regolatore, risultino in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme di Piano.

5 - Ai sensi dell'art.57 della L.R. 12 aprile 1983 n.18, dalla data di adozione del Piano regolatore e sino all'approvazione, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le limitazioni previste dalla legislazione statale e regionale in materia urbanistica, ambientale e d'uso del suolo.

6 - Ai sensi e nei limiti dell'art.15 della L.R. 12 aprile 1983 n.18, le previsioni e prescrizioni del Piano regolatore sono immediatamente efficaci dalla data di trasmissione dello strumento urbanistico.

7 - La destinazione a scopi edilizi di immobili ed aree nel Piano regolatore e negli strumenti urbanistici attuativi connessi, non conferisce di per sè titolo di edificabilità, ove manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, a meno che il Comune o i richiedenti si impegnino, con apposito atto, secondo le disposizioni di legge, la disciplina, le indicazioni, le prescrizioni particolari del Piano, a realizzarle a propria cura e spese.



CAPO II - Stato del territorio e validità della  
pianificazione urbanistica -

Art. 3

STATO FISICO E GIURIDICO DEL TERRITORIO COMUNALE

1 - Gli elaborati del Piano regolatore identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da licenze o concessioni edilizie non ancora eseguite che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

2 - Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.

3 - Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel Piano

regolatore non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

4 - L'inclusione nella cartografia del Piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

5 - Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici di Piano regolatore. Tali

aree, se edificabili, possono essere nuovamente utilizzate a fini edilizi, solo dopo aver detratta l'estensione della superficie di pertinenza ai volumi esistenti, determinata sulla base dei nuovi indici e parametri di Piano.

6 - Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie in applicazione del comma precedente, il richiedente deve produrre certificato della trascrizione rilasciata dalla Conservatoria dei RR. II. per attestare i trasferimenti del -  
l'immobile interessato, nonché gli atti che documentino l'eventuale utilizzazione della proprietà a scopi edilizi.

7 - La destinazione d'uso di ogni area ed edificio deve risultare da apposita dichiarazione a firma del richiedente la concessione edilizia, validata dagli uffici comunali e dal Sindaco.

delle stesse, da parte delle autorità competenti e su iniziativa comunale, sulla base delle indicazioni del Piano regolatore.

11 - Le alberature di alto fusto esistenti, alla data di adozione del Piano, devono essere salvaguardate e conservate.

12 - I progetti edilizi devono rappresentare lo stato di fatto della vegetazione arborea esistente sulle aree edificabili o soggette a mutamento di destinazione.

13 - E' fatto divieto di utilizzare le aree arborate per depositi di materiale di qualsiasi genere, nonchè per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che contrasti con il decoro e la tutela dell'ambiente.

Art. 4

INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI  
STRUMENTI

1 - Le previsioni del Piano regolatore sono integrate a tutti gli effetti, da vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi.

2 - Il Comune è tenuto ad aggiornare gli elaborati di Piano allo stato di fatto effettivo del territorio comunale, con l'inserimento nella cartografia dei progetti edilizi e dei progetti di opere pubbliche autorizzati e con la redazione della mappa degli asservimenti ai sensi dell'art.61 della L.R. 18/1983.

Art. 5

VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE

1 - Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12 aprile 1983 n.18, il Piano regolatore ha validità decennale.

2 - Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il P.R., può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva.

3 - La revisione del Piano regolatore, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la ripubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di

dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

4 - Le prescrizioni ed i vincoli del Piano regolatore hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati, della amministrazione e degli enti pubblici.

5 - Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del Piano regolatore, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

## NORMATIVA TECNICA

### CAPO II - ORGANI TECNICO-CONSULTIVI COMUNALI

#### Art. 6

#### COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA (ISTITUZIONE E COMPOSIZIONE)

1 - E' istituita ai sensi e per gli adempimenti di cui alla L.R. 12.4.1983 n.18, la Commissione Urbanistico-edilizia.

2 - La Commissione Urbanistico-edilizia esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia ed urbanistica.

3 - E' formata da:

#### 3.1 - Componenti di diritto

- a) Sindaco o Assessore delegato che la presiede;
- b) Capo dell'Ufficio tecnico comunale o Tecnico comunale;



c) Medico del Servizio Igiene ambientale della  
U.L.S.S.;

### 3.2 - Componenti elettivi

In numero di 7 nominati dal Consiglio Comunale,  
eletti con voto limitato ad uno.

4 - Esercita le funzioni di Segretario della  
Commissione, senza diritto di voto, un impiegato  
del Comune, designato dal Sindaco.

5 - La Commissione Urbanistico-edilizia dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

6 - I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

7 - Il Componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato viene sostituito da un altro tecnico eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica la durata dello stesso.

8 - I Componenti di nomina consiliare decadono dalla carica, quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non assolvano,

nell'anno, almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica amministrazione.

9 - La decadenza è declinata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

10 - Ai componenti la Commissione Urbanistico-edilizia viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per le Commissioni dello Stato, stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

11 - Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

12 - I componenti della Commissione Urbanistico-Edilizia, all'atto dell'insediamento sono tenuti ad assumere l'impegno formale a non redigere progetti od elaborati che siano relativi a lavori privati e che debbono essere esaminati dalla stessa Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 7

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA - ATTRIBUZIONI

- 1 - La Commissione esprime pareri:
- sulla disciplina edilizia e urbanistica;
  - sui progetti dei piani regolatori, sui programmi pluriennali di attuazione, sui piani attuativi del Piano regolatore di iniziativa pubblica o privata (P.P. - P.E.E.P. - P.I.P. - Comparto con planovolumetrico - P.L. Piani di recupero);
  - sui Piani territoriali delle Province, sui progetti speciali e Piani di settore della Regione;
  - sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
  - sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
  - su qualsiasi opera di trasformazione dello Stato del Territorio;
  - sulle opere pubbliche del Comune e di altre Amministrazioni che richiedano l'assunzione di

atti da parte del Consiglio Comunale;

- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni edilizie;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza della concessione ed autorizzazioni edilizie e sulle demolizioni delle opere abusive.

2 - La Commissione valuta la conformità delle opere proposte, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Art. 8

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA - FUNZIONAMENTO

- 1 - La Commissione Urbanistico-edilizia si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
- 2 - La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato, inviato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima con l'indicazione dei progetti da esaminare.
- 3 - La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno 2/5 dei Componenti.
- 4 - I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

5 - Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli argomenti all'ordine del giorno. -

6 - La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

7 - I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alle sedute nelle quali tali progetti siano esaminati, discussi o votati.

8 - I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

9 - Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

10 - I verbali delle sedute sono redatti in duplice copia, una da inserire nel fascicolo della pratica edilizia, l'altra nella raccolta ufficiale delle delibere della commissione Urbanistico-edilizia da tenere a libera visione del pubblico.

11 - I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

12 - I verbali sono firmati dal Presidente o dal Segretario e dai Componenti la Commissione.



13 - Il dispositivo del parere della commissione viene riportato su una copia del progetto e l'annotazione regolarmente datata, è sottoscritta dal Presidente e dal tecnico comunale.

## INDICE

### - NORMATIVA TECNICA

#### Titolo I - Generalità

##### Capo I Applicazione ed efficacia

Art. 1 - Ambito di applicazione

Art. 2 - Efficacia

##### Capo II Stato del territorio e validità della pianificazione urbanistica

Art. 3 - Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Art. 4 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti

Art. 5 - Validità del piano regolatore

pag. 1

" 1

" 3

" 8

" 8

" 13

" 14

### - NORMATIVA TECNICA

#### Capo II - Organi tecnico-consultivi comunali

Art. 6 - Commissione urbanistico-edilizia (istituzione e composizione)

Art. 7 - Commissione urbanistico-edilizia -  
Attribuzioni

Art. 8 - Commissione urbanistico-edilizia -  
Funzionamento

" 16

" 16

" 20

" 22

INDICE GENERALE

NORMATIVA TECNICA

- TITOLO I - GENERALITA'
- TITOLO II - PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE
- TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA
- TITOLO IV - DISCIPLINA EDILIZIA
- TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE