

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

BULLETIN OFFICIEL DE LA RÉGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE



Aosta, 6 novembre 2001

Aoste, le 6 novembre 2001

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE:
Presidenza della Regione
Servizio legislativo e osservatorio
Bollettino Ufficiale, Piazza Deffeyes, 1 - 11100 Aosta
Tel. (0165) 273305 - Fax 273469
Direttore responsabile: Dott. Paolo Ferrazzin.

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION:
Présidence de la Région
Service législatif et observatoire
Bulletin Officiel, 1, place Deffeyes - 11100 Aoste
Tél. (0165) 273305 - Fax 273469
Directeur responsable: M. Paolo Ferrazzin.

AVVISO AGLI ABBONATI

Le informazioni e le modalità di abbonamento per l'anno 2001 al Bollettino Ufficiale sono riportati nell'ultima pagina.

AVIS AUX ABONNÉS

Les informations et les conditions d'abonnement pour l'année 2001 au Bulletin Officiel sont indiquées à la dernière page.

SOMMARIO

INDICE CRONOLOGICO da pag. 2 a pag. 2
INDICE SISTEMATICO da pag. 2 a pag. 2

PARTE SECONDA

Circolari pag. 3

SOMMAIRE

INDEX CHRONOLOGIQUE de la page 2 à la page 2
INDEX SYSTÉMATIQUE de la page 2 à la page 2

DEUXIÈME PARTIE

Circulaires page 3

INDICE CRONOLOGICO

PARTE SECONDA

CIRCOLARI

ASSESSORATO TERRITORIO, AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE

Circolare 6 luglio 2001, n. 34.

Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta.
pag. 3

INDICE SISTEMATICO

TERRITORIO

Circolare 6 luglio 2001, n. 34.

Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta.
pag. 3

URBANISTICA

Circolare 6 luglio 2001, n. 34.

Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta.
pag. 3

INDEX CHRONOLOGIQUE

DEUXIÈME PARTIE

CIRCULAIRES

ASSESSORAT DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OUVRAGES PUBLICS

Circulaire n° 34 du 6 juillet 2001,

relative à la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 portant dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste.
page 3

INDEX SYSTÉMATIQUE

TERRITOIRE

Circulaire n° 34 du 6 juillet 2001,

relative à la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 portant dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste.
page 3

URBANISME

Circulaire n° 34 du 6 juillet 2001,

relative à la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 portant dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste.
page 3

TESTO UFFICIALE
TEXTE OFFICIEL

PARTE SECONDA

CIRCOLARI

**ASSESSORATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E OPERE PUBBLICHE**

Circolare 6 luglio 2001, n. 34.

Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta.

Al Presidente della Regione
SEDE

All'Assessore all'Istruzione e Cultura
SEDE

All'Assessore alla Sanità, salute e
Politiche sociali
SEDE

All'Assessore all'Agricoltura e
Risorse naturali
SEDE

All'Assessore al Bilancio, Finanze
e Programmazione
SEDE

All'Assessore al Turismo, Sport,
Commercio e Trasporti
SEDE

All'Assessore all'Industria,
Artigianato ed Energia
SEDE

Ai Sindaci dei Comuni della Regione
Autonoma Valle d'Aosta
LORO SEDI

Al Presidente
del Consiglio di Amministrazione
del Consorzio degli Enti Locali
(CELVA)
c/o Consorzio BIM
Piazza Narbonne, 16
11100 AOSTA AO

DEUXIÈME PARTIE

CIRCULAIRES

**ASSESSORAT
DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT
ET DES OUVRAGES PUBLICS**

Circulaire n° 34 du 6 juillet 2001,

relative à la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 portant dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste.

L'assesseur au territoire, à l'environnement et aux ouvrages publics à M. le président de la Région, à MM. les assesseurs à l'éducation et à la culture ; à la santé, au bien-être et aux politiques sociales ; à l'agriculture et aux ressources naturelles ; au budget, aux finances et à la programmation ; au tourisme, aux sports, au commerce et aux transports et à l'industrie, à l'artisanat et à l'énergie ; à Mmes et MM. les syndics des communes de la Région autonome Vallée d'Aoste, à M. le président du conseil d'administration du Consortium des collectivités locales, à Mmes et MM. les présidents des communautés de montagne de la Région autonome Vallée d'Aoste, à Mmes et MM. les coordinateurs des départements des assessorats régionaux, à M. le président du Comité technique de l'environnement, à M. le président de la commission régionale de contrôle des actes des collectivités locales, à l'Ordre des architectes de la Vallée d'Aoste, à l'Ordre des ingénieurs de la Vallée d'Aoste, à l'Ordre des ingénieurs agronomes et forestiers de la Vallée d'Aoste, à l'Ordre des géologues de la Vallée d'Aoste, au Conseil des géomètres de la Vallée d'Aoste et à l'UNITEL.

Ai Presidenti delle Comunità Montane
della Regione Autonoma Valle d'Aosta
LORO SEDI

Ai Coordinatori dei Dipartimenti
degli Assessorati regionali
LORO SEDI

Al Presidente del Comitato Tecnico
per l'Ambiente (CTA)
SEDE

Al Presidente
della Commissione regionale
di controllo sugli atti degli enti locali
SEDE

All'Ordine degli architetti
della Valle d'Aosta
Via Porta Pretoria, n. 41
11100 AOSTA AO

All'Ordine degli ingegneri
della Valle d'Aosta
Regione Borgnalle, n. 10
11100 AOSTA AO

All'Ordine degli agronomi e forestali
della Valle d'Aosta
Via Porta Pretoria, n. 41
11100 AOSTA AO

All'Ordine dei geologi
della Valle d'Aosta
Via Porta Pretoria, n. 41
11100 AOSTA AO

Al Collegio dei geometri
della Valle d'Aosta
Piazza Narbonne, 16
11100 AOSTA AO

All'UNITEL
c/o geom. PONTAROLLO
Ufficio tecnico del comune di
11020 AYAS AO

SOMMARIO

PARTE PRIMA

1. Premessa
- 1.1 Natura e limiti della circolare
- 1.2 Rapporti tra legislazione regionale e legislazione statale
- 1.3 Competenza in merito al rilascio della concessione edilizia e di ulteriori atti di competenza comunale previsti dalla l.r. 11/98

PARTE SECONDA

TITOLO I
PRINCIPI

Art. 1 Principi fondamentali

TITOLO II
PIANIFICAZIONE REGIONALE

Art. 3 Impianto normativo del PTP

TITOLO III
PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 12 Contenuti ed elaborati del PRG
Art. 13 Adeguamento dei PRG
Art. 14 Modifiche e varianti al PRG
Art. 15 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG
Art. 16 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG
Art. 20 Misure di salvaguardia

TITOLO IV
ACCORDI - INTESE - OPERE PUBBLICHE COMUNALI, INTERCOMUNALI
E DELLE COMUNITÀ MONTANE - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI

Art. 27 Procedura di formazione degli accordi di programma
Art. 29 Intesa per le opere pubbliche di interesse regionale
Art. 31 Opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane
Art. 32 Impianti per le telecomunicazioni

TITOLO V
AMBITI INEDIFICABILI

CAPO I
AREE BOSCADE, ZONE UMIDE E LAGHI, TERRENI SEDI DI FRANE,
A RISCHIO DI INONDAZIONI, DI VALANGHE O SLAVINE

Art. 38 Compiti dei Comuni

CAPO II
FASCE DI RISPETTO

Art. 40 Fasce di rispetto stradali

TITOLO VI
PIANI, PROGRAMMI E PROGETTI ATTUATIVI

CAPO II
PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI DEL PRG

Art. 48 Piani urbanistici di dettaglio

- Art. 49 PUD di iniziativa privata
Art. 52 Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A

TITOLO VII DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I REGOLAMENTO EDILIZIO E COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 54 Regolamento edilizio tipo. Approvazione del regolamento edilizio
Art. 55 Commissione edilizia

CAPO II LEGITTIMAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- Art. 59 Titoli abilitativi
Art. 60 Concessione edilizia
Art. 61 Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera
Art. 62 Opere dei Comuni
Art. 63 Certificato urbanistico

CAPO III ONEROSITÀ DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

- Art. 64 Contributo per il rilascio della concessione
Art. 66 Determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale
Art. 68 Concessione gratuita

CAPO IV DESTINAZIONE D'USO

- Art. 73 Destinazioni d'uso e relative categorie
Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso

TITOLO VIII VIGILANZA E SANZIONI

- Art. 75 Vigilanza sulle trasformazioni urbanistiche o edilizie
Art. 76 Provvedimenti urgenti in sede di vigilanza
Art. 77 Provvedimenti conseguenti all'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali
Art. 78 Definizione delle trasformazioni in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali
Art. 79 Provvedimenti conseguenti alla realizzazione di ristrutturazioni edilizie in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione
Art. 80 Provvedimenti conseguenti a difformità parziali
Art. 82 Provvedimenti conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera
Art. 84 Sanatoria
Art. 87 Procedura per la riduzione in pristino e poteri sostitutivi

TITOLO IX POTERI DI DEROGA E DI ANNULLAMENTO

- Art. 88 Poteri di deroga

TITOLO X NORME FINALI

- Art. 90 Disposizioni relative al piano regolatore della conca di Pila
Art. 91 Vincoli preordinati all'espropriazione e vincoli che comportano inedificabilità
Art. 97 Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica
Art. 99 Disposizioni transitorie

PARTE PRIMA

1. PREMESSA

1.1 *Natura e limiti della circolare*

La presente circolare fa seguito alla circolare n. 23 del 4 giugno 1998 avente ad oggetto:

«Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta.

Legge regionale 10 aprile 1998, n. 13. Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta (PTP)».

Essa non affronta compiutamente ed in maniera organica i problemi applicativi conseguenti all'approvazione della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, ma si limita a dare risposta ad alcuni problemi specifici ed interpretativi sorti in fase di applicazione della legge medesima.

Vengono inoltre affrontati in maniera sistematica ed organica alcuni argomenti, ed in particolare:

- i rapporti tra la legislazione regionale e la legislazione statale;
- le competenze in merito al rilascio degli atti di natura comunale previsti dalla l.r. 11/98;
- le destinazioni d'uso ed i relativi mutamenti;
- la vigilanza e le sanzioni.

1.2. *Rapporti tra legislazione regionale e legislazione statale*

In applicazione dell'art. 2, lettera g), della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 4 (Statuto speciale per la Valle d'Aosta), il quale conferisce alla Regione potestà legislativa primaria in materia urbanistica, la regione Valle d'Aosta ha emanato, in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali, nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica, la l.r. 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

La legge in questione ha compiutamente ed organicamente disciplinato la materia e pertanto, come espressamente richiamato dall'art. 97 (Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica), eventuali norme statali nelle materie anzidette hanno applicazione *solo per quanto non disciplinato dalla legge medesima e da altre leggi regionali*.

Su tale principio, del resto scontato, occorre soffermarsi per chiarirne la portata. Esso non significa che, ogni qualvolta vi sia silenzio nella legge regionale in ordine ad una determinata componente puntuale della condotta disciplinata dalle norme legislative, intervenga l'applicazione di una disposizione statale. La rinuncia della legge regionale a disciplinare un determinato specifico tema non può essere identificata con il silenzio della legge stessa relativo a quell'argomento puntuale; tale silenzio, quando si concreta, ad esempio, nel non richiedere un determinato adempimento, ben può significare che quell'adempimento non è richiesto. L'espressione leggibile nell'art. 97 della l.r. 11/98 («solo per quanto non disciplinato dalla presente legge...») non va riferita ad una miriade di singoli, minuti e puntuali oggetti della disciplina legislativa, ma ad istituti od argomenti compiuti. Diversamente, si porrebbe al fatto di costringere la legge regionale ad enunciare miriadi di negazioni, quale ad esempio «non trovano applicazione le disposizioni della legge statale in materia», pena (per paradosso) l'applicazione della specifica norma dello Stato ogni qualvolta quella singola condotta non sia stata disciplinata in modo esplicito dalla legge regionale o questa non abbia escluso espressamente l'applicazione di quella statale in via sussidiaria. Ma ciò dovrebbe allora avvenire per moltissimi temi.

Dunque, quando una materia è disciplinata integralmente dalla legge regionale, ad essa non si applicano norme legislative statali.

A titolo esemplificativo, tra le materie specifiche in ordine alle quali la legge regionale ha introdotto una disciplina compiuta ed organica, possono essere citate le disposizioni concernenti i titoli abilitativi e quelle concernenti la vigilanza ed il sanzionamento amministrativo. Per dette materie non trovano pertanto applicazione le relative norme della legislazione statale.

Trovano invece applicazione le disposizioni statali in materia di spazi minimi da destinare a parcheggio privato (articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come inserito dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e sostituito dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122¹) in quanto la materia non ha una propria regolamentazione all'interno della legge regionale.

Si rileva che la legge regionale non concerne la disciplina relativa ai beni culturali e ambientali, in ordine ai quali trova applicazione la specifica disciplina di settore, tra cui, in particolare, quella di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352).

1.3. Competenza in merito al rilascio della concessione edilizia e di ulteriori atti di competenza comunale previsti dalla l.r. 11/98

Si osserva innanzitutto che la materia concernente l'adozione degli atti di competenza degli enti locali è ora disciplinata dalla legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta) e successive modificazioni e integrazioni, nel rispetto del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa di cui agli art. 4 e 5 della l.r. 45/1995.

In proposito, l'art. 34 (Contenuto dello statuto), comma 1², della legge in questione prevede espressamente che sia lo statuto comunale, da deliberarsi da parte dei consigli comunali, a determinare «le attribuzioni degli organi, l'ordinamento degli uffici e dei servizi pubblici, le forme della collaborazione fra Comuni o con altri enti locali, della partecipazione popolare, del decentramento, dell'accesso dei cittadini alle informazioni ed ai procedimenti amministrativi».

I comuni sono tenuti inoltre a disciplinare, con apposito regolamento, in conformità con lo statuto comunale (art. 46, comma 1³), «l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base a criteri di autonomia, flessibilità, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità».

I principi di carattere generale a cui debbono attenersi i comuni in sede di deliberazione del nuovo statuto e dell'apposito regolamento sono contenuti, in particolare, al comma 3 dell'art. 46⁴, avente portata di carattere generale, il quale stabilisce che «spettano ai segretari comunali e agli altri dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnino l'amministrazione verso l'esterno che la legge, lo statuto e i regolamenti non riservino agli organi di governo» e, in particolare, ad essi spettano «tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente», nel rispetto, ovviamente, del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa.

Ai sensi del successivo comma 4⁵ dello stesso articolo, «nei Comuni privi di personale di livello dirigenziale, oltre al segretario comunale, e in relazione alla complessità organizzativa dell'ente, il regolamento può prevedere che la responsabilità degli uffici e dei servizi sia affidata anche ai dipendenti appartenenti ad una qualifica funzionale per l'accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea».

La norma particolare di cui all'articolo 26 (Competenze del Sindaco), comma 2⁶, riguardante, analogamente alla norma appena citata, il caso specifico in cui un comune sia privo di figure di qualifica dirigenziale, oltre al segretario comunale, prevede inoltre che la competenza in ordine ai provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, possa essere attribuita al sindaco.

Per quanto concerne il regime transitorio, ai sensi del comma 2 dell'art. 117⁷ (Termini per l'adozione dello statuto), fino all'entrata in vigore dei nuovi statuti continuano ad applicarsi gli statuti e le norme vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 54/98, in quanto con la stessa compatibili.

Con l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, ai sensi dello stesso articolo, comma 4⁸, ogni altra disposizione di legge che attribuisce competenze ad organi comunali diversi da quelli stabiliti dalla legge medesima è abrogata e le relative competenze spettano all'organo individuato dallo statuto «o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri».

Tra le competenze assegnate ai comuni dalla l.r. 11/98 assumono particolare rilevanza la competenza in ordine al rilascio della concessione edilizia (art. 59 e seguenti) e la competenza in materia di vigilanza e sanzioni (art. 75 e seguenti).

È indubbio che tali compiti, che prevedono l'autorizzazione e il controllo delle attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio, in attuazione delle scelte urbanistiche definite in sede di pianificazione generale, spettano, ai sensi della norma di carattere generale di cui all'art. 46, comma 3, della l.r. 54/98, ai dirigenti.

Dal combinato disposto delle sopracitate disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 46 e di cui al comma 2 dell'art. 26 della l.r. 54/98 si deve pertanto dedurre, con riferimento alle competenze di cui è caso, che, ad avvenuta approvazione dei nuovi statuti:

1. nei comuni dotati, oltre al segretario comunale, di figure di qualifica dirigenziale, tali competenze spettano al personale di qualifica dirigenziale, tenuto conto dell'ordinamento generale degli uffici e dei servizi disciplinato dall'apposito regolamento;
2. nei comuni privi, oltre al segretario comunale, di figure di qualifica dirigenziale, tali competenze spettano ai responsabili dei rispettivi uffici o servizi (i quali, ai sensi dell'articolo 46, comma 4, possono anche appartenere ad una qualifica funzionale per l'accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea), tenuto conto dell'ordinamento generale degli uffici e dei servizi medesimi, disciplinato dall'apposito regolamento, o al segretario comunale, qualora responsabile degli uffici o servizi di cui è caso. *Tale competenza può tuttavia essere attribuita, mediante specifica previsione statutaria, al sindaco.*

Per quanto concerne il regime transitorio, è necessario distinguere, tra la competenza in materia di rilascio della concessione e la competenza in materia di vigilanza e sanzioni.

In materia di rilascio della concessione edilizia, la l.r. 11/98 recita, all'art. 59, comma 2, che l'esecuzione delle opere relative ad attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio «è obbligatoriamente subordinata a concessione rilasciata dal Comune». La norma di legge, cioè, nulla dice in merito al soggetto o organo comunale competente a rilasciare il provvedimento abilitativo.

Considerato che le attribuzioni degli organi sono materia riservata allo statuto ai sensi dell'art. 34 della l.r. 54/98 e tenuto conto di quanto sopra affermato, in via generale, per quanto concerne il regime transitorio, ne discende che:

- nei comuni di cui al punto 1, la competenza di cui è caso spetta al personale appartenente alle qualifiche dirigenziali, oppure al segretario comunale, qualora responsabile degli uffici o servizi competenti in materia di rilascio di concessione edilizia. *Nella fattispecie, infatti, non sarebbe compatibile con i principi della l.r. 54/98 un'eventuale attribuzione al sindaco contenuta nel vigente statuto comunale;*
- nei comuni di cui al punto 2, tale competenza spetta al sindaco, qualora espressamente previsto dal vigente statuto; *nella fattispecie, infatti, è compatibile con i principi della l.r. 54/98 (vedasi art. 26, comma 2) un'eventuale attribuzione al sindaco contenuta nel vigente statuto comunale.* Negli altri casi spetta invece, in relazione all'organizzazione che l'ente si è data, o al segretario comunale, nell'ipotesi in cui il vigente regolamento non preveda l'attribuzione della responsabilità degli uffici o dei servizi competenti in materia di rilascio della concessione ad altri dipendenti, oppure, qualora il regolamento preveda tale attribuzione, al responsabile dei rispettivi uffici o servizi espressamente nominato dall'amministrazione.

In materia invece di vigilanza e sanzioni, la l.r. 11/98 (art. 75 e seguenti) attribuisce espressamente al sindaco tutti i relativi adempimenti comunali.

Trattasi pertanto di norme di attribuzione di competenze previste da legge che, ai sensi dell'art. 117, comma 4, della l.r. 54/98, saranno abrogate con l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali; tali competenze spetteranno all'organo individuato dallo statuto «o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri».

Pur esulando dalla specifica materia trattata con la presente circolare, si ritiene opportuno far presente che il provvedimento di rilascio o di diniego dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla legge regionale 27 maggio 1994, n. 18 (Deleghe ai comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio), e successive modificazioni, è anch'essa espressamente attribuita al sindaco dalla legge (art. 8, comma 2°); trattasi pertanto, anche in questo caso, di un'attribuzione che, ai sensi dell'art. 117, comma 4, più sopra citato, sarà abrogata con l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, e le relative competenze spetteranno all'organo individuato dallo statuto «o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri».

PARTE SECONDA

TITOLO I PRINCIPI

Art. 1

Principi fondamentali

1. Con la presente legge, la Regione determina le condizioni giuridiche riguardanti l'uso del proprio territorio, idonee a perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio medesimo.

2. Per sviluppo sostenibile si intende lo sviluppo che soddisfa i bisogni delle generazioni presenti, salvaguardando il diritto di tutti a fruire, con pari possibilità, delle risorse del territorio, senza pregiudicare la soddisfazione dei bisogni delle generazioni future, nella consapevolezza della particolare rilevanza ambientale che caratterizza il territorio della Regione.

3. La pianificazione territoriale-paesistica, urbanistica, di settore e la programmazione generale e settoriale sono orientate a perseguire uno sviluppo sostenibile gestendo le risorse in modo misurato e compatibile con l'ambiente, tutelando il paesaggio e i beni culturali, riservando all'agricoltura le buone terre coltivabili, perseguendo il pieno recupero del patrimonio edilizio, qualificando le zone a destinazione artigianale e industriale e riservando aree adeguate agli impianti ed alle strutture di interesse pubblico, evitando l'edificazione sparsa e favorendo una distribuzione equilibrata della popolazione sul territorio.

4. Le trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio, ivi inclusi i mutamenti delle destinazioni d'uso ancorché non accompagnati da opere edilizie, incidenti sui pesi insediativi o sull'ambiente, devono rispettare le norme della presente legge, nonché quelle delle altre leggi, dei regolamenti e dei piani di volta in volta applicabili.

5. Al fine di garantire tale rispetto, le trasformazioni di cui al comma 4 sono soggette al controllo, esercitato dai competenti organi pubblici, di cui alle disposizioni normative in materia.

Si rimanda, in proposito, a quanto già illustrato al capitolo 2 - PRINCIPI FONDAMENTALI E CRITERI INFORMATIVI - della circolare n. 23 del 4 giugno 1998.

TITOLO II PIANIFICAZIONE REGIONALE

Art. 3

Impianto normativo del PTP

1. Il PTP reca determinazioni che si articolano in:

- a) prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti. Le prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nel territorio della Regione, senza necessità di previa ricezione per mezzo di strumenti o atti sottordinati; tali prescrizioni, ove contrastino con gli strumenti di pianificazione urbanistica, con i regolamenti o con i progetti o i programmi o i piani di settore, prevalgono sugli strumenti, sui regolamenti, sui progetti, sui programmi e sui piani medesimi; gli strumenti di pianificazione locale e i regolamenti devono comunque essere adeguati alle prescrizioni di cui alla presente lettera, nel termine stabilito dalla presente legge;
- b) prescrizioni mediate. Le prescrizioni mediate hanno quali destinatari i soggetti autori di strumenti di pianificazione, di regolamenti, di progetti o di programmi che incidono sul territorio; tali prescrizioni sono recepite, nel termine stabilito dalla presente legge, negli strumenti ed atti predetti; le prescrizioni stesse si applicano sul territorio in seguito a tale ricezione;
- c) indirizzi. Gli indirizzi hanno quali destinatari i soggetti di cui alla lett. b). Gli strumenti di pianificazione urbanistica e i regolamenti, ove del caso adeguati nel termine stabilito dalla presente legge, traducono gli indirizzi nella realtà oggetto della loro disciplina, attraverso l'interpretazione, l'approfondimento e la precisazione che risultano necessari; parimenti operano i progetti, i programmi, i piani di settore, che incidono sul territorio, per quanto non è disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti adeguati agli indirizzi espressi dal PTP. Lo scostamento dagli indirizzi ad opera degli strumenti e degli atti sopra indicati richiede idonea motivazione.

Premesso che, ai sensi del precedente art. 2, comma 1, *tutta l'attività della Regione e dei comuni* per il governo del territorio nell'ambito delle rispettive competenze, *nonché l'azione di tutela e valorizzazione* dei beni immobili di interesse artistico e storico e dei beni paesistici e ambientali, *sono orientate dal piano territoriale paesistico (PTP)*, l'articolo 3 definisce l'impianto normativo del PTP finalizzato a dare attuazione a tale principio di carattere generale.

Se ne desume che l'opera di attuazione del PTP *non è riservata a specifici tipi di strumenti* (quali, ad es., gli strumenti urbanistici), ma che i soggetti, in particolare pubblici, cui compete tale attuazione, *vi provvedono nelle varie situazioni e direzioni con l'intero loro operare*, sia quando si dotano di nuovi strumenti pianificatori, sia quando elaborano progetti e programmi, sia quando utilizzano le forme di concertazione e di programmazione negoziata che oggi l'ordinamento ammette ed offre.

L'articolo in esame differenzia le varie determinazioni del PTP e, conseguentemente, la loro operatività.

Più specificatamente, esse sono differenziate in:

- *prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti*: esse trovano *immediata applicazione*, non necessitano di previa ricezione per mezzo di strumenti o atti subordinati e *prevalgono su eventuali prescrizioni contenute in strumenti di pianificazione urbanistica, regolamenti, progetti, programmi e piani di settore che contrastino con le medesime*;
- *prescrizioni mediate*: esse si applicano sul territorio *in seguito alla loro ricezione negli strumenti di pianificazione, regolamenti, progetti o programmi che incidono sul territorio, nel termine stabilito dalla legge*; si fa presente, in proposito, che la legge prevede un termine esplicito per il recepimento esclusivamente nel caso degli strumenti di pianificazione (PRG);
- *indirizzi*: essi devono essere tradotti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti, adeguati nel termine stabilito dalla legge, nella realtà oggetto della loro disciplina; parimenti operano i progetti, i programmi, i piani di settore, che incidono sul territorio, per quanto non è disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti adeguati agli indirizzi espressi dal PTP. Anche in questo caso non è previsto alcun termine specifico per il recepimento nel caso di progetti, programmi, piani di settore, sia di nuova formazione, sia già esistenti, ma da adeguare.

È inoltre opportuno rilevare quanto segue:

- le prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati: tali prescrizioni, le quali non necessitano di ricezione per mezzo di atti subordinati, devono pertanto essere osservate, fin dalla loro entrata in vigore, anche in sede di progettazione edilizia, sia da parte degli enti pubblici, sia da parte dei privati;
- le prescrizioni mediate e gli indirizzi hanno quali destinatari *i soggetti autori di strumenti di pianificazione, di regolamenti, di progetti o di programmi che incidono sul territorio*, che sono tenuti ad adeguare tali atti nei termini previsti dalla legge: tali prescrizioni ed indirizzi non operano pertanto direttamente, in sede di progettazione edilizia, fino all'avvenuto adeguamento.

Si osserva, per inciso, che i programmi, i progetti ed i piani di settore oggetto della norma sono tutti quelli *che incidono sul territorio*, e pertanto non solo quelli espressamente previsti o richiamati dal PTP.

In ordine alla valenza normativa del PTP e delle relative determinazioni è opportuno richiamare anche il disposto dell'ultimo periodo del comma 1 del precedente art. 2, ai sensi del quale, per quanto riguarda l'azione di tutela e di valorizzazione dei beni immobili di interesse artistico, storico, paesistico e ambientale - quali definiti dallo stesso comma 1 - *l'orientamento dettato dal PTP opera ai fini sia delle determinazioni riguardanti le richieste di autorizzazione sia della formazione di nuovi vincoli ai sensi delle leggi citate nel comma di cui è caso*.

TITOLO III PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 12 Contenuti ed elaborati del PRG

1. Il PRG, tenuto conto del PTP e ricercando il coordinamento con i PRG dei Comuni confinanti, assolve le seguenti funzioni:

- a) provvede alla tutela dei beni culturali, ambientali e naturali e alla salvaguardia delle aree adatte agli usi agricoli ed agro-silvo-pastorali; a tal fine individua prioritariamente le relative aree da sottoporre a particolare disciplina d'uso e trasformazione;
- b) individua gli insediamenti abitativi esistenti da conservare e riqualificare e, compatibilmente con le esigenze di tutela e salvaguardia di cui alla lett. a), individua le parti del territorio da destinare a nuova edificazione, qualora il relativo fabbisogno non possa essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) definisce i criteri e le norme per i vari tipi di insediamento;
- d) individua la localizzazione delle infrastrutture e dei servizi di interesse collettivo;
- e) dispone in merito al sistema di verde pubblico;
- f) evidenzia i vincoli che gravano sul territorio;
- g) individua le aree di proprietà pubblica;
- h) stabilisce le modalità delle trasformazioni urbanistiche o edilizie ammesse;
- i) individua ogni ulteriore elemento, in relazione alle condizioni dei luoghi, al sistema socio-economico, all'uso delle risorse ambientali, all'assetto e alla difesa del suolo, che sia necessario ad un corretto inquadramento della pianificazione anche al fine di costituire un valido supporto alle decisioni.

2. Il PRG definisce gli equilibri funzionali e dispone in ordine al loro raggiungimento via via che si realizzino gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, prefigurando le linee programmatiche dell'assetto territoriale locale in coerenza con il PTP; ai fini anzidetti le norme di attuazione del PRG definiscono le condizioni ed eventualmente le successioni temporali per la realizzazione degli interventi, in relazione alle destinazioni di uso da essi previste e alle infrastrutture esistenti e programmate; in ogni caso, le previsioni spaziali dei piani, tenuto conto delle diverse situazioni locali anche in ordine all'utilizzazione turistica del territorio, devono riferirsi alla prevista evoluzione dell'entità e della composizione della popolazione e delle attività entro un orizzonte temporale non superiore al decennio.

3. Ove specifici servizi pubblici o di interesse pubblico siano, in forza di un formale accordo, concentrati in un Comune ma destinati a soddisfare il fabbisogno di più Comuni vicini, il PRG del Comune designato come sede del servizio deve garantire la quantità di spazi a ciò destinati corrispondente al fabbisogno complessivo; in presenza di tale condizione, i PRG dei Comuni in cui il servizio non ha sede sono esonerati dall'obbligo di assicurare la corrispondente dotazione di spazi.

4. Il PRG è dotato di relazione illustrativa, di idonea cartografia, di norme di attuazione; la Giunta regionale, con apposita deliberazione, precisa:

- a) la cartografia di base su cui rappresentare lo strumento urbanistico;
- b) le scale di rappresentazione grafica in relazione all'oggetto della pianificazione;
- c) i formati degli elaborati, in relazione alla scala di rappresentazione e di analisi;
- d) le rappresentazioni grafiche necessarie in relazione alle zone territoriali e alle relative infrastrutture ed attrezzature, ai sistemi ambientali e agli ambiti inedificabili;
- e) le norme intese a garantire l'uniformità e la possibilità di informatizzazione degli elementi espressivi del PRG, delle varianti e delle modifiche allo stesso;
- f) la natura, prescrittiva o motivazionale, dei singoli elaborati del PRG.

5. Nelle more dell'emanazione del provvedimento di cui al comma 4, le procedure di formazione, adozione ed approvazione delle varianti e delle modifiche al PRG sono comunque esperibili sulla base di idonei elaborati tecnici.

I primi 3 commi precisano quali siano i contenuti del PRG.

La gravidanza e la rilevanza dei contenuti del PRG, quali individuati dal presente articolo, sono già stati illustrati al capitolo 2.2. Principi fondamentali e pianificazione territoriale e paesistica della citata circolare n. 23 del 4 giugno 1998, a cui si rinvia.

Ai sensi del comma 4, la Giunta regionale, con provvedimenti n. 418 del 15 febbraio 1999 e n. 2514 del 26 luglio 1999, ha precisato la natura, le scale di rappresentazione, i formati, le rappresentazioni grafiche degli elaborati richiesti, nonché le norme intese a garantire l'uniformità e la possibilità di informatizzazione degli elementi espressivi del PRG, delle varianti e delle modifiche allo stesso.

In seguito all'emanazione di tali provvedimenti, ai sensi del successivo comma 5, *le procedure di adozione ed approvazione di tutte le varianti (sostanziali e non) e delle modifiche al PRG sono esperibili solo sulla base di elaborati tecnici conformi alle indicazioni contenute nei provvedimenti sopra citati.*

Art. 13 Adeguamento dei PRG

1. I PRG vigenti devono essere adeguati alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP.

2. I Comuni provvedono all'adeguamento di cui al comma 1 contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG, successiva alla data di entrata in vigore della presente legge e comunque entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa; l'obbligo si intende ottemperato con la trasmissione da parte del Comune della variante, recante l'adeguamento, alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'approvazione. L'approvazione della variante al PRG, nonché l'approvazione degli strumenti attuativi in variante al PRG la cui bozza e relativo studio di impatto ambientale siano pervenuti, completi, alla struttura regionale competente in materia di valutazione di impatto ambientale anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, non comporta l'applicazione delle disposizioni della legge medesima, eccezion fatta per quelle di carattere procedurale che non aggravino il procedimento di approvazione.

3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano altresì all'adeguamento del PRG alle prescrizioni ed indirizzi della variante al PTP, restando sostituita all'entrata in vigore della presente legge l'entrata in vigore della legge di approvazione della variante al PTP.

4. L'inottemperanza alle disposizioni di cui al presente articolo esclude l'adottabilità di varianti al PRG e dà luogo alla facoltà della Giunta regionale di esercitare i poteri sostitutivi al riguardo, previa diffida ad adempiere in un termine non superiore a sei mesi e mediante la nomina di un commissario ad acta ove la diffida non dia esito.

Il comma 1 prevede, per i PRG vigenti, l'obbligo di adeguarsi alle norme della legge regionale e dei relativi provvedimenti attuativi, nonché alle determinazioni del PTP.

Il successivo comma 2 fissa i tempi per tale adeguamento.

I Comuni provvedono a tale adeguamento *contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG*, successiva alla data di entrata in vigore della l.r. 11/98, e comunque entro cinque anni dall'entrata in vigore della legge medesima.

Si osserva che la norma di cui è caso si riferisce all'adozione delle varianti sostanziali, quali puntualmente definite al successivo articolo 14, ed in particolare al comma 2, *e non alle eventuali modificazioni ai PRG derivanti dall'applicazione delle procedure eccezionali di cui al titolo IV (accordi di programma, intese per le opere pubbliche di interesse regionale o statale, opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane). La norma in questione è pertanto irrilevante ai fini dell'applicabilità o meno delle procedure eccezionali di cui al titolo medesimo.*

Per adeguamento di un PRG alle determinazioni del PTP deve intendersi, in linea generale, *rendere coerenti le previsioni e le prescrizioni del PRG con le determinazioni del PTP.*

Quanto sopra è deducibile dalla lettura coordinata della norma sopracitata con quella di cui al comma 6 del successivo articolo 14, laddove si afferma che «le valutazioni della conferenza di pianificazione, di cui all'art. 15, comma 3, sono in primo luogo indirizzate *ad assicurare la coerenza delle varianti al PTP.*»

In altre parole, i concetti di «adeguamento al PTP» e di «coerenza con il PTP» sono del tutto analoghi.

In termini sintetici e minimali, l'adeguamento al PTP può essere concettualmente definito nel modo seguente:

- adeguamento alle prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti;
- recepimento delle prescrizioni mediate;
- traduzione degli indirizzi in scelte e norme urbanistiche.

Tale adeguamento comporta inoltre la definizione, alla scala urbanistica, delle «aree» di riferimento per le prescrizioni e le norme sopra richiamate.

Si osserva che la norma nulla dice esplicitamente in merito al rapporto tra l'adeguamento dei PRG e l'individuazione degli ambiti inedificabili, adempimento previsto all'art. 38.

Esaminando comparativamente i due articoli (art. 13 e art. 38), è tuttavia immediato notare che le due procedure (adeguamento dei PRG e individuazione degli ambiti inedificabili), hanno non solo procedure, ma anche tempi ben diversi: cinque anni dall'entrata in vigore della legge, per quanto concerne l'adeguamento dei PRG, un anno dalla medesima data, per quanto concerne l'individuazione degli ambiti inedificabili. *È pertanto espressamente richiesto che l'adempimento relativo alla individuazione degli ambiti inedificabili preceda l'adempimento relativo all'adeguamento dei PRG. L'adeguamento dei PRG da parte dei comuni dovrà pertanto essere in ogni caso preceduto dall'individuazione degli ambiti inedificabili; lo stesso dicasi per l'approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi provvedimenti.*

Art. 14

Modifiche e varianti al PRG

1. Salva restando la disciplina di cui all'art. 13 sull'adeguamento dei PRG alla presente legge e al PTP, i PRG vigenti possono essere modificati, oltre che con le procedure eccezionali di cui al Titolo IV, attraverso tre ordini di atti:

- a) varianti sostanziali, eventualmente generali;
- b) varianti non sostanziali;
- c) modifiche non costituenti variante.

2. Costituiscono varianti sostanziali le modifiche che attengono all'impostazione generale del PRG e che in particolare:

- a) adeguano, ai sensi dell'art. 13, comma 1, il PRG alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP;
- b) comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;
- c) introducono una normativa che consente, all'interno delle zone territoriali di tipo A, interventi di nuova costruzione;
- d) comportano, all'interno della zona territoriale di tipo E, una modificazione alle parti di territorio qualificato di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;
- e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B, C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge;
- f) apportano modificazioni alle modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al dieci per cento;
- g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.

3. Le varianti sostanziali sono denominate generali quando considerano il PRG nella sua interezza e lo sostituiscono o lo modificano organicamente nel suo complesso.

4. Sono varianti non sostanziali le modificazioni del PRG che non rientrano nelle ipotesi di cui al comma 2, né in quelle di cui al comma 5.

5. Le modifiche non costituenti varianti sono costituite:

- a) dalla correzione di errori materiali e dagli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) dagli adeguamenti di limitata entità, imposti da esigenze tecniche, della localizzazione delle infrastrutture, degli spazi e delle opere destinate a servizi pubblici o di interesse generale;
- c) dalla modifica della localizzazione degli spazi per i servizi locali, all'interno di singole aree già destinate a tali servizi, senza riduzione della loro superficie complessiva e nel rispetto degli standard definiti ai sensi dell'art. 23;
- d) dagli adeguamenti di limitata entità, che non incidano sui pesi insediativi e sulle quantità di spazi pubblici dovuti, dei perimetri delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo;
- e) dalle determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo e a delimitare tali porzioni di territorio;
- f) dalle modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le quali non riguardino edifici compresi in zone territoriali di tipo A o edifici anche esterni a tali zone territoriali, ma classificati dal PRG di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, non conducano alla ristrutturazione urbanistica e non riguardino edifici o aree per i quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità;
- g) dalla riconferma dei vincoli per servizi pubblici o di interesse generale previsti dal PRG;
- h) dalla destinazione a specifiche opere pubbliche o servizi pubblici di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opere o di servizi pubblici.

6. Le modifiche non costituenti variante e le varianti al PRG devono risultare coerenti con il PTP; le valutazioni della conferenza di pianificazione, di cui all'art. 15, comma 3, sono in primo luogo indirizzate ad assicurare la coerenza delle varianti al PTP.

7. Sono soggette alla valutazione di impatto ambientale esclusivamente le varianti sostanziali al PRG; il PTP costituisce l'insieme organico delle determinazioni con le quali, in primo luogo, sono da confrontare le varianti sostanziali al PRG al fine della valutazione di impatto ambientale; la valutazione di impatto ambientale delle varianti medesime comporta pertanto in primo luogo il confronto della variante con le analisi, le valutazioni e le determinazioni del PTP, ove del caso operando approfondimenti delle analisi stesse e della ricognizione dello stato di fatto, per motivare eventuali scelte che si discostassero da indirizzi del PTP medesimo.

8. La Giunta regionale, con apposito provvedimento, specifica la disciplina relativa ai procedimenti di cui agli art. 15 e 16 nonché agli ulteriori procedimenti che determinano varianti o deroghe agli strumenti urbanistici.

Il comma 1 specifica che i PRG vigenti, salva restando la disciplina di cui al precedente articolo 13, possono essere modificati:

- con procedure ordinarie, che si articolano attraverso tre ordini di atti (varianti sostanziali, eventualmente generali, varianti non sostanziali, modifiche non costituenti varianti);
- con le procedure eccezionali di cui al titolo IV (*accordi di programma, intese per le opere pubbliche di interesse regionale o statale, opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane*).

L'articolo di cui è caso definisce gli atti (varianti sostanziali, eventualmente generali, varianti non sostanziali, modifiche non costituenti varianti) relativi alle procedure ordinarie, ed in particolare elenca puntualmente le varianti al PRG che sono da considerarsi sostanziali (comma 2), prevedendo come residuale la categoria delle varianti non sostanziali.

Senza entrare in una disamina articolata delle definizioni di variante sostanziale contenute al comma 2, si osserva comunque che:

- *lettera c)*: per interventi di nuova costruzione si devono intendere tutti gli interventi di *nuova edificazione* sulle aree libere; oltre agli interventi consentiti in assenza di strumenti attuativi dall'art. 52, comma 4, della legge, non rientrano pertanto tra gli interventi di cui alla presente lettera tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come classificati nel capitolo II dell'allegato A alla deliberazione di Giunta regionale n. 2515 del 26 luglio 1999, precisata ed integrata con deliberazione n. 1180 del 17 aprile 2000, non rientrano parimenti tra gli interventi di cui è caso tutti gli interventi consentiti previa predisposizione di apposita normativa di attuazione, quali elencati al punto 3 del capitolo I dell'allegato sopra citato; gli interventi di nuova edificazione sono infatti ammessi esclusivamente in presenza di apposito piano urbanistico di dettaglio (vedasi punto 4 del medesimo capitolo I), e non in presenza di apposita normativa di attuazione; ne consegue, ad es., che è da considerarsi nuova edificazione la costruzione di un nuovo basso fabbricato, non è invece da considerarsi nuova edificazione la costruzione di una nuova tettoia; non sono parimenti da considerarsi nuova edificazione gli ampliamenti planimetrici ed in elevazione nei limiti di densità edilizia calcolata sulla base dei criteri di cui al provvedimento attuativo dell'art. 23.

Si osserva che sono ovviamente fatte salve le normative di PRG vigenti e relativi strumenti attuativi che prevedano interventi di nuova costruzione all'interno delle zone A. A tal fine non possono tuttavia essere ritenute tali eventuali normative che ammettano genericamente ed in maniera indifferenziata per le varie zone A la possibilità di interventi di nuova costruzione, nei limiti consentiti dalla legge, demandando allo strumento attuativo ogni valutazione in merito alla quantificazione delle volumetrie medesime, in quanto tali normative sono carenti di qualsiasi indicazione necessaria ai fini della predisposizione dello strumento attuativo;

- *lettera d)*: costituiscono, all'interno della zona territoriale di tipo E, modificazione alle parti di territorio di cui alla lettera d), oltre alla modificazione delle superfici territoriali delle medesime, anche le modificazioni alla disciplina ed agli interventi ammessi in tali parti di territorio, con la sola eccezione di quelle modificazioni che siano esplicitamente e direttamente intese ad una migliore qualificazione e salvaguardia delle loro peculiarità e delle loro caratteristiche, in relazione alle specifiche finalità per cui sono state individuate. Per quanto concerne l'individuazione delle parti di territorio cui la norma fa riferimento, si precisa che la qualificazione come parti di territorio di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale può derivare, *con riferimento ai vigenti PRG non ancora adeguati alla legge regionale ed al PTP*, esclusivamente da qualificazioni esplicite contenute nel PRG.

Tale qualificazione non può invece derivare, per una determinata parte di territorio, dal solo fatto di essere tale parte sottoposta alla disciplina di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352);

- *lettera f)*: non costituisce modificazione alle modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, l'integrazione della normativa vigente con una maggiore specificazione degli interventi ammessi in assenza di strumento attuativo (con particolare riferimento agli interventi ammissibili sugli edifici esistenti); tali interventi non devono ovviamente vanificare l'obbligo dello strumento attuativo o comunque compromettere la sua definizione ed attuazione; parimenti non costituisce modificazione alle modalità di attuazione del PRG la suddivisione di un ambito, assoggettato a PUD, in due o più ambiti, sempre assoggettati a PUD, purché vengano comunque perseguite le medesime finalità previste da un unico PUD.

L'articolo individua inoltre una serie di modificazioni «minori», le quali non costituiscono varianti.

In ragione dei commi 1, 2 e 3 del precedente art. 13, i comuni, contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG, devono provvedere all'adeguamento dei vigenti PRG alle norme della legge regionale e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP.

Si ricorda ancora, come già fatto presente nella circolare n. 23 del 4 giugno 1998, che, ai sensi del comma 6, tutte le varianti, e in particolare le varianti non sostanziali, nonché le modifiche non costituenti variante, adottate od introdotte nel PRG dopo l'entrata in vigore della legge, *devono risultare coerenti col PTP*.

Per quanto concerne il concetto di «coerenza», si richiama quanto fatto presente a proposito del precedente articolo 13.

Tale «coerenza» dovrà espressamente risultare, con riferimento alle varianti non sostanziali, dalla relazione motivazionale redatta in conformità alle indicazioni contenute nel capitolo 4 dell'allegato A alla deliberazione di Giunta regionale n. 418 del 15 febbraio 1999 concernente: «Approvazione di disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, previste

all'art. 12 (Contenuti ed elaborati del PRG) e all'art. 21 (Mezzi di conoscenza e di informazione)». Tale relazione costituisce, di fatto, lo studio di impatto ambientale da redigersi ai sensi dell'art. 6, comma 1^o, della l.r. 14/99 (Nuova disciplina della procedura di valutazione di impatto ambientale).

Art. 15

Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG

1. Il Comune elabora la bozza di variante sostanziale al PRG, definendo i criteri e i contenuti fondamentali della variante stessa; la bozza contiene uno studio di impatto ambientale, ai sensi della normativa regionale in materia, idoneo ad accertare la compatibilità ambientale della proposta stessa ed evidenziare la coerenza con i principi, le finalità e le determinazioni della presente legge e della pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione.

2. La bozza di variante, con lo studio di impatto ambientale che ne è parte integrante, è sottoposta alla valutazione di impatto ambientale, ai sensi della normativa regionale in materia, nei tempi e nei modi di cui al comma 3 ed è contestualmente, e con procedimenti coordinati, fatta oggetto di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o della l.r. 56/1983.

3. Al fine di un'organica consultazione preventiva, la struttura regionale competente in materia di urbanistica individua il responsabile del procedimento il quale cura l'istruttoria acquisendo i pareri e le osservazioni di tutte le strutture regionali interessate al contenuto della variante; il risultato di tale istruttoria è valutato da una conferenza di pianificazione convocata dal responsabile del procedimento alla quale partecipano i responsabili delle strutture regionali competenti in materia di ambiente, urbanistica, tutela del paesaggio, beni culturali, programmazione regionale, vincoli idrogeologici, protezione dell'ambiente ed altri eventualmente individuati dal responsabile del procedimento in relazione ai contenuti della variante. Ai lavori della conferenza partecipa il Sindaco, o suo delegato, del Comune che ha adottato la variante. La valutazione della conferenza sostituisce, a tutti gli effetti, il parere del Comitato scientifico per l'ambiente previsto dalla legge regionale 4 marzo 1991, n. 6 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale); l'attività di cui al presente comma è compiuta nel termine di centocinquanta giorni dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente in materia di urbanistica, degli atti completi della bozza; decorso tale termine, senza che la struttura stessa abbia concluso le attività di cui al presente comma, il Comune ne prescinde.

4. Tenuto conto dell'esito dell'attività di cui ai commi 1, 2 e 3 il Consiglio comunale, con apposita motivata deliberazione, adotta il testo preliminare della variante sostanziale.

5. La variante adottata ed il relativo studio di impatto ambientale sono pubblicati mediante deposito in pubblica visione dei relativi atti e delle deliberazioni che li riguardano presso la segreteria del Comune interessato, per quarantacinque giorni consecutivi; dell'avvenuta adozione è data tempestiva informazione ai cittadini tramite comunicato inviato agli organi di informazione a carattere locale e regionale. Chiunque ha facoltà di produrre osservazioni, nel pubblico interesse, fino allo scadere del termine predetto.

6. Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione ove non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2. Con la stessa deliberazione, il Consiglio comunale adotta, quindi, il testo definitivo della variante.

7. La deliberazione di cui al comma 6, con gli atti della variante adottata ai sensi del comma medesimo, è trasmessa alla struttura regionale competente in materia di urbanistica, che la esamina per valutarne la coerenza con i principi, le finalità e le determinazioni della presente legge e della pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione; a tal fine, il responsabile del procedimento, individuato dalla struttura regionale competente in materia di urbanistica, cura l'istruttoria acquisendo i pareri e le osservazioni di tutte le strutture regionali e, ove del caso, degli enti pubblici interessati dal contenuto della variante; il risultato di tale istruttoria è valutato dalla conferenza di pianificazione di cui al comma 3, convocata dal responsabile del procedimento; l'attività di cui al presente comma e quelle di cui al comma 8 sono compiute nel termine di centoventi giorni dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente in materia di urbanistica, degli atti completi della variante adottata. Decorso tale termine, il PRG si applica con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato, ai fini delle decisioni sulle domande di concessione edilizia, della formazione dei piani urbanistici di dettaglio, del rispetto delle distanze a protezione delle strade, delle eccezioni ai vincoli di inedificabilità, degli accordi di programma, delle intese e delle procedure accelerate, e comunque per l'applicazione di quelle altre norme che ne prevedono la vigenza.

8. La Giunta regionale, sulla scorta delle valutazioni conclusive operate dalla conferenza di pianificazione e sentite le valutazioni del Sindaco, approva, con propria deliberazione, la variante oppure non la approva oppure propone al Comune delle modificazioni.

9. Nel caso di proposte di modificazioni da parte della Giunta regionale, il Comune può deliberarne l'accoglimento, che comporta l'approvazione definitiva delle varianti, oppure presentare proprie controdeduzioni su cui la Giunta stessa, sentito il parere della conferenza di pianificazione, deve pronunciarsi in via definitiva entro novanta giorni dal loro ricevimento.

10. La variante assume efficacia con la pubblicazione, nel Bollettino ufficiale della Regione, della deliberazione della Giunta regionale che l'approva o della dichiarazione con la quale il segretario del Comune interessato attesta l'accoglimento, da parte del Consiglio comunale, delle proposte di modificazioni della Giunta stessa.

11. Alla conferenza di pianificazione di cui al comma 3 si applicano le disposizioni relative alla conferenza di servizi di cui alla legislazione regionale in materia di procedimento amministrativo.

La procedura prevista per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG è finalizzata innanzitutto a portare a conoscenza del comune l'avviso di tutte le strutture regionali interessate ai contenuti della variante (o meglio della bozza di variante) *prima che la variante medesima sia oggetto di formale adozione da parte del consiglio comunale*; a tal fine è stata istituita la conferenza di pianificazione, cui compete *valutare* l'istruttoria espressamente predisposta in ordine alla bozza di variante sostanziale (comma 3).

Tenuto conto di tale finalità, per bozza di variante, al di là della concisa definizione contenuta al comma 1, deve di fatto intendersi *un'ipotesi di variante completa in quanto a contenuti ed elaborati*, tale da consentire una valutazione esaustiva sotto tutti gli aspetti.

Ai sensi dello stesso comma 3, la valutazione della conferenza di pianificazione costituisce, a tutti gli effetti, valutazione di impatto ambientale ai sensi della specifica legislazione di settore.

Il comma 2 dell'articolo prevede inoltre che la bozza di variante al PRG, *contestualmente alla valutazione di cui al comma 3 e con procedimenti coordinati*, sia fatta oggetto, ove previsto, di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio ai sensi della vigente legislazione in materia.

Per quanto concerne il termine di centocinquanta giorni entro il quale deve essere compiuta l'attività di cui al comma 3, si osserva che:

- l'attività di cui al comma 3 concerne i tempi e i modi del procedimento che si conclude con la valutazione della conferenza di pianificazione, così come disciplinato dal comma 3 medesimo, e non i tempi e i modi del procedimento, ove necessario, di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, previsto dal comma 2, anche se i due procedimenti devono essere espressamente coordinati, così come richiesto dalla legge medesima;
- decorso il termine di cui è caso senza che la struttura regionale competente in materia di urbanistica abbia concluso le attività di cui al comma 3, il comune ne prescinde; se ne deduce, implicitamente, che *non è invece possibile prescindere dalla concertazione di cui al comma 2*.

Per quanto concerne i tempi, la concertazione dovrà essere espletata in tempo utile affinché l'istruttoria di cui al comma 3 possa tenere in debito conto gli esiti a cui la medesima è pervenuta.

I procedimenti di cui al presente articolo, ed il relativo coordinamento, dovranno comunque essere oggetto di specifica disciplina da approvarsi da parte della Giunta regionale ai sensi del comma 8 dell'art. 14.

I commi successivi (4, ..., 9) disciplinano l'adozione del testo preliminare, la pubblicazione, l'esame delle osservazioni, l'adozione del testo definitivo e l'approvazione della variante. Dall'esame del contesto di tutto l'iter procedurale della variante si desume che in tale contesto è fatta eccezione per l'eventuale accoglimento di osservazioni, di cui si dirà in seguito, il consiglio comunale *non può apportare alcuna modificazione alla bozza trasmessa per la valutazione* che non sia conseguente alla concertazione di cui al comma 2 o all'accoglimento di proposte formulate dalla conferenza di pianificazione in sede di valutazione preventiva.

Se infatti così non fosse, ne deriverebbe, contrariamente allo spirito ed alle finalità della legge, la possibilità di apportare varianti alla bozza senza che per le medesime sia stato predisposto il relativo studio di impatto ambientale, sia stata effettuata la valutazione preventiva prevista dal comma 3 e, ove del caso, la concertazione prevista dal comma 2, in contrasto, come già detto, con quanto espressamente previsto dalla legge.

Per quanto concerne più specificatamente l'eventuale accoglimento di osservazioni, la norma (comma 6), recita testualmente:

«Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione *ove non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2*» (*varianti sostanziali*).

La disposizione, come risulta dal testo letterale della norma, ha inteso unicamente consentire al Consiglio comunale di disporre (senza ulteriori passaggi procedurali) gli adeguamenti della variante sostanziale e quindi l'adozione del testo *definitivo* della stessa, nel caso in cui gli adeguamenti predetti alle osservazioni non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2.

Ove l'accoglimento di un'osservazione modifichi la variante sostanziale in corso di approvazione in misura a sua volta sostanziale secondo i disposti di cui all'art. 14, comma 2, dovrà pertanto essere percorso tutto l'iter previsto dal presente articolo per le varianti sostanziali.

Quanto sopra trova una ulteriore conferma nel testo letterale della norma, la quale recita esplicitamente che il testo che il Consiglio comunale adotta con gli eventuali adeguamenti conseguenti all'accoglimento di osservazioni è *quello definitivo*: se ne deduce pertanto implicitamente che, non essendo in ogni caso prevista una ulteriore fase di pubblicazione, l'eventuale accoglimento di osservazioni che riguardino tematiche di cui all'articolo 14, comma 2, non potendo essere oggetto di ripubblicazione, deve necessariamente comportare l'iter procedurale previsto per le varianti sostanziali.

Con l'eccezione della fattispecie espressamente prevista dalla lettera e), comma 2, dell'art. 14, il termine di riferimento per valutare se l'accoglimento di un'osservazione produce o meno adeguamenti che riguardano tematiche di cui all'articolo 14, comma 2, è il testo preliminare della variante.

Per quanto concerne la norma di cui al comma 7, la quale definisce che trascorsi 120 gg. dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente, della variante adottata, la stessa si applica con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato, si rileva che tale disposizione ha unicamente finalità acceleratorie e, in concreto, fa sì che eventuali lungaggini della Regione, in ordine all'assunzione delle determinazioni di propria competenza (approvazione, non approvazione, proposte di modificazioni) in merito a una variante sostanziale, non penalizzino il comune interessato dalla variante medesima. Il fatto che la variante si applichi con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato *non costituisce* pertanto, a differenza di quanto espressamente previsto per il regolamento edilizio dall'art. 54, comma 6, *approvazione implicita* della variante. Pertanto, anche nel caso in cui si siano prodotti gli effetti previsti dal comma 7, il procedimento di approvazione della variante dovrà *comunque* essere portato a termine, nel rispetto delle procedure di cui ai commi 8 e successivi. Ne consegue, ad es., che, nelle more della sua approvazione definitiva, la variante di cui è caso non potrà essere oggetto di modifiche o varianti, anche non sostanziali. La possibilità di apportare modifiche o varianti presuppone infatti che l'atto che si intende modificare o variare *sia, a tutti gli effetti, un atto compiuto*. Le considerazioni riportate circa l'impossibilità di apportare modifiche o varianti ad atti non ancora compiuti valgono ovviamente anche nel caso in cui non si siano prodotti gli effetti di cui al comma 7.

Sempre con riferimento al comma 7, per atti della variante adottata devono intendersi anche tutti gli atti preliminari, quali, ad es., il testo preliminare della variante (qualora, ovviamente, abbia subito modificazioni rispetto a quello a suo tempo presentato per la valutazione) e relativa deliberazione di cui al comma 4.

Si osserva ancora, con riferimento al comma 9, che, nel caso di controdeduzioni parzialmente favorevoli del comune, la variante non può intendersi approvata implicitamente per le parti in ordine alle quali la Giunta regionale non ha proposto modificazioni e per le parti di proposte di modificazioni in ordine alle quali il comune ha espresso parere favorevole all'accoglimento.

La variante al PRG è infatti un unico atto di pianificazione, come tale inscindibile: esso è approvato o non approvato nel suo complesso. Parimenti, si applica o non si applica, con effetti equivalenti all'approvazione, ai sensi del comma 7.

Si fa presente che il comma 8 del precedente articolo 14 prevede che la Giunta regionale, con apposito provvedimento, specifichi la disciplina relativa a vari procedimenti, tra cui quelli di cui al presente articolo.

Art. 16

Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG

1. Previa concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, ove incidano su beni tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o della l.r. 56/1983, le varianti non sostanziali sono adottate dal Consiglio comunale con apposita motivata deliberazione; questa è pubblicata per estratto nell'albo comunale e depositata in pubblica visione, con gli atti della variante, presso la segreteria del Comune stesso per quarantacinque giorni consecutivi; con-

testualmente all'avvio della pubblicazione copia della variante adottata è trasmessa alla struttura regionale competente in materia di urbanistica al fine della eventuale formulazione di proprie osservazioni; dell'avvenuta adozione è data tempestiva informazione ai cittadini tramite comunicato inviato agli organi di informazione a carattere locale e regionale; chiunque ha facoltà di produrre osservazioni nel pubblico interesse fino allo scadere del termine predetto.

2. Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione.

3. La variante assume efficacia con la pubblicazione, nel Bollettino ufficiale della Regione, della deliberazione del Consiglio comunale che l'approva. La deliberazione medesima, con gli atti della variante, è trasmessa nei successivi trenta giorni alla struttura regionale competente in materia di urbanistica.

Con riferimento alle procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG, la copia della variante adottata da trasmettersi alla struttura regionale competente in materia di urbanistica al fine della eventuale formulazione di proprie osservazioni, deve essere completa di tutta la documentazione formalmente adottata da parte del Consiglio comunale.

Si fa presente che, per la struttura regionale, i quarantacinque giorni per l'eventuale formulazione di proprie osservazioni, decorrono dalla data di ricezione degli atti completi della variante (per quanto concerne il problema della data ultima dalla quale occorre computare i giorni di pubblicazione previsti dalla legge vedasi il punto 3 del capitolo II della circolare del Ministero dei lavori pubblici – Direzione generale urbanistica e opere igieniche – Div. XXIII – n. 2495 del 7 luglio 1954).

Art. 20 Misure di salvaguardia

1. Dal momento in cui è assunta la deliberazione che adotta una variante non sostanziale, o il testo preliminare di una variante sostanziale, e fino all'approvazione della variante stessa, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze e sulle dichiarazioni relative a titoli abilitativi edilizi che risultino in contrasto con la variante adottata; il provvedimento di sospensione, adeguatamente motivato, è notificato tempestivamente agli interessati.

2. Durante il periodo di tempo indicato nel comma 1, è fatto divieto di realizzare trasformazioni edilizie o urbanistiche che risultino in contrasto con la variante adottata; la disposizione del presente comma non si applica alle trasformazioni e agli interventi per i quali si sia concluso il procedimento abilitativo anteriormente al momento in cui assumono efficacia le misure di salvaguardia.

3. A richiesta del Comune e nell'ambito del periodo di cui al comma 1, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato notificato al proprietario, al costruttore e al direttore dei lavori, può ordinare la sospensione di trasformazioni edilizie o urbanistiche e di interventi idonei a modificare lo stato dei luoghi, che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione della variante adottata.

4. Decorsi tre anni dalla data di adozione della variante o del testo preliminare di variante senza che sia intervenuta l'approvazione o che la variante, ove previsto, sia stata trasmessa per l'approvazione alla struttura regionale competente in materia di urbanistica, essa decade a tutti gli effetti.

Per quanto concerne il comma 1, il quale prevede che fino all'approvazione della variante il comune sospenda ogni determinazione sulle istanze e sulle dichiarazioni relative a titoli abilitativi edilizi che risultino in contrasto con la variante adottata, nel caso specifico in cui il titolo abilitativo edilizio sia costituito dalla denuncia di inizio dell'attività, la norma è da intendersi applicabile alle denunce di inizio dell'attività regolarmente presentate prima dell'adozione della variante ed i cui lavori, alla data di adozione della medesima, non siano ancora iniziati.

Il comma 4 prevede che, decorsi tre anni dalla data di adozione della variante o del testo preliminare di variante senza che sia intervenuta l'approvazione o che la variante, ove previsto, sia stata trasmessa per l'approvazione alla struttura regionale competente, la variante decada a tutti gli effetti.

Tale disposizione ha la finalità di limitare opportunamente nel tempo gli effetti negativi derivanti dall'adozione di una variante non sostanziale o del testo preliminare di una variante sostanziale (che comportano la verifica di compatibilità degli in-

terventi nei confronti sia del vigente PRG sia della variante non sostanziale o del testo preliminare della variante sostanziale, in quanto coperti dalle misure obbligatorie di salvaguardia); l'inerzia del comune (protratta per tre anni) in ordine alla diretta approvazione della variante per i casi di propria competenza, o al suo invio alla Regione per l'approvazione per gli altri casi, è sanzionata con la decadenza della variante stessa.

TITOLO IV ACCORDI - INTESE - OPERE PUBBLICHE COMUNALI, INTERCOMUNALI E DELLE COMUNITÀ MONTANE - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI

Come specificato all'articolo 14, comma 1, il titolo in esame definisce, tra l'altro, procedure eccezionali attraverso le quali possono essere modificati i PRG vigenti. Come già detto in precedenza, il fatto che il PRG sia già stato o meno adeguato alle norme della presente legge ed al PTP è irrilevante ai fini dell'applicazione di tali procedure.

Per quanto concerne le varianti derivanti da tali procedure eccezionali, le quali non sono in ogni caso da sottoporre a VIA, si rinvia a quanto affermato all'articolo 14 a proposito delle varianti non sostanziali, sia per quanto riguarda la necessità della loro coerenza con il PTP, sia per quanto riguarda il loro rapporto con la legislazione regionale in materia di valutazione di impatto ambientale; i relativi progetti dovranno invece essere sottoposti o meno a VIA, a seconda dei casi, così come espressamente previsto dalla l.r. 14/99.

Art. 27

Procedura di formazione degli accordi di programma

1. Gli accordi di programma sono formati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) l'iniziativa che prospetta il ricorso all'accordo di programma può essere assunta da qualsiasi soggetto pubblico o privato; l'effettiva promozione dell'accordo di programma, invece, è di competenza del Presidente della Giunta regionale o del Sindaco;
 - b) la verifica della possibilità di concordare l'accordo di programma è condotta da una conferenza di programma, convocata dal promotore, fra i rappresentanti di tutti gli enti ed amministrazioni interessate;
 - c) alla conferenza sono convocati:
 - 1) i partecipanti necessari all'accordo, consistenti nei soggetti che dovranno esprimere il consenso costituente l'accordo di programma;
 - 2) i partecipanti eventuali, la cui partecipazione all'accordo non è ammessa o non è necessaria, ma la cui presenza alla conferenza di programma e alla preparazione dell'accordo è opportuna, ivi compresi i soggetti privati;
 - d) i soggetti diversi dalle singole persone fisiche esercitano la partecipazione alla conferenza di programma mediante il proprio legale rappresentante o mediante uno o più delegati dal medesimo o mediante altri soggetti legittimati dalle disposizioni sull'ordinamento interno di ciascun ente o amministrazione;
 - e) una volta verificata la possibilità di pervenire all'accordo di programma il promotore nomina un responsabile del procedimento;
 - f) il responsabile del procedimento assume le iniziative più efficaci al fine di pervenire alla formulazione del testo definitivo dell'accordo, alla cui redazione provvede, in termini idonei a far sì che tale testo sia condiviso da tutti gli enti e le amministrazioni il cui consenso è necessario;
 - g) il responsabile del procedimento provvede ad acquisire i pareri degli organi collegiali, nonché, tramite conferenza di servizi, i pareri, le autorizzazioni e gli assensi a qualsiasi titolo dovuti dalla pubblica amministrazione;
 - h) l'accordo di programma è approvato dagli enti e dalle pubbliche amministrazioni partecipanti all'accordo tramite gli organi competenti secondo il proprio ordinamento; in tale sede è formulata l'autorizzazione al legale rappresentante dell'ente o dell'amministrazione pubblica a sottoscrivere l'atto.

2. L'accordo di programma può determinare varianti o modifiche degli strumenti urbanistici. In tal caso:

- a) all'accordo devono essere allegati, come parte integrante dello stesso, gli atti tecnici che definiscono le varianti medesime; tali atti devono rendere evidente ed inequivoco l'oggetto di ciascuna variante;
- b) devono essere depositati in pubblica visione presso la segreteria dei Comuni competenti, per venti giorni consecutivi, gli atti dell'accordo costituiti dal testo del medesimo, da sottoscrivere, nonché dagli atti tecnici che definiscono la modifica o la variante;
- c) del deposito di cui alla lett. b) è data pubblicità; nei successivi venti giorni, chiunque vi abbia interesse può presentare osservazioni; le osservazioni stesse sono esaminate e valutate dalla conferenza di servizi ai fini della redazione del testo definitivo dell'accordo.

3. La disciplina di cui al comma 2 si applica anche nei casi in cui l'accordo di programma comporti l'adeguamento di atti di programmazione o di pianificazione di altre amministrazioni firmatarie; in tal caso, il deposito degli atti interviene anche presso l'amministrazione titolare dell'atto di programmazione o di pianificazione interessato dall'adeguamento.

4. Ove l'accordo produca varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, esso deve essere ratificato dal Consiglio comunale competente e quindi adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale.

5. Qualora l'accordo di programma comporti l'adeguamento di atti di programmazione o di pianificazione di altre amministrazioni firmatarie, l'accordo deve essere approvato anche dagli organi competenti delle amministrazioni stesse.

6. L'accordo di programma può sostituire le concessioni edilizie; in tal caso la sostituzione deve essere espressamente dichiarata nella deliberazione del Consiglio comunale con la quale è formato il consenso del Comune; gli allegati dell'accordo stesso devono contenere tutti gli elaborati tecnici necessari per il rilascio delle concessioni medesime, nonché, ove necessario, la documentazione atta a consentire il corretto adempimento delle procedure espropriative e di occupazione d'urgenza.

7. Le modifiche degli accordi di programma sono effettuate con le procedure previste per la formazione degli stessi.

8. L'accordo di programma contiene disposizioni istitutive della commissione di vigilanza sull'attuazione dell'accordo. Tale commissione è costituita da rappresentanti degli enti e delle amministrazioni stipulanti l'accordo di programma ed è presieduta dal legale rappresentante dell'ente che ha deliberato l'atto finale dell'accordo. La commissione vigila sulla corretta applicazione dell'accordo, può acquisire documenti e informazioni presso i soggetti stipulanti, può disporre ispezioni ed accertamenti; può diffidare il soggetto inadempiente ad adempiere entro un preciso termine, decorso il quale la commissione può richiedere la nomina di un commissario ad acta per il compimento degli atti e delle attività sui quali si è verificata inerzia o ritardo.

9. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, può definire in modo più dettagliato la procedura di formazione degli accordi di programma promossi dalla Regione, gli elaborati da allegare, nonché le condizioni della sua partecipazione ad accordi di programma promossi da altri soggetti pubblici.

Gli accordi di programma possono determinare varianti o modifiche degli strumenti urbanistici (comma 2). In tal caso, in assenza di procedura più dettagliata definita dalla Giunta regionale ai sensi del comma 9, trovano applicazione le procedure di cui allo stesso comma 2 ed al successivo comma 4.

Il comma 4 prevede che, ove l'accordo di programma produca varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, esso deve essere ratificato dal Consiglio comunale competente e quindi adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale. Per quanto concerne gli accordi di programma a cui la Regione non partecipa direttamente, si fa presente che, indipendentemente dal fatto che l'accordo di programma produca o meno varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, dovranno in ogni caso essere acquisiti tramite conferenza di servizi, ai sensi del comma 1, lettera g), «i pareri, le autorizzazioni e gli assensi a qualsiasi titolo dovuti dalla pubblica amministrazione» (e pertanto anche dalla Regione), mediante il coinvolgimento delle strutture e dei servizi interessati (es. strutture competenti in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali, in materia di forestazione, in materia di salute ed ambiente, ecc.).

Gli accordi di programma possono inoltre sostituire le concessioni edilizie (comma 6).

In materia di accordi di programma si richiamano anche le norme di carattere generale contenute all'art. 105 (Accordi di programma) della l.r. 54/98¹¹ (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta) e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 29

Intesa per le opere pubbliche di interesse regionale

1. La progettazione di opere pubbliche di iniziativa della Regione, qualora incoerenti, contrastanti o difformi rispetto alle determinazioni degli strumenti urbanistici comunali, è effettuata dalla Regione d'intesa con i Comuni interessati dall'intervento.

2. La Giunta regionale, ultimato il progetto preliminare dell'opera, individua il responsabile del procedimento e delibera l'avvio del procedimento per il raggiungimento dell'intesa; in caso di inerzia del Comune che si protragga per oltre novanta giorni dalla ricezione della richiesta della Regione, il Presidente della Giunta regionale può provvedere alla nomina di un commissario ad acta per il compimento degli atti di competenza del Comune.

3. Raggiunta l'intesa e predisposto il progetto definitivo, l'acquisizione degli assensi, delle autorizzazioni, dei pareri, dei nullaosta e in genere degli atti dovuti ai sensi di legge, nonché della valutazione di impatto ambientale ove dovuta, è effettuata dal responsabile del procedimento, con l'impiego, per quanto possibile, della conferenza di servizi; l'approvazione del progetto definitivo è disposta con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta medesima.

4. Il decreto del Presidente della Giunta regionale di cui al comma 3 equivale a variante del PRG nonché a dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità delle opere e sostituisce ad ogni effetto la concessione edilizia.

Si osserva che, ai sensi del comma 4, il decreto del Presidente della Giunta regionale sostituisce, tra l'altro, la concessione edilizia. Se ne deduce che la procedura eccezionale di cui all'articolo modifica anche, se del caso, le modalità di attuazione previste dallo strumento urbanistico (es. obbligo di PUD).

Art. 31

Opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane

1. L'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei progetti preliminari di opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane, riguardanti aree che il PRG destina genericamente a servizi pubblici o la cui destinazione specifica non coincide con quella delle opere progettate, costituisce approvazione di modifica al PRG ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. c); si applicano le procedure di cui all'art. 17.

2. L'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei progetti preliminari di opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane, riguardanti aree che il PRG non destina in tutto o in parte a servizi pubblici, costituisce adozione di variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. b); si applicano le procedure di cui all'art. 16.

3. Gli atti di approvazione delle modifiche di cui al comma 1 e delle varianti non sostanziali di cui al comma 2 costituiscono dichiarazione di conformità urbanistica del progetto ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici.

L'approvazione di un progetto (ai sensi del comma 1 o del comma 2) costituisce, a tutti gli effetti, «variante automatica» dello strumento urbanistico, ed apporta pertanto al medesimo, oltre alle modificazioni relative alla destinazione dell'area interessata dal progetto, tutte le ulteriori modificazioni che derivano *in modo esplicito e diretto dal progetto approvato* (altezza, volumetria ed altri parametri edilizi, ecc.). Non può infatti ritenersi che le disposizioni di cui è caso apportino allo strumento urbanistico le sole modificazioni relative alla destinazione dell'area interessata dal progetto, in quanto:

- nel caso di cui al comma 1, tale possibilità è già espressamente prevista dall'articolo 14, comma 5, lettera c) (modifica non costituente variante);
- nel caso di cui al comma 2, lo stesso risultato potrebbe essere conseguito con una procedura ordinaria di variante non sostanziale.

Nell'un caso e nell'altro non troverebbero pertanto giustificazione le procedure di carattere eccezionale di cui è caso.

Si osserva ancora, con riferimento al comma 2, che l'approvazione del progetto preliminare costituisce adozione di variante non sostanziale al PRG *a prescindere dal tipo di modificazioni che il progetto apporta al PRG, ovvero a prescindere dal fatto che tali modificazioni possano essere qualificate, ai sensi dell'art. 14, come varianti sostanziali o non sostanziali.*

Ai sensi del successivo comma 3 gli atti di approvazione delle modifiche e delle varianti di cui, rispettivamente, al comma 1 e al comma 2, costituiscono dichiarazione di conformità urbanistica del progetto ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici. Se ne deduce che la procedura eccezionale di cui all'articolo modifica anche, se del caso, le modalità di attuazione previste dallo strumento urbanistico (es. obbligo di PUD).

È tuttavia importante sottolineare che, con le procedure di cui all'articolo in esame, come d'altronde con le altre procedure eccezionali di cui al titolo IV, possono essere apportate modifiche o varianti *esclusivamente a norme o prescrizioni di piano regolatore generale; l'applicazione di tali procedure eccezionali trova pertanto una limitazione dovuta alla necessità di rispettare specifiche disposizioni di legge*; ad esempio dovranno essere in ogni caso rispettate le norme di cui all'articolo 52 per quanto concerne la disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A, od ancora, sempre a titolo esemplificativo, eventuali limiti massimi di densità, per zone particolari, derivanti da norme di legge od assimilabili.

Art. 32

Impianti per le telecomunicazioni

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli impianti di telecomunicazione costituiti da antenne, tralicci, ripetitori, stazioni, postazioni e in genere da qualsiasi struttura per la telecomunicazione che impegni il territorio.

2. La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 costituisce trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

3. Gli impianti medesimi devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente:

- a) sull'incolumità fisica e sulla salute delle persone;
- b) sulle componenti strutturali del paesaggio qualificate come meritevoli di tutela dal PTP;
- c) sui siti, beni e aree di specifico interesse naturalistico, paesaggistico, storico o archeologico, definiti dal PTP;
- d) sulle aree naturali protette.

4. Le Comunità montane, d'intesa con i Comuni interessati e sentiti i soggetti concessionari presenti sul territorio, formano piani preordinati:

- a) ad assicurare concreta attuazione alle disposizioni del comma 3 e comunque ad evitare o contenere al massimo i possibili pregiudizi ai beni indicati nel comma stesso;
- b) ad evitare la proliferazione degli impianti di telecomunicazione sul territorio;
- c) a concentrare per quanto possibile gli impianti mediante l'associazione degli stessi sia quanto a localizzazione, sia quanto a strutture impiegate;
- d) a localizzare gli impianti nel modo più idoneo, tenuto conto di quanto previsto al presente articolo;
- e) a dettare la disciplina urbanistico-edilizia per un corretto inserimento ambientale degli impianti.

5. Ai piani di cui al comma 4 si applicano le procedure di cui agli art. 27 e 28.

6. L'installazione di impianti di telecomunicazione deve rispettare il piano di cui al comma 4.

Il comma 1 definisce l'ambito di applicazione dell'articolo medesimo. Le disposizioni dell'articolo «si applicano a tutti gli impianti di telecomunicazione costituiti da antenne, tralicci, ripetitori, stazioni, postazioni e in genere da qualsiasi struttura per la telecomunicazione che impegni il territorio».

Si fa presente che tutta la materia è ora ulteriormente disciplinata dalla legge regionale 21 agosto 2000, n. 31 (Disciplina per l'installazione e l'esercizio di impianti di radiotelecomunicazioni).

TITOLO V AMBITI INEDIFICABILI

CAPO I AREE BOSCADE, ZONE UMIDE E LAGHI, TERRENI SEDI DI FRANE, A RISCHIO DI INONDAZIONI, DI VALANGHE O SLAVINE

Art. 38 Compiti dei Comuni

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni individuano, con deliberazione del Consiglio comunale, i terreni di cui agli art. 35, 36, comma 3, e 37, in conformità alle disposizioni degli articoli medesimi ed ai criteri, parametri e coefficienti individuati dalla Giunta regionale ai sensi degli art. 36, comma 3, e 37, comma 5, e ne delimitano il perimetro in apposita cartografia, sia su base catastale, sia su carta tecnica regionale in scala 1:10.000; in caso di difformità tra le due delimitazioni prevale quella a base catastale.

2. La cartografia di cui al comma 1 costituisce parte integrante del PRG ed è soggetta ad approvazione da parte della Giunta regionale, la quale vi provvede, sentite le strutture regionali competenti, riunite in una conferenza di servizi, alla quale partecipano altresì i tecnici incaricati della redazione della cartografia, entro centoventi giorni dalla ricezione dei relativi atti comunali; ove tale termine decorra inutilmente, la cartografia si intende approvata.

3. Qualora i Comuni non provvedano all'individuazione degli ambiti di cui agli art. 33, 34, 35, 36 e 37 entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale provvede all'individuazione, delimitazione ed approvazione di tali ambiti.

4. La cartografia di cui al comma 1 può essere sottoposta a revisione, con le procedure di cui ai commi 1, 2 e 3, recependo le modificazioni verificatesi.

Per quanto concerne il rapporto tra l'individuazione degli ambiti inedificabili e l'adeguamento dei PRG previsto dall'art. 13, si rinvia a quanto espressamente detto a proposito dell'articolo in questione.

CAPO II FASCE DI RISPETTO

Art. 40 Fasce di rispetto stradali

1. Il PRG indica le fasce di rispetto, a tutela delle strade carrabili, di larghezza non inferiore alle misure stabilite dalle disposizioni applicabili in materia di sicurezza stradale.

2. Il PRG stabilisce, ove non disciplinato dalle disposizioni in materia di sicurezza stradale, le distanze minime dall'asse delle strade carrabili nonché le distanze minime delle costruzioni, dei muri di cinta e degli altri manufatti dall'asse delle strade pedonali in misura non inferiore ai valori stabiliti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 39, comma 3.

3. Le larghezze delle fasce di rispetto stradali, oltreché nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, sono definite dal PRG tenuto conto delle esigenze riguardanti la visibilità dalle strade, la ragionevole probabilità di ampliamenti della carreggiata, di inserimenti di allacciamenti e di insediamenti di impianti accessori.

4. Anche nelle more dell'adeguamento del PRG alla presente legge, gli interventi edilizi devono rispettare sia le disposizioni degli strumenti urbanistici sia le disposizioni in materia di sicurezza stradale in quanto applicabili.

5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'esecuzione, oltreché degli interventi di cui all'art. 39, comma 1, di percorsi ciclabili e pedonali, di parcheggi, di impianti per la distribuzione del carburante e connesse altre attività di servizio agli utenti della strada.

Con riferimento alle fasce di rispetto stradali relative alle strade vicinali (strade di proprietà privata, destinate al pubblico transito, sulle quali grava un diritto reale pubblico del quale è titolare l'ente pubblico), si fa presente che tali strade sono assimilate alle strade comunali dal nuovo codice della strada (articolo 2, comma 6, lettera D, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285¹², e successive modificazioni). Alle strade medesime si applicano pertanto le disposizioni relative alle strade comunali, carrabili o pedonali, a seconda dei casi.

TITOLO VI PIANI, PROGRAMMI E PROGETTI ATTUATIVI

CAPO II PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI DEL PRG

Art. 48 Piani urbanistici di dettaglio

1. Le norme del presente Capo disciplinano gli strumenti, i programmi, le intese e le concertazioni attuative del PRG; le disposizioni della legge statale in tema di autorizzazione a lotizzare non si applicano nel territorio della Regione.
2. Lo strumento urbanistico attuativo del PRG è il piano urbanistico di dettaglio (PUD).
3. Il PUD può essere formato ad iniziativa e cura di privati, PUD di iniziativa privata, o ad iniziativa e cura del Comune, PUD di iniziativa pubblica.
4. Il PUD ha la funzione di esplicitare, negli ambiti considerati, le indicazioni del PRG e, eventualmente, di proporre soluzioni alternative in ordine alla localizzazione dei servizi pubblici, sia puntuali, sia a rete.
5. Ove il PUD comporti variante al PRG, la variante medesima è adottata e approvata con le procedure e la disciplina delle varianti non sostanziali al PRG; le soluzioni alternative in ordine alla localizzazione dei servizi pubblici, di cui al comma 4, non costituiscono variante al PRG.
6. Le varianti al PUD di iniziativa privata e al PUD di iniziativa pubblica sono approvate con i procedimenti disciplinati, rispettivamente, dall'art. 49 e dall'art. 50.
7. Il termine di attuazione del PUD non può essere superiore a dieci anni.

Con riferimento al comma 5, e premesso che in sede di PUD, come già affermato nella precedente circolare n. 23 del 4 giugno 1998 (vedasi punto 3.1.), possono essere apportate esclusivamente varianti che non abbiano carattere di sostanzialità, si osserva che la norma in questione ha unicamente un carattere acceleratorio, al fine di consentire *contemporaneamente* l'avvio della procedura di approvazione del PUD, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, e quella di approvazione della relativa variante, ove necessaria.

In ogni caso l'approvazione del PUD dovrà comunque essere susseguente o per lo meno contestuale all'approvazione della relativa variante.

Nel caso specifico del PUD di iniziativa pubblica, il PUD e la relativa variante possono pertanto essere oggetto di adozione contestuale; parimenti possono essere oggetto di contestuale pubblicazione.

Nel caso invece di PUD di iniziativa privata, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può pronunciarsi, ai sensi di legge, nelle more di approvazione della relativa variante e, analogamente al caso precedente, PUD e variante possono essere oggetto di contestuale pubblicazione.

Art. 49 Pud di iniziativa privata

1. Il PUD di iniziativa privata può essere proposto dai proprietari degli immobili che, in base al reddito catastale, rappresentino almeno due terzi del valore complessivo degli immobili interessati; nei casi in cui il PUD di iniziativa privata non interessi

la totalità degli immobili, esso deve in ogni caso garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti sia alle opere di urbanizzazione od altre opere pubbliche o di interesse pubblico; a tal fine il PUD deve fornire indicazioni specifiche anche per l'attuazione degli immobili comunque compresi nell'ambito sottoposto a PUD, ma non interessati dal PUD medesimo; l'attuazione delle aree non interessate dal PUD può avvenire mediante il rilascio di concessione singola purché i relativi progetti rispettino tali condizioni specifiche.

2. Il PUD di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa concernente:

- 1) la descrizione dei luoghi, con rappresentazione, tenuto conto delle determinazioni del PRG, dei valori culturali che caratterizzano gli immobili considerati e con elencazione degli eventuali vincoli, anche in ordine alla tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico, che gravano su tutti o parte degli immobili considerati;
- 2) la descrizione del tipo e della dimensione degli interventi, ivi comprese le opere infrastrutturali, con indicazione dei presumibili tempi di realizzazione, e gli interventi ritenuti prioritari;
- 3) la verifica delle determinazioni del PUD che risultano conformi con il PRG e l'illustrazione di quelle eventuali che costituiscono varianti al PRG medesimo;
- 4) la stima degli investimenti occorrenti, evidenziando quelli relativi alle opere infrastrutturali;
- 5) il computo di massima dei contributi da versare al Comune, in relazione alla dimensione e al tipo degli interventi, tenuto conto delle opere infrastrutturali che i proponenti sono disposti a realizzare in proprio;

b) elenchi catastali degli immobili compresi nel PUD e atti comprovanti la disponibilità degli immobili stessi;

c) elaborati grafici in numero e scala adeguati, contenenti indicazioni di dettaglio in ordine:

- 1) alla rappresentazione delle determinazioni che risultano conformi con il PRG e di quelle eventuali che costituiscono proposte di variante al PRG medesimo; tali rappresentazioni devono essere effettuate utilizzando le basi cartografiche, le simbologie e le scale che sono proprie degli strumenti di riferimento anzidetti;
- 2) alle infrastrutture puntuali e a rete, sia di nuova concezione, sia di potenziamento e modificazione di quelle esistenti;
- 3) alla configurazione spaziale degli insediamenti;
- 4) alla destinazione d'uso dei vari edifici e degli spazi liberi;
- 5) alla simulazione fotografica dell'intervento;

d) bozza di convenzione volta a regolare i rapporti fra i proponenti medesimi, e i loro successori o aventi causa, e il Comune in ordine all'attuazione del PUD ed in particolare alla realizzazione di opere infrastrutturali e al conseguente scomputo parziale o totale della quota di contributo, afferente alla concessione, relativa agli oneri di urbanizzazione.

3. Sulle proposte di PUD di iniziativa privata si pronuncia, relativamente ad ammissibilità, completezza di elaborati e conformità al PRG, il Sindaco, sentita la commissione edilizia e previa concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, ove esso incida su beni tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 e della l.r. 56/1983, anche attraverso apposita conferenza di servizi. Il PUD ritenuto ammissibile è depositato in pubblica visione presso la segreteria del Comune per quindici giorni; del deposito è pubblicato avviso all'albo comunale; entro trenta giorni dalla pubblicazione anzidetta chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte; il Consiglio comunale decide in ordine alle osservazioni ed approva il PUD. Nel caso in cui il Consiglio comunale ritenga di apportare modificazioni al PUD adottato, la deliberazione contenente le modifiche viene comunicata ai soggetti interessati perché possano far pervenire, nel termine di quindici giorni, le proprie deduzioni; il PUD acquista efficacia con l'esecutività della deliberazione che lo ha approvato.

4. Il Comune trasmette alla struttura regionale competente in materia di urbanistica copia del PUD di iniziativa privata approvato entro sessanta giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Con riferimento al comma 1, si rileva che a determinare il valore complessivo degli immobili in base al reddito catastale concorrono sia le aree sia gli edifici eventualmente presenti; nel caso di aree, per reddito deve intendersi il reddito dominicale, nel caso di edifici, la rendita catastale.

La concertazione con le strutture regionali competenti di cui al comma 3, ove necessaria, è attivata ed espletata dall'amministrazione comunale.

Art. 52

Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A

1. Nelle zone territoriali di tipo A, l'attuazione del PRG avviene, nel rispetto dei criteri, rapporti e limiti definiti con i provvedimenti di cui all'art. 22, comma 2, e all'art. 23, comma 3:

- a) mediante i piani o i programmi di cui agli art. 49, 50 e 51;
- b) mediante apposita normativa di attuazione del PRG di cui al comma 2.

2. Per apposita normativa di attuazione, di cui al comma 1, lett. b), si intende un insieme organico di determinazioni normative e cartografiche riguardanti essenzialmente gli aspetti edilizi, precisamente:

- a) determinazioni in merito al tipo, alla dimensione degli interventi ammessi per i singoli edifici o per gruppi di edifici, nonché alle interrelazioni funzionali tra gli edifici medesimi e le aree libere private e pubbliche e alle loro sistemazioni;
- b) norme da osservare per la progettazione ed esecuzione degli interventi ammessi, al fine di garantire la valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali delle zone di riferimento.

3. L'apposita normativa di attuazione è formata ed approvata con la procedura di cui all'art. 50, comma 3, ovvero, nel caso in cui comporti variante al PRG, con la procedura di cui all'art. 48, comma 5.

4. In assenza di strumenti attuativi di cui al comma 1, nelle zone territoriali di tipo A, previo parere delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, nel caso in cui l'immobile sia tutelato ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o dalla l.r. 56/1983, sono comunque consentiti:

- a) l'esecuzione di infrastrutture e servizi anche di privati nel sottosuolo delle aree libere; le aree libere sono comunque inedificabili e non possono conferire volumetria in altre zone;
- b) l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- c) l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, nei Comuni il cui PRG abbia classificato i singoli edifici; tali interventi non possono riguardare edifici classificati monumento o documento, nonché quelli classificati di pregio storico, culturale, architettonico od ambientale; tali interventi devono, inoltre, essere tesi all'eliminazione degli elementi di contrasto ed all'adeguamento dei caratteri tipologici del fabbricato con quelli del contesto storico;
- d) l'ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, per ciascun piano, di quelle minime stabilite dalle vigenti disposizioni, ove compatibile con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti;
- e) l'esecuzione di interventi di ripristino sui fabbricati diroccati mediante l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati medesimi o da documentazione fotografica o scritta, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale di detti fabbricati non consenta di desumere i relativi elementi tipologici, formali o strutturali e non esista, in merito, documentazione fotografica o scritta, gli interventi di ripristino non sono ammessi e il sedime del fabbricato costituisce area libera ai sensi della lett. a). Detti interventi sono sempre ammessi sempreché sussistano la strada pubblica, anche soltanto pedonale, e l'acquedotto pubblico o di uso pubblico;
- f) l'esecuzione di piccole demolizioni funzionali agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) ed e);
- g) l'esecuzione di interventi di demolizione parziale o totale, con esclusione di quegli edifici classificati monumento o documento nonché di quelli classificati di pregio storico, culturale, architettonico od ambientale, solo nei casi in cui ciò sia necessario per dare esecuzione a opere dirette a migliorare la funzionalità di infrastrutture pubbliche;

- h) gli ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni, per gli interventi di recupero di edifici pubblici, qualora giustificati dalla necessità di razionalizzare il servizio pubblico presente nell'edificio, o di adeguare l'edificio a specifiche leggi in tema di sicurezza o a norme igienico-sanitarie, previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio;
- i) gli ampliamenti volumetrici diretti a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto a una maggiore qualificazione del servizio alberghiero previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio e in materia di turismo; i fabbricati alberghieri per i quali siano rilasciate concessioni ai sensi della presente lettera non possono essere mutati di destinazione per un periodo di venti anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori; tale vincolo di destinazione è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati. Gli ampliamenti volumetrici devono rispettare le disposizioni seguenti:

1) il volume aggiunto non può superare la misura del venti per cento del volume esistente alla data di entrata in vigore della presente legge computato escludendo gli ampliamenti volumetrici già realizzati in deroga; in assenza del provvedimento di cui all'art. 24 il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta, con la sola esclusione del volume tecnico del sottotetto derivante da una copertura a falde inclinate nel caso in cui le falde di copertura siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, con la possibilità di interporre, tra le falde e il solaio, una trave o dormiente di altezza non superiore a centimetri quaranta; nel caso in cui le falde di copertura non siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, il sottotetto deve essere conteggiato ai fini del calcolo sia dei piani che del volume; è altresì conteggiato il volume non emergente dal suolo a sistemazione avvenuta nei casi in cui è destinato a uso residenziale, uffici e negozi, con l'esclusione dei volumi tecnici;

2) in ordine alle distanze degli edifici vicini il volume aggiunto deve rispettare le disposizioni del codice civile.

5. La Giunta regionale, con propria deliberazione, può precisare ed articolare in modo più dettagliato gli interventi di cui al comma 4 nonché precisare i contenuti della apposita normativa di attuazione di cui al comma 2.

L'articolo in questione ha sostanzialmente innovato l'impianto normativo concernente la disciplina delle zone A.
In particolare:

- sono stati ridefiniti i contenuti dell'apposita normativa di attuazione, la quale, analogamente agli altri strumenti attuativi relativi alle zone A, non deve più essere necessariamente estesa all'intera zona;
- sono stati ridefiniti (comma 4) gli interventi consentiti in zona A in assenza di strumenti attuativi.

A proposito degli interventi consentiti in zona A in assenza di strumenti attuativi, si osserva che *la norma in questione (comma 4) trova immediata applicazione, senza la necessità di essere previamente recepita dai singoli PRG*, e che gli interventi di cui è caso sono *comunque* consentiti, indipendentemente dai vari contenuti dei PRG vigenti e pertanto anche qualora in contrasto coi medesimi. Si rileva per inciso che in presenza di strumenti attuativi approvati, ivi compresa l'apposita normativa di attuazione, gli interventi di cui al comma 4 *sono ammessi, solo se espressamente previsti dallo strumento attuativo*; ove lo si ritenga opportuno gli strumenti attuativi possono ovviamente essere integrati, con le dovute procedure, inserendo in maniera esplicita tutte o alcune delle possibilità di cui al comma 4; parimenti, eventuali norme diverse rispetto a quelle di cui al comma in questione, contenute in singoli PRG vigenti, per quanto concerne gli interventi ammessi, non trovano applicazione in assenza degli appositi strumenti attuativi.

Ai sensi del comma 5, la Giunta regionale, con provvedimento n. 2515 del 26 luglio 1999, precisato ed integrato con provvedimento n. 1180 del 17 aprile 2000, ha provveduto a precisare ed articolare in modo più dettagliato gli interventi consentiti in assenza di strumenti attuativi ai sensi del comma 4, nonché a precisare i contenuti della apposita normativa di attuazione di cui al comma 2.

Con riferimento a singole e specifiche problematiche in ordine all'applicazione del comma 4 si precisa quanto segue:

- *lettera c)*: la norma pretende che il PRG abbia classificato i singoli edifici; non può quindi avere applicazione se tale classificazione deve ancora essere effettuata. Nel caso in cui un comune sia dotato di classificazione, ma questa non sia aderente alle denominazioni fissate dalla legge, si deve ritenere che il comune sia munito di classificazione, ove quella di cui il comune stesso dispone presenti caratteri sostanziali che la rendono idonea a supportare l'applicazione della norma di legge considerata, abbia cioè contenuti classificatori che permettano di individuare le categorie a cui fa riferimento la lettera c);

- *lettera g*): la demolizione, totale o parziale, è ammessa solo se *funzionale alla realizzazione di opere* la cui esecuzione sia giustificata dalla necessità di migliorare le infrastrutture pubbliche; non rientra pertanto nella fattispecie di cui alla lettera g) il caso in cui il miglioramento della funzionalità delle infrastrutture pubbliche non venga attuato mediante la realizzazione di opere, ma si concretizzi a seguito del solo intervento demolitivo;
- *lettera i*): il parere preventivo favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio e in materia di turismo richiesto per gli ampliamenti volumetrici di fabbricati alberghieri è obbligatorio ed ha natura vincolante; la norma trova inoltre applicazione *solo ed esclusivamente* per i fabbricati alberghieri, così come definiti dalla legislazione regionale in materia, con esclusione pertanto di qualsiasi altra struttura, anche turistica o ricettiva, o comunque diversa (es. aziende della ristorazione, bar, ecc.); per quanto concerne il conteggio del volume ai fini dell'applicazione della norma di cui è caso, gli eventuali volumi non emergenti dal suolo a sistemazione avvenuta da computarsi sono quelli a destinazione residenziale (alloggio del gestore, camere per ospiti o per il personale, ecc.), uffici (reception, ecc.), negozi (correlati con l'attività alberghiera) eventualmente presenti nella struttura alberghiera.

Si rammenta, da ultimo, che la verifica della rispondenza dei singoli interventi previsti (e pertanto anche la verifica della qualificazione di tali interventi) alla normativa vigente è in ogni caso di esclusiva competenza del comune.

TITOLO VII DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I REGOLAMENTO EDILIZIO E COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 54

Regolamento edilizio tipo. Approvazione del regolamento edilizio

1. Il Consiglio regionale approva un regolamento edilizio tipo da porre a disposizione dei Comuni; esso è integralmente pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione; il regolamento edilizio tipo può essere modificato o integrato con deliberazione del Consiglio regionale.

2. Il regolamento edilizio tipo individua gli argomenti sui quali il testo approvato dal Consiglio comunale può scostarsi da quello del regolamento tipo, senza che ciò pregiudichi, agli effetti di cui al comma 3, la conformità del testo comunale a quello regionale tipo.

3. L'approvazione del regolamento edilizio comunale conforme al regolamento edilizio tipo è effettuata dal Consiglio comunale e il regolamento stesso è trasmesso alla struttura regionale competente in materia di urbanistica.

4. I Comuni che non intendono avvalersi della facoltà di cui al comma 3 predispongono autonomamente un testo di regolamento edilizio, lo adottano con deliberazione del Consiglio comunale e lo trasmettono alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'approvazione.

5. Nei casi di cui al comma 4, il regolamento è approvato, entro centottanta giorni dal ricevimento, dalla Giunta regionale, che può introdurre modifiche d'ufficio solo per correggere errori, chiarire prescrizioni ed operare adeguamenti a norme di legge; decorso il termine anzidetto senza che la Giunta stessa si sia pronunciata, il regolamento si intende approvato.

6. Il regolamento che richieda modifiche o rielaborazioni è restituito al Comune, con provvedimento motivato della Giunta regionale; il Comune provvede alle modifiche o alla rielaborazione richiesta e invia il regolamento alla struttura regionale competente in materia di urbanistica. La Giunta regionale assume le proprie determinazioni nei successivi novanta giorni; decorso tale termine senza che la Giunta stessa si sia pronunciata, il regolamento si intende approvato.

7. Il regolamento edilizio comunale assume efficacia con la pubblicazione per estratto nel Bollettino ufficiale della Regione della deliberazione che lo ha approvato o della dichiarazione con la quale il segretario comunale attesta l'avvenuta decorrenza del termine che costituisce approvazione.

8. Le modifiche dei regolamenti edilizi comunali sono approvate con le procedure di cui al presente articolo; le modifiche conformi alle corrispondenti disposizioni del regolamento edilizio tipo sono approvate dal Consiglio comunale.

9. Nelle more della pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del regolamento edilizio tipo, i regolamenti edilizi comunali sono adottati e approvati con la procedura di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

La legge non prevede espressamente un termine per l'adeguamento, ove necessario, dei regolamenti edilizi comunali alle disposizioni della medesima: tale obbligo decorre, in ogni caso, dalla data di approvazione, da parte del Consiglio regionale, del regolamento edilizio tipo previsto dalla legge. Si sottolinea comunque l'opportunità che tale adeguamento sia eseguito contestualmente all'adeguamento del PRG alla presente legge ed al PTP, ai sensi dell'articolo 13.

Con specifico riferimento alla rielaborazione di cui al comma 6, si fa presente che tale rielaborazione deve essere oggetto di apposita adozione da parte del Consiglio comunale.

Art. 55 Commissione edilizia

1. In ogni Comune è costituita la commissione edilizia, nominata dalla Giunta comunale per quanto riguarda i componenti elettivi; essa esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti sul merito delle proposte di PUD, di programmi, di intese e di concertazioni, attuativi del PRG, e delle relative varianti nonché sul merito delle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti ed altresì sul merito delle eventuali istanze per pareri preventivi e sugli atti di annullamento di concessioni edilizie.

2. La Giunta comunale, il Sindaco ed i responsabili dei procedimenti edilizi hanno comunque facoltà di richiedere pareri non vincolanti alla commissione edilizia su qualsiasi questione attinente all'uso e alle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio comunale.

3. La commissione edilizia ha facoltà di formulare proposte all'amministrazione comunale e agli uffici in materia edilizia o urbanistica e in tema di organizzazione e di procedimenti amministrativi riguardanti le materie predette; la commissione può inoltre individuare criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività e richiedere all'amministrazione comunale di renderli noti pubblicamente.

4. I componenti della commissione edilizia sono scelti fra soggetti competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente; la commissione è formata dal numero di componenti eletti definito dal regolamento edilizio in misura non inferiore a tre e non superiore a sette, ivi compreso l'esperto in materia di tutela del paesaggio, di cui alla legge regionale 27 maggio 1994, n. 18 (Deleghe ai Comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio), e dai componenti di diritto. Sono componenti di diritto della commissione edilizia un rappresentante del servizio igienico-sanitario dell'Unità sanitaria locale (USL) e un rappresentante del servizio prevenzione incendi.

5. La commissione edilizia elegge, nel suo ambito, il presidente e un vice-presidente; essa è tempestivamente convocata, in relazione alle richieste di pareri formulate, dal presidente o, in caso di impedimento di questi, dal vice-presidente.

6. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche; quando la commissione sia chiamata a trattare argomenti specifici sui quali uno dei suoi componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.

L'articolo disciplina la commissione edilizia, ad eccezione della determinazione del numero dei componenti della medesima, che è demandata ai singoli regolamenti edilizi comunali.

Le disposizioni dell'articolo sono pertanto operanti dal momento in cui è entrata in vigore la legge.

In particolare, le disposizioni dell'articolo hanno modificato la struttura e la composizione della commissione edilizia in base al principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa.

Per quanto concerne la durata in carica della commissione edilizia è necessario che essa venga specificata puntualmente dal regolamento edilizio comunale.

Con riferimento ai componenti della commissione, si sottolinea che i medesimi devono essere competenti nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente, *per esperienza e specifica preparazione*. È pertanto necessario che i soggetti

membri della commissione abbiano sia una specifica preparazione (es. adeguato titolo di studio), sia una comprovata esperienza nelle discipline di cui sopra.

CAPO II LEGITTIMAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie, come già affermato al punto 1.2 della premessa, sono stati compiutamente disciplinati dall'art. 59 e seguenti della legge regionale, i quali hanno recepito i principi sostanziali dettati dalla normativa statale in ordine alla costituzione, alla natura giuridica ed agli effetti dei relativi istituti (concessione edilizia e denuncia di inizio dell'attività).

In materia, non trovano pertanto più applicazione le relative norme statali e deve farsi riferimento *esclusivamente alla disciplina regionale*, la quale ha integralmente sostituito la disciplina statale.

Si rileva, in particolare, che *non è più previsto alcun tipo di autorizzazione edilizia, ivi compresa l'autorizzazione di cui all'art. 9 della l.s. 24 marzo 1989, n. 12213 (cosiddetta legge «Tognoli»), e successive modificazioni e integrazioni.*

Art. 59 Titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono costituiti:

- a) dalla concessione edilizia;
- b) dalla denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera.

2. Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio partecipano agli oneri ad esse conseguenti; l'esecuzione delle relative opere è obbligatoriamente subordinata a concessione rilasciata dal Comune; peraltro, le opere di cui all'art. 61 sono obbligatoriamente subordinate a denuncia di inizio di attività o a denuncia di avvenuta esecuzione.

3. Le trasformazioni urbanistiche o edilizie sono consentite in presenza delle opere di urbanizzazione occorrenti, o dell'impegno a realizzarle, o della previsione della loro prossima realizzazione risultante dagli atti di programmazione comunale.

4. Le disposizioni del presente articolo e quelle degli art. 60, 61 e 62 prevalgono sulle norme dei piani e dei regolamenti e le sostituiscono.

Sono soggette a titolo abilitativo tutte le trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio.

Verificato pertanto che un intervento costituisce trasformazione urbanistica o edilizia, qualora il medesimo non rientri espressamente tra gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 61, *l'intervento è da ritenersi assoggettato a concessione edilizia.*

A titolo esemplificativo, si fa presente che sono da ritenersi, in linea generale, soggetti a concessione edilizia interventi quali:

- interventi che prevedono la realizzazione di muri di contenimento del terreno per il livellamento dello stesso (con esclusione degli interventi che possono essere considerati strutture pertinenziali agli edifici esistenti ai sensi della lettera i) del comma 1 dell'articolo 61); tali interventi si configurano infatti in ogni caso come trasformazioni edilizie;
- interventi che prevedono la realizzazione di depositi di materiali a cielo libero; tali interventi si configurano, in ogni caso, anche qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, come una trasformazione urbanistica.

Per quanto concerne invece le insegne e i cartelli pubblicitari, si osserva che, in linea generale, trattasi di interventi che *non comportano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio*, e pertanto tali interventi *non sono disciplinati dalla legislazione in materia urbanistica.*

Tali interventi, qualora non già previsto, dovranno essere, se necessario, disciplinati dal regolamento edilizio, o comunque da apposita regolamentazione a livello comunale.

Si fa infine presente che il comma 4 afferma esplicitamente che le disposizioni del presente articolo, nonché quelle degli articoli 60 (Concessione edilizia), 61 (Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera) e 62 (Opere dei Comuni) prevalgono sulle norme dei piani e dei regolamenti e le sostituiscono.

Art. 60 Concessione edilizia

1. Non appena pervenuta la domanda di concessione edilizia all'ufficio competente per il rilascio della stessa, il Comune segnala all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento; questi cura l'istruttoria verificando la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il responsabile del procedimento richiede altresì il parere della commissione edilizia assegnando a tal fine un congruo termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a quaranta giorni; ove tale parere non sia espresso nel termine assegnato, il responsabile del procedimento conclude comunque il procedimento stesso.

3. La tempestiva acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi preventivamente dovuti può essere effettuata dal responsabile del procedimento anche ricorrendo ad apposita conferenza di servizi.

4. Il procedimento per il rilascio della concessione edilizia deve essere concluso entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, salvo il maggior tempo che risultasse indispensabile per disporre dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi di cui al comma 3 o per consentire l'integrazione della pratica con documenti necessari, non allegati alla domanda.

5. La decisione sulla domanda di concessione edilizia è comunicata agli interessati entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4.

6. Decorso inutilmente il termine di cui ai commi 4 e 5, l'interessato inoltra istanza al Presidente della Giunta regionale, affinché eserciti i poteri sostitutivi. Il Presidente della Giunta regionale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia; gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune interessato.

7. Le concessioni edilizie devono stabilire i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a due anni per i lavori pubblici ed assimilati e ad un anno in ogni altro caso; il termine per l'ultimazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, ivi comprese quelle attinenti alla copertura, non può essere superiore a tre anni. L'edificio deve essere utilizzabile o abitabile nei termini seguenti, articolati in relazione all'altitudine:

- a) fino a m. 500 di quota: mesi 48;
- b) da m. 501 a m. 1.000: mesi 51;
- c) da m. 1.001 a m. 1.500: mesi 54;
- d) sopra i 1500 m: mesi 60.

8. Il termine di ultimazione può essere prorogato, per cause indipendenti dalla volontà del concessionario che abbiano ritardato i lavori in corso di esecuzione; il provvedimento comunale che concede la proroga deve essere motivato.

9. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, per la parte di intervento non ultimata.

10. La concessione è trasferibile, mediante voltura, ai successori e agli aventi causa che abbiano il necessario titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

11. Ogni concessione edilizia deve enunciare espressamente la destinazione, o le destinazioni, d'uso in atto e in progetto nell'immobile oggetto della concessione medesima.

12. Ove del caso, per l'incidenza che l'intervento ha sulla situazione infrastrutturale, sull'ambiente circostante, sulla neces-

sità di coordinare azioni pubbliche e private, o per altre oggettive ragioni, il Comune può, con adeguata motivazione, subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipulazione di una convenzione o alla formazione di un atto unilaterale d'obbligo, con i quali il titolare della concessione assume specifici obblighi, riguardanti modalità e tempi di realizzazione, requisiti dell'opera, attuazione di opere o interventi integrativi, od altri aspetti di interesse pubblico.

Premesso che il nuovo regolamento edilizio dovrà disciplinare «gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio» (art. 53, comma 2, lettera b)) si osserva comunque quanto segue, in ordine ad alcuni problemi specifici:

- il comma 2 prevede, al fine di poter avere tempi certi per la conclusione del procedimento, che, data la natura meramente consultiva del parere della commissione edilizia, se ne possa comunque prescindere qualora non venga espresso nei termini fissati; i casi in cui l'acquisizione del parere, peraltro non vincolante, della commissione edilizia è obbligatoria, sono precisati al precedente articolo 55, comma 1; con riferimento alla conferenza di servizi di cui al comma 3, deve farsi esplicito riferimento alla legislazione regionale in materia di conferenza di servizi, ed in particolare alla legge regionale 2 luglio 1999, n. 18, per tutto quanto non espressamente previsto dal comma medesimo. Nella conferenza che il responsabile del procedimento può convocare, oltretutto ai sensi della norma specifica di cui al presente articolo, anche ai sensi della legislazione generale in materia, il responsabile anzidetto può conferire anche il parere della commissione edilizia comunale (organo collegiale); la conferenza serve infatti al responsabile del procedimento per far confluire tutte le espressioni dei soggetti e degli organi pubblici coinvolti nel complesso di atti e momenti procedurali relativi al rilascio della concessione edilizia; la commissione edilizia, in quanto organo collegiale, non può ovviamente partecipare direttamente alla conferenza medesima;
- con riferimento ai poteri sostitutivi di cui al comma 6 per quanto concerne l'eventuale richiesta del parere o avviso della commissione edilizia, il commissario ad acta è tenuto ad acquisire tale parere esclusivamente nel caso in cui la commissione edilizia non si sia ancora espressa; in caso contrario, il commissario ad acta è tenuto, in via generale, a prendere atto della avvenuta acquisizione di tale parere;
- i termini di cui al comma 7 per l'ultimazione delle strutture portanti e per l'utilizzabilità o abitabilità vanno riferiti alla data in cui il titolare della concessione abbia ottenuto la disponibilità del titolo che lo abilita a dar corso ai lavori (data di comunicazione al destinatario della concessione stessa).

Art. 61

Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera

1. Non sono subordinati a concessione, e sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività da depositare presso il Comune, i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria; opere di restauro e risanamento conservativo in assenza di mutamenti della destinazione d'uso;
- b) opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non aumentino il numero delle unità immobiliari e non mutino la destinazione d'uso;
- f) realizzazione di parcheggi di pertinenza, nel sottosuolo del fabbricato o del lotto su cui insiste il fabbricato stesso;
- g) devoluzione a parcheggio del piano terreno, o di parte di esso, negli edifici esistenti;
- h) realizzazione di condutture e impianti interrati e di impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- i) realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, o di loro parti, le quali non comportino carico urbanistico alcuno, non determinino aggravio sulle opere di urbanizzazione e presentino piccole dimensioni;

- l) opere di demolizione, reinterri e scavi di modesta entità che non attengano alla coltivazione di cave né a bonifiche agrarie;
- m) manufatti e sistemazioni all'interno dei cimiteri, nel rispetto del relativo regolamento;
- n) manufatti temporanei per la loro natura o per la loro funzione;
- o) ricoveri per attrezzi ed altre analoghe costruzioni di piccole dimensioni, funzionali all'attività agricola, ove ammesse dal regolamento edilizio e nei limiti imposti dal regolamento medesimo;
- p) intonacatura e tinteggiatura esterna degli edifici ove conforme alle disposizioni comunali in tema di colore e arredo urbano e al regolamento edilizio;
- q) varianti ai progetti relativi agli interventi di cui al presente comma;
- r) interventi di manutenzione idraulico-forestale dei corsi d'acqua.

2. Le disposizioni del comma 1 sono applicabili solo ove concorrano le seguenti condizioni:

- a) nel caso in cui gli immobili interessati siano assoggettati alle disposizioni delle l. 1089/1939, 1497/1939, 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ovvero alle disposizioni della l.r. 56/1983, siano state rilasciate le autorizzazioni, gli assensi o i pareri dovuti;
- b) gli interventi oggetto della denuncia di inizio dell'attività siano conformi alle prescrizioni cogenti e prevalenti del PTP, alle prescrizioni dei piani di settore e dei progetti e programmi attuativi del PTP nonché a quelle degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, dei programmi, delle intese e delle concertazioni approvati o adottati;
- c) gli interventi medesimi rispettino le norme igienico-sanitarie e quelle relative alla sicurezza.

3. L'ultimazione dei lavori oggetto della denuncia di inizio dell'attività deve intervenire nel termine di un anno; decorso tale termine, cessano gli effetti abilitativi della denuncia medesima.

4. Il ricorso alla denuncia di inizio dell'attività non esonera i soggetti interessati dall'applicazione delle norme sul rischio idrogeologico, sulle opere di conglomerato cementizio, sul contenimento dei consumi energetici e delle altre disposizioni in materia edilizia.

5. In caso di denuncia di inizio dell'attività, la documentazione comprovante il titolo abilitativo è data dalle copie della denuncia recanti la data della ricezione della stessa in Comune e l'elenco degli allegati depositati presso il Comune stesso.

6. Non sono soggette ad approvazione espressa, ma a denuncia della loro esecuzione, da depositare presso il Comune prima dell'ultimazione dei lavori, le varianti realizzate in corso d'opera che presentino i seguenti requisiti:

- a) rispondano alle condizioni di cui al comma 2;
- b) non contrastino con prescrizioni espresse nella concessione edilizia;
- c) non comportino modifiche ai volumi e alle superfici utili assentite;
- d) non mutino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari;
- e) non modifichino il numero delle unità immobiliari;
- f) non alterino la sagoma né l'altezza della costruzione.

7. Alle varianti in corso d'opera di cui al comma 6 si applicano le disposizioni dei commi 4 e 5 e, ove del caso, le sanzioni in tema di opere soggette a denuncia di inizio dell'attività; si applicano altresì le norme relative a tali opere riguardanti la documentazione da allegare alla denuncia.

Come già affermato nella premessa, i titoli abilitativi sono compiutamente disciplinati dalla legislazione regionale. Ne con-

segue, tra l'altro, che la denuncia di inizio dell'attività ha come effetto diretto ed immediato quello di abilitare l'interessato ad eseguire gli interventi ad essa soggetti.

Per quanto concerne la documentazione da allegare alla denuncia, il comma 5 non specifica quali siano gli allegati da depositare presso il comune. Tale documentazione deve essere in ogni caso sufficiente ed esaustiva al fine di illustrare l'intervento che si intende porre in opera, atteso che la denuncia si configura come una dichiarazione sostitutiva a seguito della quale l'amministrazione può dar vita ad un apposito procedimento volto alla puntuale verifica della sussistenza, in capo al richiedente, dei presupposti e dei requisiti di legge.

È comunque compito delle amministrazioni comunali stabilire, nel regolamento edilizio di cui all'art. 53, quale sia la documentazione, con riferimento alle singole fattispecie di intervento, che deve essere depositata presso il comune dall'interessato. Il comma 2, lettera b), dell'art. citato prevede infatti esplicitamente che il regolamento edilizio comunale disciplini gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio.

La norma, inoltre, non richiede alcun tipo di comunicazione in relazione al termine di ultimazione dei lavori. Il comma 3 dice tuttavia espressamente che i lavori devono essere ultimati entro un anno dalla denuncia, pena la cessazione degli effetti abilitativi della denuncia medesima. L'interessato ha pertanto l'onere di concludere i lavori entro tale termine, senza tuttavia la necessità di comunicare alcunché al comune. Qualora i lavori non siano stati completati entro tale termine, dovrà ovviamente essere presentato un nuovo atto abilitativo per i lavori non ultimati.

Infine, sempre con riferimento alla natura dell'atto abilitativo, ad avvenuta ultimazione dei lavori, non è necessario acquisire, da parte dell'interessato, alcun certificato di abitabilità o agibilità in relazione ai lavori eseguiti. Le disposizioni concernenti la denuncia di inizio dell'attività sono infatti applicabili solo nel caso in cui gli interventi previsti rispettino le norme igienico-sanitarie e quelle relative alla sicurezza (comma 2, lett. c)).

In ordine a specifici problemi connessi con l'applicazione pratica del comma 1, si fa presente quanto segue:

- *lettera e)*: deve essere considerato come un intervento di cui alla presente lettera anche la realizzazione di opere interne che comportino un aumento della superficie mediante la realizzazione di soppalchi;
- *lettera i)*: sono da considerarsi strutture pertinenziali ai sensi della lettera i) anche i muri di contenimento del terreno *funzionalmente collegati ad edifici esistenti*, sempreché presentino piccole dimensioni; la valutazione in ordine alle dimensioni non può che essere effettuata caso per caso, tenuto anche conto delle dimensioni degli edifici cui i muri di contenimento sono pertinenziali e del contesto generale in cui detti muri si inseriscono;
- *lettera l)*: per quanto concerne i reinterri e gli scavi trattasi di interventi che, indipendentemente dalla loro entità, non comportano interventi edilizi (muri di sostegno, ecc.), ma esclusivamente movimentazione di terreno, di qualsiasi natura e consistenza, al fine di modificarne, per motivazioni diverse, il preesistente andamento planaltimetrico; la norma esclude i reinterri e gli scavi che attengano alla coltivazione di cave o a bonifiche agrarie, in quanto:
 - a) per quanto concerne l'attività di coltivazione di cave, essa è disciplinata dalla specifica legislazione di settore, ed in particolare dalla l.r. 11 luglio 1996, n. 15;
 - b) per quanto concerne le bonifiche agrarie, per giurisprudenza costante, le norme urbanistiche non sono applicabili alle opere agrarie (ovviamente non comportanti opere edilizie) relative alla coltivazione di terreni (vedi ad es. Cass., sez. III, 9 marzo 1994); per bonifiche agrarie, devono intendersi, in linea generale, le attività dirette ad una migliore e più razionale utilizzazione del suolo agricolo, anche mediante opere che prevedano una diversa coltura agricola rispetto a quella esistente, oppure una destinazione agricola di terreni non utilizzati o non più utilizzati a tale scopo.

Per quanto concerne la modesta entità degli interventi previsti, fermo restando che una valutazione specifica non può che essere fatta caso per caso, si ritiene in linea generale che tali possano essere considerati quegli interventi che attengano essenzialmente ed esclusivamente alla sistemazione esterna, mediante asportazione e riporti di terra, di fabbricati, e più in generale di manufatti e di infrastrutture edilizie esistenti. Ovviamente tali interventi dovranno essere di modesta entità anche con riferimento alle dimensioni dei manufatti e delle infrastrutture cui si riferiscono.

Stante il diverso regime giuridico cui sono sottoposte le attività di cui sopra (scavi e reinterri in linea generale, attività di coltivazione di cava, bonifiche agrarie), le quali possono avere anche notevoli impatti di natura paesaggistica ed ambientale, deve essere posta particolare attenzione in sede di vigilanza al fine di garantire un corretto rispetto delle norme previste in relazione alle singole attività.

- *lettera n)*: per «manufatti temporanei» devono intendersi quei manufatti realizzati per motivi di carattere contingente, a prescindere dal materiale adoperato e dalla più o meno facile rimovibilità, destinati a sopperire a necessità meramente contingenti e transitorie, per essere subito dopo rimossi ed eventualmente trasferiti altrove; pertanto, non possono, ad es., essere considerate come tali le unità abitative ammesse nei villaggi turistici dalla legislazione regionale in materia di ricezione turistica all'aperto, indipendentemente dalle caratteristiche delle opere; non è infatti un elemento sufficiente per configurarne il carattere temporaneo una eventuale utilizzazione a carattere stagionale, in quanto si configurerebbe, comunque, una trasformazione durevole dell'area scoperta preesistente.

Con riferimento alle varianti realizzate in corso d'opera (comma 6), il successivo comma 7 estende a tali varianti alcune norme relative all'istituto della denuncia di inizio dell'attività, ed in particolare quelle procedurali di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché, ove del caso, quelle in materia di sanzioni, oltre a quelle riguardanti la documentazione da allegare.

Si rileva inoltre che analogamente a quanto previsto dal comma 2, lettera a), per la denuncia di inizio dell'attività, nel caso in cui gli immobili interessati siano assoggettati alle disposizioni della legislazione in materia di beni culturali e tutela del paesaggio, ovvero alle disposizioni di cui alla l. 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), e a quelle della l.r. 56/1983, le disposizioni di cui al comma 6 relative alla denuncia di esecuzione di varianti realizzate in corso d'opera sono applicabili solo nel caso in cui siano state rilasciate le autorizzazioni, gli assensi o i pareri dovuti.

Si rileva ancora che sono soggette a semplice denuncia della loro esecuzione esclusivamente le varianti realizzate in corso d'opera che *non comportino modifiche* ai volumi e alle superfici utili assentiti; pertanto tutte le varianti che comportino modifiche, anche in riduzione, ai volumi e alle superfici utili assentiti necessitano di concessione edilizia in variante e non di semplice denuncia della loro esecuzione.

Tutti gli interventi in corso d'opera che non possono essere qualificati quali varianti realizzate in corso d'opera per le quali, ai sensi del comma 6, è sufficiente una denuncia della loro esecuzione, sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Rientrano, ad es., in questa fattispecie, casi quali: maggiore emergenza di un fabbricato rispetto alla previsione originaria, suddivisione di un alloggio in più unità immobiliari anche senza variazioni di superficie, suddivisione di un laboratorio in più laboratori. In questi casi, il contributo relativo alla concessione (sia che si tratti di nuova concessione sostitutiva della concessione precedente, ovvero di concessione in variante a quella originaria) è determinato sulla base dell'eventuale differenza (la quale potrebbe anche essere uguale a zero o negativa) tra il contributo relativo alla nuova soluzione e il contributo relativo all'originaria previsione.

Art. 62 Opere dei Comuni

1. Le deliberazioni con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche comunali hanno i medesimi effetti delle concessioni edilizie; i relativi progetti devono peraltro essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche o edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche; i progetti stessi devono inoltre essere sottoposti all'esame della commissione edilizia del Comune.

Devono essere a tutti gli effetti considerati progetti di opere pubbliche comunali ai fini dell'applicazione dell'articolo in esame i progetti redatti anche da altre amministrazioni, qualora tali progetti riguardino interventi da effettuarsi *su proprietà comunali* e che ovviamente si configurino come interventi che avrebbero potuto essere effettuati anche dal comune, nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali.

Art. 63 Certificato urbanistico

1. I Comuni sono tenuti a rilasciare, a istanza di chi abbia titolo a compiere trasformazioni urbanistiche o edilizie, un certificato in cui siano indicate le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli immobili interessati; tale certificato deve indicare altresì se gli immobili medesimi ricadano o meno negli ambiti in cui è vietata l'edificazione e comunque quali siano i vincoli riguardanti quegli immobili; il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Comune entro trenta giorni dalla presentazione della relativa istanza; esso conserva validità finché non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Mentre il «certificato di destinazione urbanistica» di cui al secondo comma dell'art. 18¹⁴ della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, è un atto richiesto in sede di stipula di atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costitu-

zione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a immobili al fine di certificarne la destinazione secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, il «certificato urbanistico» di cui all'articolo è un atto avente appunto carattere certificativo rilasciato dal comune, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, in cui sono indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

Si fa presente che all'ultimo capoverso il certificato di cui è caso è impropriamente denominato «certificato di destinazione urbanistica».

CAPO III ONEROSITÀ DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 64

Contributo per il rilascio della concessione

1. Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Sono soggetti a contributo di onerosità anche i mutamenti della destinazione d'uso privi di opere edilizie con essi connesse, ove aggravino, secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione, il peso insediativo; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione.

3. Apposite deliberazioni del Consiglio regionale provvedono a disciplinare l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Per quanto concerne il contributo per il rilascio della concessione, al momento, in attesa dei provvedimenti di cui agli art. 65 e 66, trovano applicazione i provvedimenti regionali e comunali a suo tempo approvati e tuttora in vigore.

In ordine all'onerosità di alcuni interventi, quali muri di sostegno e di contenimento del terreno e realizzazione di depositi di materiale a cielo libero, qualora soggetti a concessione, si fa presente quanto segue.

Per quanto concerne i muri di sostegno e di contenimento del terreno, l'eventuale concessione:

- non è in alcun caso soggetta alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, in quanto le relative tabelle parametriche, qualunque sia la destinazione d'uso o l'attività cui l'opera edilizia è da mettere in relazione, fanno riferimento a specifiche superfici, nella fattispecie non determinabili;
- è soggetta alla quota di contributo relativa al costo di costruzione nel caso in cui, ai sensi di legge, i muri di sostegno siano funzionali ad una destinazione d'uso o ad una attività per la quale il costo di costruzione è fissato in misura percentuale rispetto al costo documentato di costruzione (vedasi il comma 6 dell'art. 69);
- non è soggetta neppure alla quota di contributo relativa al costo di costruzione, ed è pertanto gratuita, negli altri casi.

Per quanto concerne invece l'onerosità della concessione dei depositi di materiale a cielo libero, la medesima:

- è soggetta alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per i locali destinati a deposito per l'azienda dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 203 del 19 maggio 1977 e successive modificazioni, nonché dai relativi provvedimenti comunali, nel caso che tali depositi siano funzionali ad attività industriali, artigianali o commerciali, a nulla rilevando, ai fini dell'onerosità, che i depositi siano a cielo aperto, anziché previsti in appositi locali;
- è soggetta alla quota di contributo relativa al costo di costruzione nel caso in cui, ai sensi di legge, i depositi a cielo libero siano funzionali ad una destinazione d'uso o ad una attività per la quale il costo di costruzione è fissato in misura percentuale rispetto al costo documentato di costruzione (vedasi il comma 6 dell'art. 69).

Art. 66

Determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato,

ai fini della definizione e dell'applicazione del contributo per il rilascio della concessione edilizia, con deliberazione del Consiglio regionale, in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata.

2. Con il provvedimento di cui al comma 1, il Consiglio regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al cinquanta per cento.

3. Il contributo per il rilascio della concessione comprende una quota del costo di costruzione, determinata con la deliberazione del Consiglio regionale di cui al comma 1, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4. La misura del costo di costruzione è ridotta per gli interventi di recupero dell'esistente.

L'articolo, il quale disciplina la determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale prevede, ai fini della determinazione di tale costo, un'unica modalità, sia nell'ipotesi di nuovi interventi residenziali, sia nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale.

Il comma 1 dell'articolo stabilisce, infatti, che il costo di costruzione, sia per i nuovi edifici, sia per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato, con deliberazione del Consiglio regionale, «in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata».

Pertanto, il costo di costruzione, nella ipotesi di interventi di recupero su edifici esistenti, deve essere calcolato, analogamente a quanto previsto per i nuovi edifici, in base ai costi massimi definiti per l'edilizia agevolata.

Alla data attuale, in assenza del provvedimento del Consiglio regionale di cui al comma citato, trova applicazione, anche per gli interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione già determinato dal Consiglio regionale con provvedimento n. 1817 del 14 febbraio 1996, successivamente oggetto di adeguamenti automatici annuali.

Art. 68 Concessione gratuita

1. Il contributo per il rilascio della concessione edilizia non è dovuto:
 - a) per gli edifici rustici da realizzare in funzione della conduzione di un fondo; gli edifici rustici sono funzionali alla conduzione del fondo in quanto necessari allo sviluppo e alla razionalizzazione dell'attività dell'azienda agricola, tenuto conto dell'estensione del fondo e del tipo di coltura in esso praticata; il fondo dev'essere di proprietà del richiedente la concessione oppure questi deve poterne disporre in forza di contratto d'affitto almeno sessennale;
 - b) per le residenze da realizzare in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 4, comma primo, lett. f), della legge regionale 28 luglio 1978, n. 49 (Attuazione della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 del Consiglio delle comunità europee per l'agricoltura di montagna e delle zone svantaggiate) e delle esigenze di conduzione della struttura rurale asservita. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale sono funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale in quanto diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso, quale risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di residenza nei tre mesi antecedenti l'istanza di concessione, un numero di vani, esclusi gli accessori, non superiore a quello dei componenti il nucleo familiare; le parti residenziali al servizio di alpeggi e mayen sono da considerare funzionali con riferimento alle esigenze di conduzione della struttura rurale annessa, prescindendo dal soggetto richiedente. Qualora le previsioni progettuali superino i limiti anzidetti, il contributo è dovuto per quanto eccede i limiti stessi. La funzionalità dei rustici in rapporto alla conduzione del fondo e la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale sono accertate, a richiesta dell'interessato e tenuto conto della documentazione da lui prodotta, dalla struttura regionale competente in materia di agricoltura. Il trasferimento della proprietà o dell'uso degli edifici, di cui alla presente lettera, realizzati con concessione gratuita ai sensi del presente articolo, a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 4, comma primo, lett. f), della l.r. 49/1978, ovvero effettuato indipendentemente dalla vendita del fondo, nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, costituisce mutamento della destinazione d'uso;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, anche ove eseguite da privati;
 - d) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Fermo restando che la denuncia di inizio dell'attività non è onerosa e senza entrare nel merito delle singole tipologie per le quali la concessione edilizia è gratuita, si svolgono unicamente alcune considerazioni in ordine alle attività agrituristiche, disciplinate dalla legge regionale n. 27/1995 e non citate espressamente dalla legge urbanistica.

Per quanto concerne la destinazione d'uso degli edifici adibiti ad attività agriturbistica è necessario far riferimento al comma 1 dell'art. 18 della legge regionale n. 27/1995¹⁵ che, ai fini urbanistico-edilizi, *equipara esplicitamente la destinazione di tali fabbricati alla destinazione agricola*.

Pertanto, ai sensi di tale disposizione normativa, *la destinazione d'uso degli edifici utilizzati a fini agriturbistici costituisce, in tutti i sensi, una destinazione agricola degli edifici interessati*.

Ai fini dell'onerosità delle relative concessioni edilizie ne deriva che la concessione per edifici adibiti a fini agriturbistici è gratuita ai sensi del comma 1, lettera a), del presente articolo, nel caso in cui essi siano funzionali alla conduzione del fondo; è invece onerosa negli altri casi.

La verifica della funzionalità è effettuata alla luce di quanto stabilito alla lettera a) del comma 1.

CAPO IV DESTINAZIONE D'USO

Art. 73 Destinazioni d'uso e relative categorie

1. L'uso cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso, costituisce la destinazione d'uso.

2. Le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- a) destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico;
- b) destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale;
- c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;
- d) destinazione ad abitazione permanente o principale;
- e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale;
- f) destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale;
- g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive;
- h) destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi;
- i) destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi;
- l) destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture;
- m) destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.

3. All'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi.

L'articolo disciplina la destinazione d'uso degli immobili operando una tipizzazione legislativa delle destinazioni d'uso.

In particolare, il comma 2 individua le destinazioni d'uso cui un immobile è destinato, raggruppandole in categorie di destinazioni.

Le categorie di destinazioni d'uso, quali individuate al comma 2, al fine di una loro corretta interpretazione, sono da mettere in relazione con la ripartizione in categorie degli usi e delle attività di cui al comma 3 dell'articolo 9 (Categorie normative) delle norme di attuazione del PTP.

Tale comma recita:

« 3. *Gli usi e le attività* sono ripartiti nelle seguenti categorie:

- a) *usi e attività di tipo naturalistico (N)*, orientati alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, con la riduzione al minimo delle interferenze antropiche; essi si distinguono come segue:
 - 1) *di conservazione (N1)* e di osservazione scientifica e amatoriale, comprendente la contemplazione e l'escursionismo, il trekking e l'alpinismo non richiedenti attrezzature d'accesso o d'uso;
 - 2) *per il turismo a piedi, a cavallo o in bicicletta (N2)*, in quanto compatibile con lo stato dei luoghi, ossia non implicante alcuna modificazione ambientale, e con l'obiettivo prioritario proprio della presente categoria;
 - 3) *di gestione naturalistica (N3)* dei boschi, comprensiva di eventuali attività inerenti alla conduzione degli alpeggi compatibili con lo stato dei luoghi e con l'obiettivo proprio della presente categoria;
- b) *usi e attività a carattere agro-silvo-pastorale (A)*, orientati al mantenimento del territorio con le tradizionali forme di sfruttamento delle risorse proprie delle comunità locali nonché alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale; essi si articolano come segue:
 - 1) *attività agricole o forestali o inerenti all'uso e alla conduzione degli alpeggi (A1)*, con i relativi servizi ed abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture ed infrastrutture;
 - 2) *attività agricole o forestali o inerenti all'uso e alla conduzione degli alpeggi (A2)*, con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale;
- c) *usi ed attività abitativi (U)*, orientati alla riqualificazione e al miglioramento delle condizioni abitative; essi si distinguono come segue:
 - 1) *residenze permanenti e/o principali (U1)*, con i servizi e le infrastrutture ad esse connessi; attività commerciali e produttive, di interesse prevalentemente locale;
 - 2) *residenze temporanee ed attività ricettive (U2)*, escluse soltanto quelle di cui al successivo n. 3, comprese le attrezzature e i servizi ad esse connessi di carattere turistico, ricreativo, escursionistico, sportivo;
 - 3) *residenze temporanee legate alle attività agro-silvo-pastorali (U3)*, con i servizi e le attività ad esse connessi;
- d) *usi ed attività di tipo specialistico di rilievo non locale (S)*, orientati a scopi speciali; essi comprendono:
 - 1) *le attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse (S1)* richiedenti impianti, attrezzature o spazi distinti da quelli per gli usi di cui alle lettere precedenti;
 - 2) *le attività produttive (S2)*, commerciali o industriali, non collocate né collocabili in contesti urbano-abitativi;
 - 3) *le attività sportive, ricreative, turistiche e del tempo libero (S3)* richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture.».

Da una lettura comparata delle norme di cui è questione e con riferimento ad ogni singola categoria di destinazione d'uso di cui al citato comma 2, ne discende quanto segue:

- a) *destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico*: trattasi degli usi e delle attività di cui al comma 3, lettera a), del citato articolo 9 delle norme di attuazione del PTP; tali usi ed attività sono tesi essenzialmente alla conservazione ed alla gestione naturalistica, con esclusione delle eventuali attrezzature d'accesso o d'uso (es. rifugi alpini), che sono invece da ricomprendersi nella categoria di cui alla lettera g) (destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive);
- b) *destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale*: trattasi degli usi e delle attività di cui alla lettera b) del comma sopra citato, ivi compresi, pertanto, i relativi servizi ed abitazioni; sono tuttavia escluse le residenze temporanee legate a dette attività, le quali sono ricomprese nella categoria di destinazione di cui alla lettera c);
- c) *destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali*: in questa categoria di destinazione d'uso sono da ricomprendersi anche gli eventuali servizi connessi con le residenze medesime;
- d) *destinazione ad abitazione permanente o principale*: sono da ricomprendersi all'interno di questa categoria di destinazione d'uso anche i servizi e le infrastrutture connessi con l'abitazione permanente (vedasi comma 3, lettera c), punto 1, dell'articolo 9 delle norme di attuazione del PTP); tra questi servizi possono essere ricompresi, a titolo esemplificativo, gli uffici, gli ambulatori medici e similari, ecc., qualora, ovviamente, possano essere considerati a servizio dell'abitazione permanente o principale, e non di altra categoria di destinazione (gli uffici, ad esempio, in casi particolari potrebbero anche ricadere nella categoria di destinazione d'uso di cui alla lettera f) - commercio locale - o m) - attività di pubblico interesse);
- e) *destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale*;
- f) *destinazione ad usi ed attività commerciali di interesse prevalentemente locale*: sono da ricomprensere in questa categoria le attività commerciali che possono essere ritenute di interesse prevalentemente locale, tenuto conto delle definizioni di tali attività ai sensi della vigente normativa in materia e in particolare del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio) e della legge regionale 7 giugno 1999, n. 12 (Principi e direttive per l'esercizio dell'attività commerciale), e relativi provvedimenti attuativi; sono altresì, in linea generale, da ricomprensere in questa categoria attività quali ristoranti che, ai fini urbanistici, sono assimilabili alle attività commerciali; si osserva tuttavia che tali attività qualora, ad esempio, rivolte a soddisfare esigenze di natura prettamente turistica, dovrebbero invece, più correttamente, essere ricomprese nella categoria di destinazione d'uso di cui alla lettera g);
- g) *destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive*: si osserva che sono da ricomprendersi in questa categoria di destinazione d'uso oltreché le attività ricettive individuate e disciplinate dalla specifica legislazione di settore, anche le *residenze temporanee (cosiddetta «abitazione secondaria» o «seconda casa»)*; sono inoltre comprese le attrezzature e i servizi di carattere turistico, ricreativo, escursionistico, sportivo, connessi alle attività medesime;
- h) *destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi*: si rileva che questa categoria di destinazione d'uso non ricomprende le attività produttive artigianali, le quali pertanto sono in ogni caso ricomprese nella categoria di cui alla lettera e);
- i) *destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi*: sono da ricomprensere in questa categoria le attività commerciali che non possono essere ritenute di interesse prevalentemente locale, tenuto conto delle definizioni di tali attività ai sensi della vigente normativa in materia e in particolare del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio) e della legge regionale 7 giugno 1999, n. 12 (Principi e direttive per l'esercizio dell'attività commerciale), e relativi provvedimenti attuativi;
- l) *destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture*;
- m) *destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse*: questa categoria ricomprende sia le attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo locale sia quelle di rilievo non locale. Per attività pubbliche non devono necessariamente intendersi attività gestite dall'ente pubblico, ma più in generale, attività atte a fornire un servizio pubblico o di pubblico interesse; possono pertanto, in linea generale, essere ricompresi in questa categoria anche, per esempio, i centri direzionali, i distributori di carburante, le farmacie, ecc.

Si rileva, come risulta anche dalle esemplificazioni sopra fornite, che alcune specifiche destinazioni d'uso possono rientrare, a seconda dei casi, in diverse categorie. È pertanto necessario ed opportuno che i singoli PRG disciplinino con chiarezza e

completezza la materia, con particolare riferimento a quelle destinazioni che potrebbero far capo a più di una categoria di destinazioni, qualora non differenziate in ragione della loro specifica funzione.

Il comma 3 stabilisce che «all'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi».

La «presunzione» di cui al comma citato ha quale fine quello di individuare le fattispecie in cui si configura un mutamento della destinazione d'uso, ai fini dell'applicazione del successivo art. 74.

L'assunzione di tale presunzione non esclude, tuttavia, che all'interno di una medesima categoria di destinazioni d'uso vi possano essere usi ed attività che diano luogo a pesi insediativi differenti o che, d'altra parte, destinazioni specifiche ricomprese in diverse categorie possano dar luogo ad identici pesi insediativi.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione (e pertanto dei pesi insediativi, con riferimento alle specifiche destinazioni) è stabilita, ai sensi dell'art. 65, comma 1, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche a loro volta definite con deliberazione del Consiglio regionale.

Tale incidenza, in attesa dei provvedimenti di cui all'art. 65, è disciplinata dai provvedimenti regionali e comunali a suo tempo approvati e tuttora in vigore.

Art. 74

Mutamento della destinazione d'uso

1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni, fra quelle elencate all'art. 73, comma 2, diversa da quella in atto.

2. Il mutamento della destinazione d'uso, come disciplinato dal presente articolo, sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali.

3. Il mutamento della destinazione d'uso da cui deriva la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici costituisce trasformazione urbanistica ed è soggetto a concessione edilizia; la destinazione d'uso finale deve essere ammessa dal PRG e dal PTP nell'area o nell'immobile interessati; quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati, fatto salvo quanto stabilito nel comma 4, non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche preordinate a quella destinazione e non è consentito destinare quell'immobile, o parte di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie.

4. Gli immobili, o loro parti, di fatto impiegati per usi diversi da quelli ammessi dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati, permanendo la destinazione esclusa, possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di consolidamento statico.

5. L'indicazione delle destinazioni d'uso, in atto e previste, che deve essere contenuta nei progetti delle trasformazioni edilizie o urbanistiche, nei PUD e nei programmi, nelle intese e nelle concertazioni attuativi del PRG, deve risultare idonea ad individuare univocamente la categoria di destinazioni d'uso di appartenenza. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi e gli atti dei programmi, delle intese e delle concertazioni attuativi del PRG, nonché le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo che eventualmente accompagnano le concessioni edilizie devono contenere l'obbligazione, assunta anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza concessione.

6. I provvedimenti che dispongono o che attuano il ripristino dello stato dei luoghi in presenza di violazioni edilizie o urbanistiche, ove la violazione attenga al mutamento della destinazione d'uso, contengono le prescrizioni idonee ad assicurare in concreto l'esclusione delle destinazioni d'uso non ammesse in quell'area o per quell'immobile.

L'articolo stabilisce, al comma 1, che «si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni, fra quelle elencate all'art. 73, comma 2, diversa da quella in atto».

È pertanto giuridicamente rilevante, ai fini del presente articolo, esclusivamente il mutamento dell'uso in atto, anche in assenza di opere edilizie, che comporta un passaggio da una categoria all'altra di cui al comma 2 dell'art. 73.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 1, 2 e 3, il mutamento di destinazione d'uso, ancorché eseguito senza opere edilizie, determina intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia e necessita di concessione edilizia, qualora da tale mutamento derivi «la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici».

La necessità di cui sopra deriva, ai fini dell'applicazione della norma, dai provvedimenti regionali e comunali relativi agli oneri di urbanizzazione (maggiore incidenza degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova destinazione rispetto all'incidenza di tali oneri relativi alla destinazione precedente).

I mutamenti di destinazione d'uso che non necessitano di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici, come sopra verificato, non sono pertanto soggetti a concessione edilizia ai sensi della norma in esame. Saranno invece soggetti o meno a titolo abilitativo (denuncia di inizio dell'attività o concessione edilizia), in relazione alla specifica categoria degli interventi che si intendono eseguire (ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione, ecc.), indipendentemente dal mutamento della destinazione d'uso.

Per quanto concerne l'onerosità delle concessioni concernenti il mutamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 64, comma 2, «sono soggetti a contributo di onerosità anche i mutamenti della destinazione d'uso privi di opere edilizie con essi connesse, ove aggravino, secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione, il peso insediativo; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione.».

Nel caso invece in cui il mutamento della destinazione d'uso comporti anche l'esecuzione di opere edilizie, il contributo comporta anche, ove previsto, la quota relativa al costo di costruzione.

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso è sanzionato ai sensi dell'articolo 77 (esecuzione di trasformazione in assenza di concessione).

In margine alla disciplina relativa al mutamento della destinazione d'uso di cui al presente articolo è necessario osservare che tale disciplina non concerne la messa in atto, con o senza opere, *di usi diversi all'interno di una stessa categoria di destinazioni*.

In proposito si rileva che tali interventi non sono disciplinati dall'articolo in esame e pertanto i medesimi saranno soggetti o meno a titolo abilitativo (denuncia di inizio dell'attività o concessione edilizia), in relazione alla specifica categoria degli interventi che si intendono eseguire (ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione, ecc.).

Gli stessi interventi, con o senza opere, saranno ammissibili a condizione che siano conformi a tutte le prescrizioni e le indicazioni di PRG, ed in particolare:

- alle prescrizioni concernenti la dotazione minima di spazi pubblici o privati (es. parcheggi o posti macchina);
- alle prescrizioni relative al rispetto degli equilibri funzionali.

Per quanto concerne il controllo degli usi e dei mutamenti o cambi di uso non disciplinati dal presente articolo e non soggetti, ai sensi di legge, a titolo abilitativo, sarebbe opportuno prevedere, con disposizione regolamentare (regolamento edilizio), una apposita autorizzazione di tipo amministrativo idonea a controllare tali mutamenti o cambi d'uso ed a sanzionarli, qualora posti in essere in violazione di specifiche norme di PRG.

TITOLO VIII VIGILANZA E SANZIONI

Il contenuto di questo titolo ha sostanzialmente fatto propria la legislazione statale in materia, in linea generale non derogabile per i coinvolgimenti che essa determina a livello penale.

La materia è stata tuttavia oggetto di una riorganizzazione sistematica, per renderla coerente con altri contenuti della legge; ad es., con riferimento ai contenuti della legge relativi alla destinazione d'uso ed al suo mutamento, la legge regionale fa riferimento non alle opere realizzate in violazione, bensì alle trasformazioni urbanistiche od edilizie in generale.

Parimenti, la legge considera come sanzione principe la riduzione in pristino.

La medesima apporta inoltre alcune semplificazioni rispetto alla disciplina statale: ad es., per quanto concerne la cosiddetta «fiscalizzazione» o «riduzione in pristino per equivalente» (pagamento del doppio del valore venale quando la fisica riduzione in pristino non è possibile o è irragionevole), la sua misura è riferita in tutti i casi al valore venale ed è sempre determinata dallo stesso organo (ufficio tecnico).

Per quanto concerne la competenza in materia di vigilanza e di sanzioni, che la legge attribuisce espressamente al sindaco, si richiamano le considerazioni svolte al punto 1.3. della premessa, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 46 della l.r. 54/97 e di cui al comma 4 dell'art. 117 della medesima legge.

Art. 75

Vigilanza sulle trasformazioni urbanistiche o edilizie

1. Il Sindaco esercita la vigilanza su ogni attività comportante trasformazione edilizia o urbanistica del territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle disposizioni di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e degli atti equipollenti, ai titoli abilitativi edilizi e alle modalità esecutive prescritte.

2. Il territorio della Regione è assoggettato a controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, anche mediante rilevamenti aerofotogrammetrici, da parte della Regione; l'esito del controllo è comunicato ai Comuni interessati, che dispongono gli atti conseguenti.

3. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti gli abusi edilizi o urbanistici rilevati, nonché delle relative ordinanze di sospensione, e lo trasmette al Presidente della Giunta regionale e all'autorità giudiziaria competente.

Il comma 1 stabilisce che spetta al sindaco esercitare la vigilanza su tutte le trasformazioni edilizie o urbanistiche.

Tale vigilanza deve essere preordinata non solo alla verifica della sussistenza o meno dei titoli abilitativi previsti e del rispetto delle eventuali modalità esecutive fissate negli stessi, ma anche alla verifica di rispondenza di tutta l'attività oggetto della vigilanza alle norme di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Trattasi quindi di un'ampia previsione finalizzata non solo all'applicazione delle sanzioni relative agli abusi, ma anche, eventualmente, all'esercizio di altri poteri sempre di competenza del sindaco, ed in particolare all'esercizio del cosiddetto potere di autotutela che, in presenza di provvedimenti autorizzativi comunali, costituisce lo strumento principale per garantire la rispondenza dell'attività edilizia o urbanistica alle leggi, ai regolamenti ed agli strumenti urbanistici.

Il controllo previsto dal comma 2 deve intendersi quale un sistema di vigilanza allargato, effettuato autonomamente dalla Regione, che non può, in nessun caso, esimere il sindaco dall'esercitare i propri poteri di vigilanza.

Art. 76

Provvedimenti urgenti in sede di vigilanza

1. Il Sindaco, quando accerti l'inizio, senza titolo, di trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio, dispone il ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, dandone notizia, nei casi di cui alle lett. a) e c), alle strutture regionali competenti, quando tali trasformazioni interessino immobili assoggettati da norme di legge o prescrizioni di piani a:

- a) vincolo di inedificabilità;
- b) destinazione per opere, impianti o spazi pubblici;
- c) tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici e ambientali.

2. Fermo restando quanto stabilito nel comma 1, qualora sia constatata l'inosservanza delle disposizioni, prescrizioni e modalità esecutive di cui all'art. 75, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori e, ove questa sia disattesa, l'apposizione dei sigilli al cantiere; tali provvedimenti hanno effetto fino all'adozione degli atti definitivi, anche in via sostitutiva; nei successivi quarantacinque giorni il Sindaco adotta e notifica i provvedimenti definitivi.

3. Per le opere eseguite da amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio o del patrimonio statale, il Sindaco infor-

ma immediatamente il Presidente della Giunta regionale, il quale provvede a darne comunicazione al Ministro per i lavori pubblici, ai fini dell'adozione degli atti in conformità alla procedura indicata nell'art. 51 del d.p.r. 182/1982.

Con le previsioni di questo articolo, il potere di vigilanza si configura non solo come potere preordinato alla verifica della rispondenza dell'attività di trasformazione edilizia o urbanistica alle disposizioni legislative e alla disciplina urbanistica vigente (art. 75, comma 1), ma anche come potere di prevenzione degli abusi, mediante l'adozione di provvedimenti urgenti in sede di vigilanza.

I provvedimenti di cui al presente articolo sono pertanto da considerarsi come provvedimenti misti di prevenzione - repressione.

Ai sensi del comma 1, nel caso in cui il sindaco accerti l'inizio, *senza alcun titolo abilitativo (concessione o denuncia di inizio dell'attività)*, di trasformazioni urbanistiche o edilizie che interessino immobili assoggettati da norme di legge o prescrizioni di piani a:

- a) vincolo di inedificabilità;
- b) destinazione per opere, impianti o spazi pubblici;
- c) tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici e ambientali;

dispone immediatamente il ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso.

Nei casi di cui alle lettere a) e c), il sindaco dà contestualmente notizia alle strutture regionali competenti dell'avvenuto accertamento dell'abuso e dei provvedimenti adottati.

La finalità della disposizione è quella di una immediata tutela degli ambiti interessati dall'abuso mediante la restaurazione della situazione preesistente.

Pertanto, in tutti i casi in cui si verificano le circostanze di cui al comma citato e *ricorrono motivi di urgenza tali da giustificare un intervento immediato*, il sindaco provvede al ripristino dei luoghi ai sensi del comma medesimo.

Il provvedimento con il quale il sindaco decide l'immediata restituzione in pristino delle opere abusivamente realizzate deve essere notificato al proprietario.

Il sindaco, pur in assenza di un'espressa previsione della legge, può comunque, ove necessario, sospendere i lavori prima di procedere alla prescritta restituzione in pristino, in relazione al generale potere di vigilanza che in materia urbanistica ed edilizia spetta al sindaco medesimo.

In concreto potrebbe infatti risultare difficile al sindaco provvedere ad un'immediata restituzione dello stato dei luoghi, senza una preventiva sospensione dei lavori, e non è pensabile che nelle more della prescritta restituzione in pristino non sia consentito vietare la continuazione dei lavori mediante un apposito ordine di sospensione.

Nel caso di opere iniziate senza titolo, e in particolare, senza denuncia di inizio dell'attività ricadenti nella fattispecie di cui al comma 1, verificato che le opere medesime non possono essere oggetto di denuncia di inizio dell'attività, seppur tardiva, deve ritenersi che i motivi di urgenza per poter ricorrere ai provvedimenti di cui al comma 1 ricorrano, in linea generale, in ogni caso. Se non fosse così, tenuto conto che, ai sensi del comma 4 dell'art. 82 l'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa comporta unicamente l'irrogazione di una sanzione pecuniaria, e non la rimozione delle opere, si dovrebbe dedurre che opere abusive di particolare gravità, quali quelle di cui al comma 1 dell'articolo in esame, per le quali il legislatore ha previsto un particolare regime di vigilanza e sanzionamento, comportante in ogni caso la rimozione, possano invece essere soggette unicamente al sanzionamento di cui al citato comma dell'art. 82.

Fermo restando quanto stabilito nel comma 1, in tutti i casi in cui sia stata constatata l'inosservanza di disposizioni, prescrizioni e modalità esecutive di cui al precedente art. 75, il sindaco ordina, ai sensi del successivo comma 2, l'immediata sospensione dei lavori, in attesa della adozione e della notifica dei provvedimenti definitivi.

I provvedimenti definitivi sono quelli di cui all'art. 77 e seguenti.

Art. 77

Provvedimenti conseguenti all'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione,
in totale difformità da essa o con variazioni essenziali

1. Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima oppure con variazioni essenziali, previa diffida a provvedere entro congruo termine, ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi.

2. Ove il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione e, in ogni caso, al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni, l'immobile oggetto dell'abuso e l'area di pertinenza dello stesso, determinata sulla base delle norme urbanistiche vigenti, e comunque non superiore a dieci volte l'area di sedime, sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

3. L'accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino nel termine prescritto, previa notifica all'interessato, costituisce titolo di acquisto della proprietà e titolo per l'immissione nel possesso, nonché per la trascrizione nei registri immobiliari.

4. Acquisita la proprietà, lo stato dei luoghi viene ripristinato su ordinanza del Sindaco e a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il Consiglio comunale non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che ostino al ripristino, in assenza di rilevanti interessi urbanistici o ambientali allo stesso.

5. Nel caso di trasformazioni abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione si verifica di diritto e gratuitamente a favore della Regione, salvo che si tratti di trasformazioni eseguite su aree vincolate ai fini della difesa dello Stato o di servizi di carattere nazionale, nel qual caso l'acquisizione, previo l'espletamento della procedura di cui al presente articolo, ha luogo a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo; il Sindaco, qualora accerti l'esecuzione di trasformazioni abusive su tali terreni, è tenuto a darne immediata comunicazione, a seconda dei casi, al Presidente della Giunta regionale o all'amministrazione statale competente, cui spetta provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso; nell'ipotesi di concorso di vincoli soggetti alla vigilanza di differenti amministrazioni pubbliche, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

6. Le disposizioni dei commi 2, 3, 4 e 5 non trovano applicazione nel caso in cui le trasformazioni eseguite in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima oppure con variazioni essenziali interessino entità immobiliari non indipendenti; in tal caso, ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, la demolizione, o comunque il ripristino, è eseguita a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.

7. Nel caso di cui al comma 6, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione o il ripristino non risultino possibili, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

Come già affermato, il presente articolo e gli articoli seguenti disciplinano, fatti salvi i poteri di vigilanza - repressione di cui all'art. 76, il regime sanzionatorio.

L'articolo in questione trova applicazione in tutti i casi in cui sia stata accertata l'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali.

Il sindaco, accertato l'abuso, «previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi» (comma 1).

L'ordine di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi deve pertanto essere preceduto dalla diffida a provvedere entro un congruo termine, da valutarsi caso per caso.

Tale diffida, qualora sia stato assunto un ordine di sospensione ai sensi del precedente articolo 76, comma 2, deve essere emanata e notificata entro quarantacinque giorni dalla data dello stesso. Ovviamente, qualora si tratti di costruzioni abusive già ultimate, non è possibile ordinare la sospensione e conseguentemente, ai fini dell'assunzione della suddetta diffida non è necessaria la preventiva sospensione dei lavori.

Qualora la diffida a provvedere non sortisca esito nel termine previsto, il sindaco ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi; se, nel termine perentorio di novanta giorni, il responsabile dell'abuso non provvede, «l'immobile oggetto dell'abuso e l'area di pertinenza dello stesso...sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune» (comma 2).

L'acquisizione è pertanto una vera e propria sanzione all'inottemperanza dell'ordine di demolizione o di ripristino.

La diffida e l'eventuale ordine di demolizione, oltreché nei confronti di tutti i soggetti responsabili dell'abuso, devono essere assunti anche nei confronti dell'eventuale proprietario non responsabile al fine di consentire a tutti i soggetti in qualche modo interessati di evitare le conseguenze che, a loro carico, si determinerebbero nell'ipotesi dell'inottemperanza.

Il successivo comma 3 disciplina le modalità di acquisizione al patrimonio del comune, previo «accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino nel termine prescritto»; per «termine prescritto» deve intendersi il termine massimo di novanta giorni di cui al precedente comma 2.

L'atto di accertamento dell'inottemperanza si configura come atto dichiarativo o ricognitivo, e non come atto costitutivo.

Infatti, l'acquisizione discende dalla mera inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino.

Il comma 4 disciplina le modalità di ripristino dello stato dei luoghi, ad avvenuta acquisizione della proprietà. L'ordinanza sindacale di ripristino deve tuttavia essere preceduta da una valutazione del Consiglio comunale. Qualora il Consiglio comunale «dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che ostino al ripristino, in assenza di rilevanti interessi urbanistici o ambientali allo stesso», il ripristino non ha luogo.

Ai sensi del successivo comma 5, nel caso di trasformazioni abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincoli di inedificabilità, l'acquisizione delle aree avviene a favore della Regione o dello Stato, cui compete anche provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, nei casi e nei modi disciplinati dallo stesso comma 5.

La disposizione deve essere considerata relativa a tutti i vincoli di inedificabilità imposti in base a leggi statali o regionali, senza eccezioni di sorta.

I modi di tale acquisizione sono quelli di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo: il sindaco, ha pertanto, per quanto riguarda le opere in considerazione, l'obbligo, previa diffida, di ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi; l'accertamento dell'eventuale inottemperanza a tale ordine deve essere effettuato dall'amministrazione comunale e l'atto relativo deve essere trasmesso al presidente della Giunta regionale o all'amministrazione statale competente che, ove non sia già intervenuta, devono provvedere alla notifica all'interessato ai sensi del comma 3 che, come si è visto, è necessaria perché venga acquisito il titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Si osserva che, nel caso delle trasformazioni abusive contemplate al comma 5, è esclusa la possibilità di evitare la demolizione, tenuto conto dei vincoli di inedificabilità gravanti sulle aree oggetto delle trasformazioni.

Nel caso di concorrenza, su una stessa area, di vincoli di inedificabilità soggetti alla vigilanza di differenti amministrazioni pubbliche (ivi compresi i vincoli di non edificabilità imposti dalle amministrazioni comunali in sede di esercizio dei loro poteri di pianificazione territoriale), la legge dà prevalenza all'interesse pubblico territoriale comunale, e dispone l'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale.

Ferma rimanendo la necessità del ripristino dello stato dei luoghi, l'acquisizione al patrimonio del comune non è prevista nel solo caso in cui le trasformazioni eseguite abusivamente «interessino entità immobiliari non indipendenti» (comma 6).

In quest'ultimo caso, «qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione o il ripristino non risultino possibili, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune» (comma 7).

Si osserva che il regime sanzionatorio di cui al presente articolo interessa, essenzialmente, le trasformazioni che si configurano come nuove costruzioni o, per quanto concerne gli interventi sugli edifici esistenti, le trasformazioni quali ampliamenti o sopraelevazioni di detti edifici che non possano essere considerati come ristrutturazioni edilizie. Le trasformazioni abusive relative alle ristrutturazioni edilizie sono infatti disciplinate dal successivo articolo 79.

Art. 78

Definizione delle trasformazioni in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali

1. Sono trasformazioni eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, localizzative o di utilizzazione, dall'organismo oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. In particolare, danno luogo a totale difformità:

- a) il mutamento della destinazione d'uso in misura superiore al cinquanta per cento della superficie abitabile o utilizzabile indicata in progetto;
- b) l'aumento della superficie utile abitabile o utilizzabile in misura superiore al trenta per cento di quella indicata in progetto;
- c) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata all'imposta della copertura, in misura superiore al venti per cento di quella indicata in progetto;
- d) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata nel punto più elevato della copertura, in misura superiore al venti per cento di quella indicata in progetto;
- e) l'esecuzione di un edificio su di un lotto di terreno diverso da quello indicato in progetto;
- f) l'aumento del numero delle unità immobiliari in misura superiore al cinquanta per cento di quello indicato in progetto.

2. Sussiste variazione essenziale rispetto al progetto approvato quando si verifica anche una sola delle condizioni seguenti:

- a) il mutamento della destinazione d'uso in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento della superficie utile abitabile o utilizzabile indicata in progetto;
- b) l'aumento della superficie utile abitabile o utilizzabile in misura compresa tra il venti e il trenta per cento di quella indicata in progetto;
- c) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata all'imposta della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto;
- d) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata nel punto più alto della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto;
- e) l'esecuzione di un edificio in posizione sostanzialmente diversa da quella indicata in progetto, ancorché nello stesso lotto di terreno;
- f) l'aumento del numero delle unità immobiliari in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento di quello indicato in progetto;
- g) il mutamento del tipo di intervento edilizio rispetto a quello assentito, in relazione alla classificazione dei tipi di intervento sull'edificazione esistente contenuta nel PRG o, in difetto, nelle norme regionali o statali;
- h) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Senza entrare in un'analisi sistematica delle varie definizioni contenute nell'articolo, si segnala unicamente, con riferimento alla lettera e) del comma 1, che per «lotto» non deve intendersi, in linea generale, la singola particella catastale interessata dalla costruzione dell'edificio, ma la superficie fondiaria a cui sono riferiti gli indici di edificabilità ed i parametri la cui applicazione consente la realizzazione della costruzione secondo le regole fissate dal PRG; esso prescinde pertanto dal catasto e si identifica con la «pertinenza urbanistica» della costruzione stessa.

Per quanto concerne invece la lettera e) del comma 2, si rileva che la posizione di un edificio nell'ambito di un lotto di terreno è, di norma, in buona misura, determinata dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie concernenti gli eventuali allineamen-

ti, le distanze minime dai confini, dagli altri edifici (tenuto conto delle rispettive altezze), dalle strade e dagli altri spazi pubblici, da infrastrutture sotterranee e aeree, ecc. Si osserva, ai fini dell'applicazione concreta della norma, che, rispettando le distanze anzidette, una diversa posizione dell'edificio rispetto a quella di progetto potrebbe essere consentita dalla dimensione abbondante del lotto in cui è ubicato e risultare invece, ancorché appena apprezzabile, tale da produrre una variazione essenziale, in relazione alle sue interazioni, anche di tipo visivo, con l'ambiente circostante; ciò potrebbe assumere particolare rilievo in presenza del vincolo paesaggistico.

In definitiva, il verificarsi o meno della variazione essenziale rispetto al progetto approvato non può che essere valutato caso per caso, in relazione alla singola fattispecie.

Art. 79

Provvedimenti conseguenti alla realizzazione di ristrutturazioni edilizie in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione

1. Il Sindaco, accertata l'esecuzione di ristrutturazioni edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione e comunque la riduzione dell'opera in conformità alle prescrizioni edilizie o urbanistiche e alla concessione ove esistente.

2. Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino di cui al comma 1 non risulti possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

4. Qualora le violazioni riguardino immobili vincolati ai sensi delle l. 1089/1939, 1497/1939 o della l.r. 56/1983, l'assessore regionale competente in materia di beni culturali e/o di tutela del paesaggio, salva restando l'applicazione di misure e sanzioni previste da altre norme, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a un milione di lire e non superiore a dieci milioni, nella misura determinata dalla commissione di cui all'art. 2 della l.r. 56/1983.

5. Qualora le violazioni riguardino immobili, non vincolati, compresi nelle zone territoriali di tipo A, il Sindaco richiede alle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio apposito parere vincolante circa la riduzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria; se il parere non viene reso entro centoventi giorni dalla richiesta, il Sindaco provvede autonomamente.

L'articolo prevede norme particolari nel caso in cui le trasformazioni abusive riguardino interventi di recupero, ed in particolare interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli abusi di cui è caso sono sanzionati, con le modalità previste dall'articolo, con la demolizione o la rimozione e comunque la riduzione dell'opera in conformità alle prescrizioni edilizie o urbanistiche e alla concessione, ove esistente (comma 1).

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, tale ripristino non sia possibile, «il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.» (comma 3).

Si rileva che per «valore» deve intendersi il valore venale, anche se non esplicitato espressamente dalla norma, in analogia a quanto invece detto espressamente al comma 3 dell'articolo 80 e dell'articolo 82. Per quanto concerne la determinazione di tale valore, esso deve essere determinato dall'ufficio tecnico comunale; la norma non esclude la possibilità di richiedere una valutazione da parte dell'ufficio tecnico erariale, la quale, per il suo carattere consultivo e di atto interno, può o meno essere fatta propria dall'amministrazione comunale.

Il comma 4 prevede un regime sanzionatorio specifico nel caso in cui le violazioni riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (ora abrogate e confluite nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: «Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352») o della l.r. n. 56/1983.

Il comma attribuisce infatti, per gli immobili vincolati citati, il potere sanzionatorio urbanistico alle autorità regionali com-

petenti a vigilare sull'osservanza del vincolo, anziché al sindaco, con la conseguenza che le sanzioni previste si configurano come sanzioni sostitutive previste da norma speciale.

Il sindaco, accertata l'avvenuta esecuzione di ristrutturazioni edilizie abusive che riguardino immobili di cui al comma 4, deve pertanto darne immediata comunicazione all'assessore regionale competente affinché assuma i dovuti provvedimenti.

Nel caso in cui i lavori non siano ancora ultimati, il sindaco, contestualmente alla comunicazione, può procedere alla sospensione dei lavori in relazione al generale potere di vigilanza che in materia urbanistica ed edilizia spetta al sindaco medesimo (vedi comma 1 dell'art. 75).

Infatti, come già detto a proposito dell'articolo 76, comma 1, potrebbe risultare difficile provvedere ad un'immediata restituzione dello stato dei luoghi, senza una preventiva sospensione dei lavori e non è pensabile che nelle more della prescritta restituzione in pristino non sia consentito vietare la continuazione dei lavori mediante un apposito ordine di sospensione.

La «sanzione» urbanistica comporta inoltre l'irrogazione di una sanzione pecuniaria «di importo non inferiore a un milione di lire e non superiore a dieci milioni, nella misura determinata dalla commissione di cui all'art 2 della l.r. 56/1983».

La norma in questione non prevede l'alternativa alla riduzione in pristino prevista invece dal comma 3 («sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile»), qualora il ripristino non risulti possibile. Il provvedimento di riduzione in pristino deve tuttavia indicare «criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio».

Il potere attribuito all'autorità competente non è tanto quello di disporre la demolizione delle opere abusivamente realizzate quanto quello di imporre il ripristino dello stato preesistente.

In concreto, tale ripristino potrebbe, in molti casi, risultare problematico (es. ripristino di specifici elementi di valore quali scalinate, affreschi, volte, ecc.).

La norma deve pertanto essere interpretata nel senso che ampio sia da considerare il potere attribuito a fini ripristinatori alle autorità competenti.

Conseguentemente, essendo da escludere in molti casi la possibilità di una completa e rigorosa restituzione in pristino, le autorità competenti possono decidere egualmente di evitare la demolizione di alcune opere abusivamente realizzate al fine di non compromettere maggiormente i valori da tutelare.

In altri termini, la norma deve essere interpretata nel senso che le autorità preposte possono ordinare quanto ritenuto utile al fine di ripristinare, per quanto possibile, la situazione anteriore all'abusivo intervento di ristrutturazione e per tutelare, per quanto possibile, i valori che hanno determinato il vincolo.

Il comma 4 stabilisce infatti, come già detto, che deve essere ordinata la restituzione in pristino, «indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio».

Quanto sopra può anche voler dire evitare demolizioni di opere e manufatti realizzati in sede di ristrutturazione, ove tale demolizione possa risultare pregiudizievole all'obiettivo cui è preordinata la previsione dei criteri e modalità sopra richiamate.

La sanzione pecuniaria irrogata dall'Amministrazione competente (Regione), è introitata dalla stessa Regione, in quanto titolare di un potere sanzionatorio sostitutivo.

Si rileva ancora che resta salva «l'applicazione di misure e sanzioni previste da altre norme»; trovano pertanto in ogni caso applicazione, nella fattispecie, le misure e le sanzioni previste dalla specifica legislazione in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Si rileva infine che la legge non esclude il potere dell'amministrazione competente alla tutela dei vincoli suddetti di emanare un provvedimento dichiarativo della non sussistenza di danni per gli immobili oggetto della propria tutela. Qualora intervenga tale provvedimento, le violazioni, ricorrendone le condizioni, possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 84.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni abusive di immobili ricadenti nell'ambito delle zone territoriali di tipo A, ma non vincolati ai sensi del comma 4, il comma 5 stabilisce che deve essere richiesto alle strutture regionali competenti alla tutela dei beni culturali e di tutela del paesaggio un parere vincolante relativo alla scelta tra restituzione in pristino ed irrogazione della

sanzione pecuniaria. Tale parere vincolante è da richiedersi *in ogni caso*; nella fattispecie non è pertanto necessario l'accertamento dell'ufficio tecnico comunale di cui al comma 3 in ordine alla possibilità o meno del ripristino.

L'eventuale sanzione pecuniaria è determinata ed introitata dal Comune.

Art. 80

Provvedimenti conseguenti a difformità parziali

1. Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni in parziale difformità dalla concessione, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione o comunque l'eliminazione delle difformità.

2. Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino anzidetto non risulti possibile senza pregiudizio di ciò che risulta conforme alla concessione, il Sindaco irroga, in luogo dei provvedimenti di cui al comma 1, una sanzione pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

Anche in questo caso è prevista (comma 3), in subordine rispetto all'applicazione della sanzione ripristinatoria, l'irrogazione di una diversa sanzione. Trattasi di una sanzione pecuniaria, pari al doppio dell'aumento di valore indotto dalla trasformazione abusiva.

Si osserva che nel caso di esecuzione di trasformazioni in parziale difformità dalla concessione non è previsto un regime sanzionatorio particolare per violazioni che riguardino immobili vincolati dalla vigente legislazione in materia di tutela di beni culturali e/o di tutela del paesaggio, analogamente a quanto invece previsto dal comma 4 dell'art. 79.

Nei casi tuttavia in cui, ai sensi del comma 3, il comune opti per l'applicazione della sanzione pecuniaria, è tuttavia necessario accertare, mediante apposito parere da richiedere all'amministrazione cui compete la tutela del vincolo (Regione), se le opere eseguite in parziale difformità siano tali da mettere in discussione l'autorizzazione rilasciata preventivamente dall'amministrazione medesima; tale amministrazione potrebbe infatti dettare prescrizioni particolari e specifiche per poter consentire il mantenimento delle opere eseguite abusivamente.

Art. 82

Provvedimenti conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera

1. Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato, qualora la trasformazione riguardi immobili tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 o 1497/1939 o della l.r. 56/1983 o siti in fasce di rispetto o soggetti ad allineamenti imposti, o dia luogo a lesione ambientale per specifica disposizione di piano o di regolamento, o causi situazione di pericolo, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione o comunque l'eliminazione delle opere abusive.

2. Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino anzidetto non risulti possibile senza pregiudizio di ciò che risulta conforme alla concessione, il Sindaco irroga, in luogo dei provvedimenti di cui al comma 1, una sanzione pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

4. Al di fuori dei casi previsti dal comma 1, l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato, comporta l'irrogazione, da parte del Sindaco, di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato dall'ufficio tecnico del Comune, con il minimo di un milione di lire; in caso di denuncia di inizio dell'attività effettuata quando le opere sono in corso di esecuzione, la sanzione predetta è applicata nella misura minima; nel caso in cui non sia determinabile un aumento del valore venale dell'immobile, la sanzione medesima è irrogata in un importo compreso fra un milione e dieci milioni di lire, in dipendenza della gravità del fatto.

5. Alla mancata tempestiva denuncia di avvenuta esecuzione delle varianti in corso d'opera si applicano le sole sanzioni pecuniarie di cui al comma 4, anche nel caso in cui la variante incida su opere dotate di concessione edilizia.

L'articolo disciplina i provvedimenti amministrativi conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività nel caso in cui venga accertata l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato.

Per quanto concerne l'ambito di operatività dell'articolo, si osserva che per «trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività» devono necessariamente intendersi gli interventi e le opere di cui all'art. 61, comma 1. Infatti, ai sensi dell'art. 59, comma 2, «le opere di cui all'art. 61 sono *obbligatoriamente* subordinate a denuncia di inizio di attività o a denuncia di avvenuta esecuzione».

Tali provvedimenti sono di due tipi:

- 1) di tipo demolitorio o ripristinatorio nell'ipotesi in cui le trasformazioni riguardino immobili tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 o 1497/1939 (ora decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490) o della legge regionale 56/1983 o siti in fasce di rispetto o soggetti ad allineamenti imposti, o diano luogo a lesione ambientale per specifica disposizione di piano o di regolamento, o causino situazioni di pericolo;
- 2) di tipo pecuniario in tutti gli altri casi.

Nel primo caso, ove si sia verificata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, il sindaco provvede d'ufficio a spese dei responsabili.

Nell'ipotesi in cui, ai sensi del comma 3, debba essere irrogata la sanzione pecuniaria e l'abuso concerna immobili tutelati, si rimanda a quanto fatto presente a proposito dell'art. 80, comma 3.

Per inciso, si rileva che, al comma 3, per «concessione» deve intendersi denuncia di inizio dell'attività.

Nel secondo caso è prevista (comma 4) l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse.

Si osserva che, nel caso in cui la denuncia presentata concerna opere per le quali sia richiesto, quale titolo abilitativo, la concessione edilizia, o nel caso in cui, in difformità rispetto alla denuncia di inizio dell'attività regolarmente presentata, vengano eseguite trasformazioni che avrebbero richiesto, quale titolo abilitativo, la concessione edilizia, trovano invece applicazione le sanzioni previste dall'art. 77 per le trasformazioni eseguite in assenza di concessione.

Ai fini dell'applicazione del comma 5, la denuncia di avvenuta esecuzione delle varianti in corso d'opera è «tempestiva» qualora depositata presso il comune prima dell'ultimazione dei lavori (articolo 61, comma 6).

Art. 84 Sanatoria

1. Fino alla scadenza dei termini fissati negli ordini del Sindaco di ripristino, e fino all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie, i responsabili dell'abuso dotati di idoneo titolo possono richiedere la concessione in sanatoria quando l'intervento è conforme agli strumenti di pianificazione nonché ai piani, programmi, intese e concertazioni attuativi del PRG e non contrasta con quelle dei piani medesimi, adottate, sia con riferimento al tempo della realizzazione dell'intervento, sia con riguardo al momento della presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

2. Il procedimento per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dev'essere concluso entro novanta giorni dalla presentazione della domanda, salvo il maggior tempo che risultasse indispensabile per disporre dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi dovuti, o per consentire l'integrazione della pratica con documenti necessari, non allegati alla domanda.

3. La decisione sulla domanda di concessione edilizia in sanatoria è comunicata agli interessati entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2.

4. Decorso inutilmente il termine di cui ai commi 2 e 3, l'interessato inoltra istanza al Presidente della Giunta regionale, af-

finché eserciti i poteri sostitutivi; il Presidente della Giunta regionale nomina, nei quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia; gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune interessato.

5. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria irrogata dal Sindaco, sanzione che si aggiunge al contributo per il rilascio della concessione ove dovuto; la sanzione è di importo pari al contributo anzidetto, con il minimo di un milione di lire.

6. In caso di parziale difformità, la sanzione è calcolata con riferimento alla parte di intervento difforme dalla concessione.

7. Nei casi in cui non sia determinabile il contributo per il rilascio della concessione, la sanzione è irrogata in un importo compreso fra un milione e dieci milioni di lire, in dipendenza della gravità del fatto.

Si osserva innanzitutto che la sanatoria di cui all'articolo in questione, la quale, oltre ad estinguere il reato, legittima anche, a tutti gli effetti, le opere a suo tempo eseguite abusivamente, *non concerne le trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività eseguite in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato.*

Per tali trasformazioni deve pertanto, in ogni caso, darsi luogo alle procedure sanzionatorie di cui al precedente art. 82, a cui si rinvia. In proposito si rileva che, ai sensi del comma 4 di tale articolo, nel caso in cui, ricorrendone i presupposti, la denuncia di inizio dell'attività sia effettuata quando le opere siano già state iniziate («in corso di esecuzione»), la sanzione di cui allo stesso comma 4 è applicata nella misura minima. La presentazione della denuncia di inizio dell'attività, pur tardiva, e/o il pagamento della sanzione, consentono di conservare le opere a suo tempo eseguite abusivamente.

Nelle fattispecie particolari di cui al comma 1 dell'art. 82, tra cui è compresa la fattispecie di trasformazioni abusive eseguite su immobili vincolati ai sensi della vigente legislazione in materia di beni culturali e ambientali, per cui è prevista in ogni caso o la riduzione in pristino o, nel caso contemplato dal comma 3, il pagamento di una sanzione pecuniaria; la legge non esclude tuttavia il potere dell'amministrazione competente alla tutela dei vincoli suddetti di emanare un provvedimento dichiarativo della non sussistenza di danni per le bellezze oggetto della propria tutela.

Qualora intervenga tale provvedimento dichiarativo, e non sussistano altre motivazioni, ai sensi dell'art. 76 o del precedente comma 1, per la rimessa in pristino, l'abuso è sanzionato ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 82, anziché ai sensi dell'articolo 76 o del comma 1; rimangono ovviamente salvi gli aspetti penali derivanti, ad es., dall'art. 163, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

Per quanto concerne il problema specifico della sanabilità delle opere realizzate prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 11/98 le quali, nel regime previgente, erano soggette ad autorizzazione edilizia, mentre ora sono sottoposte a denuncia di inizio dell'attività, occorre tenere conto del nuovo regime sopravvenuto e *di conseguenza tali opere non sono sanabili e trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 82 relative alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività.*

Si fa presente, da ultimo, che le osservazioni sopra svolte concernono l'istituto della sanatoria disciplinato dal presente articolo, il quale, qualora ne ricorrano le condizioni, legittima a tutti gli effetti l'intervento abusivo, estinguendo il relativo reato. Non concernono pertanto la cosiddetta sanatoria «giurisprudenziale», la quale, nel caso di opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione e non conformi agli strumenti di pianificazione con riferimento al tempo della realizzazione delle medesime, consente, in caso di sopravvenuto conformità, di conservare le opere e di non applicare le sanzioni amministrative, ma non estingue il reato (sanzioni penali).

Art. 87

Procedura per la riduzione in pristino

1. In tutti i casi in cui la riduzione in pristino deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal Sindaco su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta comunale; i relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, a imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

2. Qualora la procedura di affidamento di cui al comma 1 non abbia esito, il Sindaco ne dà notizia al Presidente della Giunta regionale, il quale provvede alla riduzione in pristino con i mezzi a disposizione dell'amministrazione regionale ovvero tramite impresa se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta; il rifiuto ingiustificato da parte delle imprese di eseguire i lavori comporta le sanzioni previste dalla legislazione in materia.

3. In caso di inerzia comunale in ordine agli obblighi di vigilanza e di irrogazione delle sanzioni di cui al presente Titolo, che si protragga per più di tre mesi dal momento in cui avrebbero dovuto essere compiuti gli atti del caso, il Presidente della Giunta regionale, previa diffida, nomina un commissario ad acta; questi adotta i provvedimenti necessari entro trenta giorni dalla nomina; le spese per l'attività del commissario sono a carico del Comune.

In tutti i casi in cui la riduzione in pristino deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal sindaco su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta comunale; i relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, a imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Si rileva che la prevista valutazione tecnico-economica è indispensabile solo per dare esecuzione alla demolizione, e non anche per disporre la stessa, poiché l'ordinanza di demolizione d'ufficio prevista in tutte le norme sin ora analizzate in caso di inottemperanza all'ordine a provvedere costituisce un atto dovuto, a meno che, quando ciò è normativamente prescritto (art. 77, comma 4), non intervenga una deliberazione consiliare avente ad oggetto l'affermazione di un prevalente interesse pubblico al mantenimento dell'opera abusiva acquisita.

La valutazione da sottoporre all'approvazione della Giunta è redatta dall'ufficio tecnico comunale o da un tecnico all'uopo incaricato.

La norma di cui al comma 3 introduce, nel caso di inerzia comunale in ordine agli obblighi di vigilanza e di irrogazione delle sanzioni di cui al titolo VIII, un potere sostitutivo (cosiddetto potere sostitutivo semplice), il quale consiste nel potere del Presidente della Giunta regionale di sostituire con un organo straordinario («commissario ad acta») il comune per il compimento di particolari atti, in caso di omissione o ritardo.

In particolare la norma richiede, affinché possa farsi luogo a sostituzione, che:

- a) il comune abbia ingiustificatamente omesso di provvedere agli obblighi di vigilanza di cui agli art. 75 e 76 della legge regionale;
- b) il comune abbia *ingiustificatamente* omesso di provvedere agli obblighi di irrogazione delle sanzioni di cui al TITOLO VIII della legge regionale medesima;
- c) siano trascorsi più di tre mesi dal momento in cui avrebbero dovuto essere compiuti gli atti del caso;
- d) il comune sia rimasto inerte anche dopo la formale diffida ad adempiere formulata dal Presidente della Giunta regionale.

I provvedimenti sostitutivi di cui alla norma hanno carattere obbligatorio e non discrezionale e la loro necessità si determina per l'amministrazione regionale ogni qual volta la medesima venga a conoscenza di inerzie comunali.

TITOLO IX POTERI DI DEROGA E DI ANNULLAMENTO

Art. 88 Poteri di deroga

1. I poteri di deroga previsti da norme vigenti di PRG o di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Gli edifici e gli impianti di interesse pubblico per i quali siano rilasciate concessioni in deroga ai sensi del comma 1 non possono essere mutati di destinazione per un periodo di anni venti a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori; il vincolo di destinazione è trascritto, a cura e spese del concessionario o suo avente causa, entro la data di ultimazione dei lavori.

3. Per l'esercizio dei poteri di deroga, il Sindaco, previa favorevole deliberazione del Consiglio comunale, trasmette la relativa domanda alla struttura regionale competente in materia di urbanistica; la concessione può essere rilasciata solo previo nullaosta della struttura stessa sentita la conferenza di pianificazione di cui all'art. 15, comma 3.

4. Sono inderogabili le norme di attuazione del PRG e quelle del regolamento edilizio concernenti le destinazioni di zona, le modalità di attuazione e le distanze minime tra le costruzioni.

Si rileva innanzitutto che non sono derogabili (comma 4) le norme di attuazione del PRG e quelle del regolamento edilizio concernenti *le destinazioni di zona, le modalità di attuazione e le distanze minime tra le costruzioni*.

Si coglie l'occasione per far presente che è assai frequente il ricorso all'istituto della deroga non tanto per disattendere, motivatamente e legittimamente, una specifica norma di PRG, quanto per porre rimedio ad una «lacuna» del PRG, il quale ha omesso di disciplinare una specifica materia, che meriterebbe invece un'apposita disciplina all'interno del PRG. A titolo puramente indicativo, si cita la disciplina relativa all'adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero esistente, con relative quantità e limiti; tale disciplina, il più delle volte, manca all'interno dei singoli PRG e tale mancanza costituisce il presupposto per il ricorso, caso per caso, all'esercizio dei poteri di deroga, quando sarebbe invece più opportuno integrare il PRG con una normativa di carattere generale che disciplini la materia. Tale osservazione è tanto più congruente se si osserva che la materia presa in esame nella fattispecie (adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero esistente) concerne aspetti *non sostanziali* del PRG, aspetti cioè la cui disciplina è stata demandata all'autonomia comunale dalla legge regionale.

TITOLO X NORME FINALI

Art. 90

Disposizioni relative al piano regolatore della conca di Pila

1. Il piano regolatore urbanistico e paesaggistico della conca di Pila, in Comune di GRESSAN, approvato, ai sensi della legge regionale 11 marzo 1968, n. 9 (Norme per l'approvazione del piano regolatore della Conca di Pila, nel Comune di GRESSAN), e successive modificazioni, con deliberazione della Giunta regionale n. 1742 del 17 aprile 1968, forma parte integrante del PRG del Comune di GRESSAN.

2. Il PRG del Comune di GRESSAN è integrato con gli elaborati costituenti gli allegati A, B, C e D della l.r. 9/1968, come successivamente modificati.

3. Le eventuali modifiche e varianti al PRG del Comune di GRESSAN, ivi comprese quelle concernenti gli elaborati indicati nel comma 2, sono adottate e approvate con gli atti e le procedure di cui alla presente legge.

4. Ai progetti di utilizzazione previsti nell'allegato D richiamato nel comma 2 si applicano le disposizioni di cui all'art. 49.

Si fa presente che:

- ai progetti di utilizzazione si applicano le norme di cui all'articolo 49 relative ai PUD di iniziativa privata;
- le facoltà già attribuite alla Giunta regionale sono ora di competenza del Consiglio comunale.

Art. 91

Vincoli preordinati all'espropriazione e vincoli che comportano inedificabilità

1. Le indicazioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia, qualora entro dieci anni dalla data di imposizione del vincolo non siano stati approvati i relativi PUD o i relativi programmi, intese o concertazioni attuativi del PRG; l'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione del PUD.

2. Decorsi i termini di cui al comma 1, per gli immobili già assoggettati a vincolo trova applicazione la disciplina urbanistica delle relative zone di appartenenza; è tuttavia facoltà del Comune riconfermare motivatamente tali vincoli ai sensi dell'art. 14, comma 5, lett. g). Qualora il Comune, nei tre anni successivi alla riconferma, non avvii le procedure di acquisizione o non adotti i relativi PUD, tali vincoli non possono essere ulteriormente riconfermati.

I vincoli ai quali si riferisce l'articolo sono quelli cosiddetti «urbanistici», generalmente preordinati all'espropriazione.

Secondo quanto è stato elaborato sul tema dalla dottrina e dalla giurisprudenza, sono invece esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'articolo in esame varie categorie di vincoli, riassumibili come segue:

- a) i vincoli cosiddetti «ricognitivi» o «a carattere originario» (sentenza Corte Costituzionale n. 56/1968); vale a dire, i vincoli che ineriscono al bene per le sue caratteristiche intrinseche: quelli paesistico - ambientali, storico - artistici, quelli propri delle fasce di rispetto, quelli geologici, e così via; ricadono in questa fattispecie gli ambiti inedificabili di cui al titolo V (aree boscate, zone umide e laghi, terreni sedi di frane o a rischio di inondazioni, valanghe o slavine, fasce di rispetto);
- b) i vincoli ambientali fissati dal PTP o dal PRG comunale urbanistico e paesaggistico (art. 11);
- c) le limitazioni (altezze massime, volumi massimi, rapporti, distanze, indici di edificabilità, ecc.) contenute nei PRG e nei regolamenti edilizi;
- d) i vincoli cosiddetti «conformativi», consistenti nelle limitazioni o qualificazioni urbanistiche corrispondenti a zonizzazioni di carattere generale, quale ad esempio la definizione di una zona di PRG come agricola o di un'area come «verde privato»;
- e) i vincoli che non escludono un intervento realizzativo privato (sentenza Corte Costituzionale n. 179/1999): ad esempio, il vincolo a destinazione ospedaliera di un'area, se esso consente di realizzare sull'area stessa anche una clinica privata;
- f) le limitazioni dei PRG consistenti nel vietare l'utilizzo edificatorio in assenza di strumento urbanistico esecutivo, se quest'ultimo può essere anche un PUD di iniziativa privata.

L'articolo, il quale disciplina compiutamente la materia per i vincoli da apporre e per i vincoli non ancora decaduti alla data di entrata in vigore della legge, ha prorogato, come già affermato nella precedente circolare n. 23 del 4 giugno 1998, a dieci anni l'efficacia di tali vincoli.

Per quanto concerne la riconferma motivata di un vincolo decaduto (comma 2), la medesima, al fine di poter essere considerata come tale e non come apposizione di un nuovo vincolo, dovrà essere effettuata in tempi brevi, successivamente alla decadenza del vincolo.

Art. 97

Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica

1. Solo per quanto non disciplinato dalla presente legge e da altre leggi regionali hanno applicazione le norme statali in materia edilizia e urbanistica.

In ordine all'applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica, si rinvia a quanto affermato al punto 1.2. della premessa.

Art. 99

Disposizioni transitorie

1. Fino all'attuazione degli adempimenti previsti dalla legislazione in materia di sicurezza della circolazione, nell'edificazione in fregio alle strade carrabili regionali e comunali, si devono osservare le seguenti distanze minime:

- a) all'interno degli insediamenti previsti dai PRG: metri 7,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a metri 5,00; metri 9,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza compresa fra i metri 5,01 e metri 8,00; metri 15,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a metri 8,00;
- b) nelle altre parti del territorio: metri 14,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a metri 8,00; metri 27,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a metri 8,00.

2. Si definisce carreggiata la parte di piattaforma stradale destinata al transito dei veicoli con esclusione delle aree di sosta e di parcheggio, delle piste ciclabili, dei marciapiedi nonché delle strutture non transitabili, come cunette, arginelle, parapetti e simili; fino all'approvazione del provvedimento di cui all'art. 39 la distanza minima da osservare nell'edificazione in fregio alle strade pedonali comunali è fissata in cinque metri da misurare dall'asse delle strade stesse.

3. Ove motivazioni di interesse generale o sociale lo giustificano, nelle zone territoriali di tipo E del PRG i fabbricati agricoli o di interesse generale possono essere edificati ad una distanza dalle strade pari a quella prevista nel comma 1, lett. a); a seguito di concessione in deroga rilasciata dal Comune, previa favorevole deliberazione del Consiglio comunale e previo nullaosta della struttura regionale competente in materia di agricoltura, su parere della conferenza di pianificazione di cui all'art. 15, comma 3. Detto parere deve vertere sui seguenti elementi di valutazione:

- a) interesse generale o sociale dell'opera;
- b) necessità di realizzazione della medesima.

Ai fini di una corretta applicazione dell'articolo, le disposizioni recate dall'articolo medesimo devono essere integrate con quelle di cui all'allegato A, Capitolo I, della deliberazione di Giunta regionale n. 518 del 24 marzo 1999, emanata in attuazione dell'articolo 39 (Fasce di rispetto - Disposizioni comuni) della legge regionale.

Si informa che è inoltre possibile scaricare la circolare in oggetto, in formato word, dalla «Bacheca informativa» della pagine Urbanistica del sito ufficiale della Regione, all'indirizzo www.regione.vda.it/territorio.

Il Direttore
BETHAZ

L'Assessore
VALLET

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE PARTIE

- 1. Préambule
- 1.1. Nature et limites de la présente circulaire
- 1.2. Rapports entre la législation régionale et la législation nationale
- 1.3. Compétence en matière de délivrance des permis de construire et des autres actes du ressort de la commune prévus par la LR n° 11/1998

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I^{ER} PRINCIPES

- Art. 1^{er} Principes fondamentaux

TITRE II PLANIFICATION RÉGIONALE

- Art. 3 Structure du PTP

TITRE III PLANIFICATION COMMUNALE

- Art. 12 Contenus et documents du PRG
- Art. 13 Adaptation des PRG
- Art. 14 Modifications et variantes du PRG
- Art. 15 Procédures d'établissement, adoption et approbation des variantes substantielles de PRG
- Art. 16 Procédures d'établissement, adoption et approbation des variantes non substantielles de PRG
- Art. 20 Mesures de sauvegarde

TITRE IV
ACCORDS – ENTENTES – TRAVAUX PUBLICS À L'ÉCHELON COMMUNAL, INTERCOMMUNAL
ET DES COMMUNAUTÉS DE MONTAGNE – INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION

- Art. 27 Procédure d'établissement des accords de programme
- Art. 29 Entente relative aux travaux publics d'intérêt régional
- Art. 31 Travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne
- Art. 32 Installations de télécommunication

TITRE V
ESPACES INCONSTRUCTIBLES

CHAPITRE I^{ER}
AIRES BOISÉES, ZONES HUMIDES ET LACS, TERRAINS ÉBOULEUX ET TERRAINS
EXPOSÉS AU RISQUE D'INONDATIONS, D'AVALANCHES OU DE COULÉES DE NEIGE

- Art. 38 Tâches relevant des communes

CHAPITRE II
ZONES DE PROTECTION

- Art. 40 Zones de protection des routes

TITRE VI
PLANS, PROGRAMMES ET PROJETS D'APPLICATION

CHAPITRE II
PROJETS ET PROGRAMMES D'APPLICATION DU PRG

- Art. 48 Plans d'urbanisme de détail
- Art. 49 PUD à l'initiative d'une personne privée
- Art. 52 Réglementation applicable aux zones du type A

TITRE VII
RÈGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

CHAPITRE I^{ER}
RÈGLEMENT DE LA CONSTRUCTION ET COMMISSION DE LA CONSTRUCTION

- Art. 54 Modèle de règlement de la construction. Approbation du règlement de la construction
- Art. 55 Commission de la construction

CHAPITRE II
LÉGITIMATION DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION

- Art. 59 Titres d'habilitation
- Art. 60 Permis de construire
- Art. 61 Déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution
- Art. 62 Travaux des communes
- Art. 63 Certificat d'urbanisme

CHAPITRE III CHARGES RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE

- Art. 64 Contribution pour la délivrance du permis de construire
Art. 66 Détermination des coûts de construction des nouveaux bâtiments et de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments à usage d'habitation déjà existants
Art. 68 Permis de construire gratuit

CHAPITRE IV DESTINATIONS

- Art. 73 Destinations et catégories y afférentes
Art. 74 Changement de destination

TITRE VIII CONTRÔLE ET SANCTIONS

- Art. 75 Contrôle sur les transformations d'urbanisme ou d'architecture
Art. 76 Mesures urgentes à adopter lors du contrôle
Art. 77 Mesures découlant de transformations effectuées sans permis de construire, en contraste total avec celui-ci ou comportant des modifications essentielles
Art. 78 Définition des transformations en contraste total avec le permis de construire ou comportant des modifications essentielles
Art. 79 Mesures découlant de la réalisation de travaux de restructuration de bâtiments sans permis de construire ou en contraste total avec celui-ci
Art. 80 Mesures découlant de différences partielles par rapport au permis de construire
Art. 82 Mesures découlant des violations en matière de déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution
Art. 84 Régularisation
Art. 87 Procédure pour la remise en état

TITRE IX POUVOIRS DE DÉROGATION ET D'ANNULATION

- Art. 88 Pouvoirs de dérogation

TITRE X DISPOSITIONS FINALES

- Art. 90 Dispositions relatives au plan régulateur du ressort de Pila
Art. 91 Servitudes en matière d'expropriation et servitudes comportant l'interdiction de construire
Art. 97 Application de dispositions nationales en matière de bâtiment et d'urbanisme
Art. 99 Dispositions transitoires

PREMIÈRE PARTIE

1. PRÉAMBULE

1.1. *Nature et limites de la présente circulaire*

La présente circulaire fait suite à la circulaire n° 23 du 4 juin 1998, relative à la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 (Dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste) et à la loi régionale n° 13 du 10 avril 1998 (Approbation du plan territorial paysager de la Vallée d'Aoste – PTP).

Elle ne traite pas d'une manière complète et organisée les problèmes d'application découlant de l'approbation de la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998, mais elle se limite à donner des réponses aux problèmes spécifiques et d'interprétation qui se sont posés lors de l'application de la loi susmentionnée.

En revanche, elle traite d'une manière systématique et organique certains sujets, à savoir :

- les rapports entre la législation régionale et la législation nationale ;
- la compétence en matière de délivrance des actes du ressort de la commune prévus par la LR n° 11/1998 ;
- les destinations et les modifications y afférentes ;
- le contrôle et les sanctions.

1.2. *Rapports entre la législation régionale et la législation nationale*

En application de la lettre g) de l'article 2 de la loi constitutionnelle n° 4 du 26 février 1948 (Statut spécial de la Vallée d'Aoste), qui attribue à la Région le pouvoir législatif primaire en matière d'urbanisme, la Région Vallée d'Aoste s'est dotée de la LR n° 11 du 6 avril 1998 (Dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale en Vallée d'Aoste), en harmonie avec la Constitution et les principes de l'ordre juridique de l'État et dans le respect des obligations internationales et des intérêts nationaux, ainsi que des dispositions fondamentales découlant des réformes économiques et sociales de la République.

La loi en cause prévoit une réglementation de la matière complète et organisée ; par conséquent, comme le précise l'article 97 de la présente circulaire (Application de dispositions nationales en matière de construction et d'urbanisme), les éventuelles dispositions nationales relatives aux matières susmentionnées s'appliquent *uniquement pour ce qui n'est pas prévu par la loi régionale en cause et les autres lois régionales*.

Il y a lieu de préciser l'importance de ce principe qui paraît évident. Ce principe n'entraîne pas l'application obligatoire des dispositions nationales lorsque la loi régionale ne traite pas d'un élément ponctuel du secteur qu'elle régit. Le fait que la loi ne régit pas un sujet particulier ne peut être considéré comme un silence de la loi sur ce sujet. Ce silence, lorsqu'il se concrétise par exemple dans la non obligation de remplir une certaine démarche, peut simplement signifier que ladite démarche n'est pas nécessaire. L'expression figurant à l'article 97 de la LR n° 11/1998 (« uniquement pour ce qui n'est pas réglementé par la présente loi ... ») ne se rapporte pas à une multitude de petits objets isolés et ponctuels, mais à des instituts ou à des sujets complets. Dans le cas contraire, la loi régionale serait tenue de prévoir une grande quantité de négations (par ex. « il n'est pas fait application des dispositions législatives nationales en la matière »), sous peine (paradoxalement) de l'application des dispositions de l'État chaque fois qu'une matière n'a pas été expressément réglementée par la loi régionale ou que cette dernière ne prévoit pas expressément l'application des dispositions nationales à titre subsidiaire. Et cela aurait lieu pour un très grand nombre de thèmes.

Lorsqu'une matière est réglementée intégralement par la loi régionale, les dispositions législatives nationales ne sont pas appliquées.

À titre d'exemple, au nombre des matières que la loi régionale a réglementées d'une manière complète et organisée, figurent les dispositions concernant les titres d'habilitation et les dispositions relatives au contrôle et aux sanctions administratives. Par conséquent, pour les matières citées, les dispositions législatives de l'État y afférentes ne sont pas appliquées.

Sont en revanche appliquées les dispositions nationales relatives aux espaces minimaux devant être destinés à accueillir des parkings privés (article 41 sexies de la loi n° 1150 du 17 août 1942, tel qu'il a été ajouté par l'article 18 de la loi n° 765 du 6 août 1967 et remplacé par le deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 122¹ du 24 mars 1989) car ce secteur n'a pas été réglementé par la loi régionale.

Il importe de souligner que la loi régionale ne régit pas le secteur des biens culturels et environnementaux, qui tombe sous le coup de la réglementation sectorielle y afférente, à savoir notamment le décret législatif n° 490 du 29 octobre 1999 (Texte unique des dispositions législatives en matière de biens culturels et environnementaux, au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 352 du 8 octobre 1997).

1.3. *Compétence en matière de délivrance des permis de construire et des autres actes du ressort de la commune prévus par la LR n° 11/1998*

Il faut préciser avant tout que l'adoption des actes du ressort des collectivités locales est maintenant réglementée par la loi

régionale n° 54 du 7 décembre 1998 (Système des autonomies en Vallée d'Aoste) modifiée et complétée, dans le respect du principe de la séparation entre les fonctions de direction politique et les fonctions de direction administrative visé aux articles 4 et 5 de la LR n° 45/1995.

À ce propos, le premier alinéa² de l'article 34 (Dispositions du statut) de la loi en cause prévoit expressément que le statut communal, délibéré par le Conseil communal, fixe « les attributions des organes, l'organisation des bureaux et des services publics, les formes de collaboration entre les communes ou avec d'autres collectivités locales, les formes de la participation populaire, de la décentralisation, de l'accès des citoyens aux informations et aux procédures administratives. ».

Les communes sont par ailleurs tenues de gérer, par un règlement ad hoc et conformément au statut communal (1^{er} alinéa³ de l'article 46), « l'organisation générale des bureaux et des services, sur la base des critères d'autonomie, de flexibilité, de bon fonctionnement et de rentabilité de la gestion et suivant des principes de professionnalisme et de responsabilité. ».

Les principes généraux dont doivent s'inspirer toutes les communes lors de la délibération de leur nouveau statut et du règlement y afférent sont énoncés notamment au troisième alinéa⁴ de l'article 46 de la loi en cause, qui revêt un caractère général et prévoit que « toutes les tâches que la loi, le statut communal ou les règlements ne réservent pas expressément aux organes de gouvernement de la collectivité, sont du ressort des secrétaires communaux et des autres dirigeants, y compris l'adoption des actes qui engagent l'administration envers l'extérieur » et notamment que ces derniers doivent remplir « toutes les tâches afférentes à la réalisation des objectifs et des programmes définis par les actes d'orientation de l'organe politique, suivant les modalités établies par le statut ou par les règlements de la collectivité », dans le respect, bien entendu, du principe de la séparation entre les fonctions de direction politique et les fonctions de direction administrative.

Aux termes du quatrième alinéa⁵ dudit article « dans les communes dépourvues de personnel appartenant à la catégorie de direction, excepté le secrétaire communal, et suivant la complexité de l'organisation de la collectivité, le règlement peut prévoir que la responsabilité des bureaux et des services sont confiées, également, aux personnels appartenant à un grade fonctionnel dont l'accès nécessite la possession d'une maîtrise ».

La disposition particulière prévue par le deuxième alinéa⁶ de l'article 26 (Compétences du syndic) concernant, tout comme l'alinéa susmentionné, le cas particulier des communes dépourvues de personnel appartenant à la catégorie de direction, excepté le secrétaire communal, prévoit que la compétence afférente aux autorisations, concessions ou actes similaires peut être attribuée au syndic.

Pour ce qui est du régime transitoire, aux termes du deuxième alinéa de l'article 117⁷ (Délais d'adoption des statuts), jusqu'à l'entrée en vigueur des nouveaux statuts demeurent applicables, pour autant qu'ils soient compatibles, les statuts et les dispositions valables à la date de l'entrée en vigueur de la loi régionale n° 54/1998.

Suite à l'entrée en vigueur des nouveaux statuts communaux, aux termes du quatrième alinéa⁸ dudit article, toute autre disposition législative qui attribue des compétences à des organes communaux autres que ceux prévus par la loi en cause est abrogée et les compétences y afférentes sont du ressort de l'organe établi par le statut « ou, à défaut d'une disposition précise du statut, de la junta communale ou des dirigeants, dans le respect du principe de la séparation des pouvoirs ».

Au nombre des tâches attribuées aux communes par la LR n° 11/1998, il y a lieu de rappeler la délivrance du permis de construire (article 59 et suivants) ainsi que les contrôles et l'application des sanctions (article 75 et suivants).

Il est incontestable que ces tâches d'autorisation et de contrôle des activités comportant des transformations d'urbanisme ou d'architecture sur le territoire, en application des choix opérés en matière d'urbanisme pendant la phase de planification générale, relèvent des dirigeants, au sens des dispositions générales visées au troisième alinéa de l'article 46 de la LR n° 54/1998.

Pour ce qui est des tâches en question, il appert des dispositions combinées du troisième alinéa de l'article 46 et du deuxième alinéa de l'article 26 de la LR n° 54/1998 qu'une fois les nouveaux statuts approuvés :

1. Dans les communes disposant de personnel appartenant à la catégorie de direction, en sus du secrétaire communal, les tâches susmentionnées relèvent du personnel de direction, compte tenu de l'organisation générale des bureaux et des services régie par le règlement y afférent ;
2. Dans les communes dépourvues de personnel appartenant à la catégorie de direction, exception faite du secrétaire communal, lesdites tâches relèvent des responsables des bureaux ou des services y afférents (qui, aux termes du quatrième alinéa de l'article 46 de la loi en cause, peuvent également appartenir à un grade dont l'accès est subordonné à la possession d'une maîtrise) – compte tenu de l'organisation générale des bureaux et des services, régie par le règlement y afférent – ou bien

du secrétaire communal, si celui-ci est le responsable des bureaux ou des services en question. *Les tâches susdites peuvent également être attribuées au syndic, si le statut communal le prévoit.*

Pour ce qui est de la phase transitoire, il est nécessaire de distinguer entre la compétence en matière de délivrance des permis de construire et celle en matière de contrôle et de sanctions.

En matière de délivrance des permis de construire, le deuxième alinéa de l'article 59 de la LR n° 11/1998 prévoit que la réalisation des travaux comportant des transformations d'urbanisme ou d'architecture « est obligatoirement subordonnée à l'obtention d'un permis de construire délivré par la commune ». La loi ne précise donc pas quel est le sujet ou l'organe communal chargé de la délivrance des titres d'habilitation.

Étant donné que les fonctions des organes sont une matière régie par le statut au sens de l'article 34 de la LR n° 54/1998 et compte tenu des considérations susmentionnées, en règle générale, pour ce qui est de la phase de transition, il appert que :

- dans les communes visées au point 1 ci-dessus, la compétence en cause relève du personnel de direction ou du secrétaire communal, lorsque celui-ci est le responsable des bureaux et des services compétents en matière de délivrance des permis de construire. *Dans ce cas, en effet, l'éventuelle attribution de ladite compétence au syndic au sens du statut communal en vigueur n'est pas compatible avec les principes de la LR n° 54/1998 ;*
- dans les communes visées au point 2 ci-dessus, la compétence en cause relève du syndic, si le statut communal en vigueur le prévoit. *Dans ce cas, en effet, l'éventuelle attribution de cette compétence au syndic au sens du statut communal en vigueur est compatible avec les principes de la LR n° 54/1998 (voir le deuxième alinéa de l'article 26).* Dans les autres cas, ladite compétence relève – compte tenu de l'organisation que l'établissement s'est donnée – du secrétaire communal si le règlement en vigueur ne prévoit pas l'attribution de la responsabilité des bureaux ou des services compétents en matière de délivrance des permis de construire à d'autres fonctionnaires ou, dans le cas contraire, du responsable des bureaux et des services en cause, expressément nommé par l'administration.

En matière de contrôle et de sanctions, la LR n° 11/1998 (article 75 et suivants) attribue expressément au syndic toutes les tâches y afférentes.

Il s'agit donc là de dispositions d'attribution de compétences prévues par la loi qui, au sens du quatrième alinéa de l'article 117 de la LR n° 54/1998, seront abrogées lors de l'entrée en vigueur des nouveaux statuts communaux. Les compétences en cause relèveront de l'organe établi par le statut ou « à défaut d'une disposition précise du statut, de la junta communale ou des dirigeants, dans le respect du principe de la séparation des pouvoirs ».

Une précision s'impose, bien qu'elle ne soit pas strictement liée à la matière faisant l'objet de la présente circulaire : l'acte portant autorisation ou refus de l'autorisation visée à la loi régionale n° 18 du 27 mai 1994 (Délégation de fonctions administratives en matière de protection du paysage aux communes de la Vallée d'Aoste), modifiée, relève du syndic (deuxième alinéa⁹ de l'article 8) ; il s'agit donc, dans ce cas également, d'une disposition qui sera abrogée lors de l'entrée en vigueur des nouveaux statuts communaux, au sens du quatrième alinéa de l'article 117 de la LR n° 54/1998. La compétence en cause relèvera de l'organe établi par le statut « ou, à défaut d'une disposition précise du statut, de la junta communale ou des dirigeants, dans le respect du principe de la séparation des pouvoirs ».

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I^{ER} PRINCIPES

Art. 1^{er} Principes fondamentaux

1. La Région définit par la présente loi les conditions juridiques relatives à l'utilisation du territoire régional, dans une optique de développement durable.

2. On entend par développement durable un processus de développement qui satisfait les besoins des générations actuelles, dans le respect du droit de tous les citoyens de bénéficier au même titre des ressources du territoire, et ne porte pas préjudice à la satisfaction des besoins des générations futures, compte tenu de la valeur particulière que présente le territoire valdôtain du point de vue environnemental.

3. La planification territoriale, paysagère, urbaine et sectorielle et la programmation générale et sectorielle ont pour but de promouvoir un processus de développement durable de nature à assurer la gestion mesurée et compatible avec l'environnement des ressources disponibles, la protection du paysage et des biens culturels, l'exploitation des bonnes terres uniquement à des fins agricoles, la réhabilitation du patrimoine bâti, la valorisation des zones à vocation artisanale et industrielle, le repérage d'aires spécialement destinées à l'aménagement d'installations et de structures d'intérêt public, la limitation de la prolifération de l'habitat dispersé et la facilitation de la distribution équilibrée de la population sur le territoire.

4. Toute transformation d'architecture ou d'urbanisme qui affecterait le territoire – y compris les changements de destination, même lorsqu'ils ne comportent pas la réalisation de travaux – et influerait sur la capacité des équipements collectifs ou sur l'environnement doit respecter les dispositions de la présente loi ainsi que les dispositions des autres lois, règlements et plans applicables en l'occurrence.

5. Aux fins du respect desdites dispositions, les transformations visées au 4^e alinéa du présent article sont soumises au contrôle des organes publics compétents, aux termes des dispositions en vigueur en la matière.

Il est fait référence, à ce propos, au chapitre 2 – Principes fondamentaux et critères de base – de la circulaire n° 23 du 4 juin 1998.

TITRE II PLANIFICATION RÉGIONALE

Art. 3 Structure du PTP

1. Le PTP porte les dispositions suivantes :
- Prescriptions ayant force obligatoire et prééminente : dispositions à l'intention de toutes les personnes publiques et privées œuvrant sur le territoire de la région, dont la force obligatoire et prééminente n'est pas subordonnée à leur transposition dans des documents ou des actes d'un degré inférieur. En cas de contraste entre des documents d'urbanisme, règlements, projets, programmes ou plans sectoriels et les prescriptions susmentionnées, ces dernières l'emportent sur lesdits documents, règlements, projets, programmes ou plans. Tous documents de planification locale et règlements doivent être mis en compatibilité avec les prescriptions visées à la présente lettre et ce, dans le délai établi au sens de la présente loi ;
 - Prescriptions médiates : dispositions à l'intention des sujets qui établissent des documents d'urbanisme, des règlements, des projets ou des programmes de nature à influencer sur le territoire ; les prescriptions susmentionnées sont transposées dans lesdits documents et actes dans le délai établi par la présente loi et sont appliquées sur le territoire après ladite transposition ;
 - Orientations : dispositions à l'intention des sujets visés à la lettre b) du présent article ; les documents d'urbanisme et les règlements – adaptés au PTP, si besoin est, dans le délai établi par la présente loi – traduisent lesdites orientations dans la réalité à laquelle ils font référence en procédant aux approfondissements, aux interprétations et aux précisions pouvant s'avérer nécessaires. Il en est de même des projets, programmes et plans sectoriels de nature à influencer sur le territoire, limitativement aux cas non prévus par les documents d'urbanisme et les règlements adaptés aux orientations du PTP. Tout écart entre lesdites orientations et les documents et actes susvisés doit être dûment motivé.

Au sens du premier alinéa de l'article 2 de la LR n° 11/1998, *l'activité que la Région et les communes exercent dans le cadre de leurs compétences respectives en matière de gestion du territoire ainsi que de protection et de valorisation des biens immeubles revêtant un intérêt du point de vue artistique, historique, paysager et environnemental est assujettie aux lignes directrices établies par le plan territorial paysager (PTP), dont la structure est définie par l'article 3 de la loi en cause.*

Il en découle que le PTP *n'est pas uniquement appliqué à travers certains types d'instruments*, tels que les documents d'urbanisme ; tous les sujets compétents, et notamment les personnes publiques, *doivent l'appliquer dans toutes les différentes situations*, lorsqu'ils se dotent de nouveaux instruments de planification, élaborent des projets et des programmes et utilisent les formes de concertation et de programmation négociée que l'ordre juridique actuel admet et propose.

L'article en question fixe les différents types de prescriptions du PTP ainsi que les modalités de leur application.

Plus précisément, lesdites prescriptions sont réparties en :

- *Prescriptions ayant force obligatoire et prééminente* : elles font l'objet d'une *application immédiate*, sans que leur transposition dans des documents ou des actes d'un degré inférieur soit nécessaire ; par ailleurs, *elles l'emportent sur les éventuelles dispositions contraires des documents d'urbanisme, règlements, projets, programmes ou plans sectoriels* ;
- *Prescriptions médiates* : avant d'être appliquées sur le territoire, *ces prescriptions doivent être transposées dans les documents d'urbanisme, les règlements, les projets ou les programmes de nature à influencer sur le territoire et ce, dans le délai établi par la loi*. Il y a lieu de préciser que la loi fixe explicitement un délai pour la transposition desdites prescriptions uniquement pour ce qui est des documents de planification (PRG) ;
- *Orientations* : les documents d'urbanisme et les règlements – adaptés au PTP dans le délai fixé par la loi – doivent traduire ces orientations dans la réalité à laquelle ils font référence. Il en est de même des projets, programmes et plans sectoriels de nature à influencer sur le territoire, limitativement aux cas non prévus par les documents d'urbanisme et les règlements adaptés aux orientations du PTP. Dans ce cas également, aucun délai spécifique n'est prévu pour la transposition des orientations en cause dans les nouveaux projets, programmes et plans sectoriels, ni dans les projets, programmes et plans sectoriels qui existent déjà mais doivent être adaptés.

Il importe par ailleurs de préciser ce qui suit :

- Les prescriptions ayant force obligatoire et prééminente sont formulées à l'intention de toutes les personnes publiques et privées ; étant donné que leur transposition dans des actes d'un degré inférieur n'est pas nécessaire, elles doivent être respectées dès leur entrée en vigueur même lors de la conception de travaux d'architecture tant par les personnes publiques que par les personnes privées ;
- Les prescriptions médiates et les orientations sont formulées à l'intention *des sujets qui établissent des documents de planification, des règlements, des projets ou des programmes de nature à influencer sur le territoire*, qui doivent être adaptés dans les délais fixés par la loi. Les prescriptions et orientations en cause ne sont pas appliquées directement, lors de la conception de travaux d'architecture, jusqu'à ce que l'adaptation desdits documents n'ait eu lieu.

Les dispositions en cause ne concernent pas uniquement les programmes, projets et plans sectoriels expressément prévus ou mentionnés par le PTP, mais bien tous ceux *qui sont de nature à influencer sur le territoire*.

Au sujet de la valeur normative du PTP et de ses prescriptions, il est opportun de rappeler également la dernière phrase du premier alinéa de l'article 2 au sens de laquelle, pour ce qui est de la protection et de la mise en valeur des biens immeubles revêtant un intérêt du point de vue artistique, historique, paysager et environnemental tels qu'ils sont définis par le premier alinéa dudit article, *les orientations du PTP s'appliquent aux procédures d'autorisation ainsi qu'à l'établissement de toute nouvelle servitude au sens des lois visées audit alinéa*.

TITRE III PLANIFICATION COMMUNALE

Art. 12 Contenus et documents du PRG

1. Le PRG, établi compte tenu du PTP et des exigences de coordination avec les PRG des communes limitrophes, a pour but de :

- a) Veiller à la préservation des biens environnementaux, culturels et naturels, ainsi que des sols à usage agro-sylvo-pastoral ; à cet effet, le PRG délimite à titre prioritaire les sols pour lesquels des règles d'utilisation et de transformation particulières doivent être prévues ;
- b) Établir les limites des agglomérations devant être conservées et rénovées et, au cas où les besoins en matière d'habitat ne pourraient pas être satisfaits par la réhabilitation du patrimoine bâti existant, les limites des portions de territoire constructibles, compte tenu des exigences de sauvegarde visées à la lettre a) du présent alinéa ;
- c) Définir les règles et les critères relatifs à chaque type de centre ;
- d) Localiser les infrastructures et les services d'intérêt général ;

- e) Établir les principes relatifs aux espaces verts publics ;
- f) Préciser les servitudes grevant le territoire ;
- g) Délimiter les aires propriété publique ;
- h) Fixer les modalités relatives aux transformations d'urbanisme ou d'architecture admises ;
- i) Identifier tout autre élément relatif à l'état des lieux, au système socio-économique, à l'exploitation des ressources environnementales, à l'aménagement du territoire et à la protection du sol qui nécessaire aux fins de l'établissement d'une planification correcte et de la prise de décisions.

2. Le PRG définit les équilibres fonctionnels et établit les actions nécessaires à leur obtention au fur et à mesure que les travaux de transformation d'urbanisme ou d'architecture affectant le territoire communal sont réalisés et, parallèlement, trace les lignes directrices de l'aménagement du territoire compte tenu du PTP. À cet effet, les dispositions d'application du PRG définissent les conditions et, éventuellement, l'ordre de réalisation des actions en fonction de la destination des ouvrages et des infrastructures existantes ou programmées. En tout état de cause, les prévisions d'utilisation des sols visées aux plans doivent tenir compte des différentes situations locales, et notamment des possibilités d'exploitation du territoire à des fins touristiques, ainsi que de l'évolution quantitative et qualitative de la population et des activités sur une période de dix ans au maximum.

3. Au cas où, en vertu d'un accord formel, des services publics ou d'intérêt public destinés à satisfaire les exigences d'un certain nombre de communes voisines seraient regroupés sur le territoire d'une seule commune, le PRG de cette dernière doit délimiter la surface nécessaire à l'aménagement de l'ensemble desdits services. En l'occurrence, les autres communes concernées sont dispensées de l'obligation de prévoir, dans leurs PRG, des aires destinées aux services en cause.

4. Le PRG se compose d'un rapport descriptif, de cartes et de dispositions d'application. Le Gouvernement régional précise dans une délibération spécialement prévue à cet effet :

- a) La cartographie de base sur laquelle les documents d'urbanisme doivent être établis ;
- b) L'échelle des cartes, selon l'objet de la planification ;
- c) Le format des documents, selon l'échelle de représentation et d'analyse ;
- d) Les représentations graphiques relatives aux différentes zones et aux infrastructures et équipements y afférents, ainsi qu'aux systèmes environnementaux et aux aires inconstructibles ;
- e) Les dispositions visant à assurer l'uniformité et la possibilité d'informatisation des pièces du PRG, ainsi que des variantes et des modifications de celui-ci ;
- f) La nature de chaque document du PRG (prescriptions ou documentation).

5. Dans l'attente de la délibération visée au 4^e alinéa du présent article, l'établissement, l'adoption et l'approbation des variantes et des modifications de PRG demeurent possibles, sur la base de documents techniques appropriés.

Les trois premiers alinéas précisent les contenus du PRG.

L'importance des contenus du PRG, tels qu'ils sont fixés par l'article en cause, a déjà été soulignée au chapitre 2.2 Principes fondamentaux et planification territoriale et paysagère de la circulaire n° 23 du 4 juin 1998.

Aux termes du quatrième alinéa dudit article, le Gouvernement régional a précisé, par ses délibérations n° 418 du 15 février 1999 et n° 2514 du 26 juillet 1999, la nature, les échelles, les formats et les représentations graphiques des documents requis, ainsi que les dispositions visant à garantir l'uniformité et la possibilité d'informatisation des pièces du PRG, ainsi que des variantes et des modifications de celui-ci.

Suite à l'adoption desdites délibérations, aux termes du cinquième alinéa de l'article susmentionné, *l'adoption et l'approbation de toutes les variantes, qu'elles soient substantielles ou non, et des modifications du PRG sont possibles uniquement sur la base de documents techniques conformes aux indications contenues dans les délibérations en cause.*

Art. 13 Adaptation des PRG

1. Les PRG en vigueur doivent être adaptés aux dispositions de la présente loi et des actes d'application y afférents, ainsi qu'aux dispositions du PTP.

2. Les communes se doivent de procéder à l'adaptation de leur PRG au sens du 1^{er} alinéa du présent article lors de l'adoption de la première variante substantielle qui s'avérerait nécessaire après la date d'entrée en vigueur de la présente loi et, en tout état de cause, dans les cinq ans qui suivent ladite date. Chaque commune est tenue d'envoyer la variante portant adaptation du PRG à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme, en vue de son approbation. L'approbation de toute variante de PRG – ainsi que de tout acte d'application tenant lieu de variante dont l'ébauche et l'étude d'impact sur l'environnement seraient parvenus, complets, à la structure régionale compétente en matière d'évaluation de l'impact avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi – n'implique pas l'application des dispositions de ladite loi, exception faite des règles procédurales qui ne comportent aucun ralentissement ou complication de la procédure d'approbation.

3. Les dispositions visées au 2^e alinéa du présent article sont également appliquées lors de l'adaptation du PRG aux prescriptions et aux orientations prévues par une variante de PTP ; en l'occurrence, la date devant être prise en compte est la date d'entrée en vigueur de la loi portant approbation de ladite variante de PTP, et non pas la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

4. En cas d'inobservation des dispositions visées au présent article, aucune variante de PRG ne peut être adoptée ; en l'occurrence, le Gouvernement régional a la faculté, après avoir mis la commune concernée en demeure de s'acquitter de son obligation dans un délai de six mois maximum, d'exercer son pouvoir de substitution et de nommer un commissaire au cas où ladite commune n'aurait pas obtempéré à cette injonction.

Le premier alinéa prévoit que les PRG en vigueur doivent être adaptés aux dispositions de la loi régionale et des actes d'application y afférents, ainsi qu'aux dispositions du PTP.

Le deuxième alinéa fixe les délais dans lesquels lesdits documents doivent être adaptés.

Les communes pourvoient à adapter leurs documents d'urbanisme *lorsqu'elles adoptent la première variante substantielle du PRG* après la date de l'entrée en vigueur de la LR n° 11/1998 et, en tout état de cause, dans les cinq ans qui suivent ladite date.

Il y a lieu de remarquer que la disposition en cause concerne l'adoption des variantes substantielles, telles qu'elles sont définies au deuxième alinéa de l'article 14 de la loi en cause, *et non pas les modifications des PRG découlant de l'application des procédures exceptionnelles visées au Titre IV (accords de programme, ententes relatives aux travaux publics d'intérêt régional ou national, travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne). Ladite disposition est donc insignifiante aux fins de l'applicabilité des procédures exceptionnelles visées au titre susmentionné.*

En règle générale, l'on entend par adaptation d'un PRG au PTP le fait de *conformer les prévisions et les prescriptions du PRG aux dispositions du PTP.*

Cette définition découle de la lecture combinée des dispositions susmentionnées ainsi que du sixième alinéa de l'article 14 qui établit, entre autres, que « les avis de la conférence de planification mentionnée au 3^e alinéa de l'art. 15 visent en premier lieu à *assurer que les variantes soient cohérentes avec le PTP* ».

En d'autres termes, les notions « adaptation au PTP » et « conformité au PTP » s'avèrent analogues.

Synthétiquement, l'adaptation au PTP peut être définie comme suit :

- adaptation aux prescriptions ayant force obligatoire et prééminente ;
- transposition des prescriptions médiates ;
- traduction des orientations dans les choix opérés et les dispositions fixées en matière d'urbanisme.

Ladite adaptation comporte par ailleurs la définition des aires urbanistiques de référence pour les prescriptions et les dispositions susmentionnées.

Rien n'est dit explicitement au sujet du rapport entre l'adaptation des PRG et la détermination des espaces inconstructibles prévue par l'article 38 de la loi en cause.

Si l'on compare les deux articles concernés (l'article 13 et l'article 38), force est de remarquer que les deux opérations en question – à savoir, l'adaptation des PRG et la détermination des espaces inconstructibles – sont caractérisées non seulement par des procédures différentes, mais également par des délais différents : cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi en cause pour ce qui est de l'adaptation des PRG, un an à compter de cette même date pour ce qui est de la détermination des espaces inconstructibles. *Il est donc expressément prévu que l'obligation relative à la détermination des espaces inconstructibles doit être remplie avant celle relative à l'adaptation du PRG.* L'adaptation des PRG par les communes devra donc, en tout état de cause, être précédée de la détermination des espaces inconstructibles ; il en va de même pour l'approbation par le Gouvernement régional des délibérations y afférentes.

Art. 14 Modifications et variantes du PRG

1. Sans préjudice des dispositions visées à l'art. 13 en matière d'adaptation des PRG à la présente loi et au PTP, les PRG en vigueur peuvent être modifiés suivant les procédures exceptionnelles mentionnées au Titre IV ainsi que par les actes précisés ci-après :

- a) Variantes substantielles, s'il y a lieu d'ordre général ;
- b) Variantes non substantielles ;
- c) Modifications ne valant pas variantes.

2. On entend par variantes substantielles les modifications qui ont trait à l'organisation générale du PRG et qui consistent dans :

- a) L'adaptation du PRG aux dispositions de la présente loi et des actes d'application y afférents, ainsi qu'aux dispositions du PTP, aux termes du 1^{er} alinéa de l'art. 13 de la présente loi ;
- b) La réduction de l'extension des zones du type A ;
- c) L'introduction de dispositions en matière d'autorisation des travaux de nouvelle construction dans les zones du type A ;
- d) La modification, au sein de la zone du type E, des portions de territoire classées comme aires présentant une valeur paysagère, environnementale ou naturelle ou revêtant un intérêt particulier du point de vue agro-sylvo-pastoral ;
- e) L'augmentation de plus de dix pour cent par rapport aux valeurs appliquées à la date d'entrée en vigueur de la présente loi d'un ou plusieurs des paramètres suivants : indices de constructibilité, volume admis au total, superficie des zones du type B, C et D ;
- f) La modification des modalités d'application du PRG, pour ce qui est des aires dont l'aménagement est renvoyé à l'approbation des plans d'urbanisme de détail, sauf en cas d'adaptation mineure au sens de la lettre d) du 5^e alinéa du présent article et de modification du périmètre desdites aires à raison de dix pour cent du total maximum ;
- g) La définition de zones nouvelles ou de liaisons routières nouvelles de plus de 500 mètres de long.

3. Les variantes substantielles sont dénommées «générales» lorsqu'elles concernent tout le PRG et le remplacent ou le modifient dans son ensemble.

4. On entend par variantes non substantielles les modifications du PRG autres que les variantes visées au 2^e alinéa et les modifications visées au 5^e alinéa du présent article.

5. Les modifications ne valant pas variantes consistent dans :

- a) La correction d'erreurs matérielles et l'élimination des contrastes existant au sein du même PRG, pour lesquels il n'existe qu'une seule solution qui paraît évidente ;

- b) Des adaptations mineures découlant d'exigences techniques ou concernant la localisation des infrastructures, des espaces et des ouvrages affectés à des services publics ou d'intérêt général ;
- c) La modification de la localisation des espaces destinés à accueillir des services locaux et situés dans des aires distinctes déjà affectées auxdits services, sans que la surface globale desdits espaces ne soit réduite et dans le respect des rapports établis au sens de l'art. 23 de la présente loi ;
- d) Des adaptations mineures des périmètres des aires assujetties à un document d'urbanisme effectif, n'influant pas sur la capacité des équipements collectifs et sur la quantité d'espaces publics ;
- e) Des décisions visant à assujettir des portions de territoire à des documents d'urbanisme effectifs et à délimiter lesdites portions ;
- f) Des modifications partielles ou totales de chaque type d'interventions sur le patrimoine bâti existant, qui ne concernent ni les immeubles compris dans les zones du type A, ni les immeubles non compris dans lesdites zones mais classés par le PRG comme biens de valeur historique, culturelle, architecturale ou environnementale, qui ne comportent aucune révision de l'aménagement urbain et qui ne portent pas sur des aires ou édifices pour lesquels le PRG exclut explicitement ce genre de modifications ;
- g) Le rétablissement de servitudes liées aux services publics ou d'intérêt général prévues par le PRG ;
- h) L'affectation à un type particulier d'ouvrages ou de services publics de certaines aires que le PRG en vigueur destine à d'autres catégories d'ouvrages ou de services publics.

6. Les modifications ne valent pas variantes ainsi que les variantes du PRG doivent être conformes au PTP. Les avis de la conférence de planification mentionnée au 3^e alinéa de l'art. 15 de la présente loi visent en premier lieu à assurer que les variantes soient cohérentes avec le PTP.

7. Sont uniquement soumises à la procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement les variantes substantielles des PRG. Aux fins de l'appréciation de l'impact sur l'environnement, toute variante substantielle de PRG doit en premier lieu être comparée avec l'ensemble des dispositions du PTP et notamment avec les analyses, considérations et dispositions de ce dernier. Au cas où certains choix opérés ne seraient pas compatibles avec les orientations du PTP, lesdits choix doivent être motivés, si besoin est, par l'approfondissement des analyses susmentionnées et de l'examen de l'état des lieux.

8. Une délibération du Gouvernement régional adopte la réglementation relative aux procédures visées aux articles 15 et 16 de la présente loi et à toute autre procédure susceptible de comporter des variantes ou des dérogations aux documents d'urbanisme.

Le premier alinéa précise que, sans préjudice des dispositions visées à l'article 13, les PRG en vigueur peuvent être modifiés :

- suivant les procédures ordinaires, qui se concrétisent en trois types d'actes (variantes substantielles, éventuellement générales, variantes non substantielles et modifications ne valant pas variantes) ;
- suivant les procédures exceptionnelles visée au titre IV (*accords de programme, ententes pour les travaux publics d'intérêt régional ou national, travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne*).

L'article en cause définit les actes (variantes substantielles, éventuellement générales, variantes non substantielles et modifications ne valant pas variantes) relatifs aux procédures ordinaires et précise les variantes du PRG qui relèvent de la catégorie des variantes substantielles (deuxième alinéa), les autres étant automatiquement considérées comme non substantielles. Sans vouloir procéder à une analyse approfondie des définitions des variantes substantielles visées au deuxième alinéa, il y a lieu de préciser ce qui suit :

- *Lettre c)* : L'on entend par travaux de nouvelle construction tous les *travaux d'édification de nouveaux bâtiments* sur des espaces libres. En sus des travaux autorisés, à défaut d'instruments d'application, par le quatrième alinéa de l'article 52 de la loi en cause, sont exclus de cette catégorie tous les travaux effectués sur le patrimoine bâti, y compris les interventions de réhabilitation urbanistique telles qu'elles sont classées au chapitre II de l'annexe A de la délibération du Gouvernement régional n° 2515 du 26 juillet 1999, complétée par la délibération n° 1180 du 17 avril 2000. Il en va de même pour les tra-

vaux autorisés sur la base de dispositions d'application et visés au point 3 du chapitre I^{er} de l'annexe susmentionnée. Les travaux de nouvelle construction sont en effet autorisés uniquement si un plan d'urbanisme de détail a été mis au point (voir le point 4 dudit chapitre I^{er}), les dispositions d'application ne suffisant pas. Il en découle, à titre d'exemple, que la réalisation d'un nouveau bâtiment de faible hauteur est inscrite au titre de la catégorie des travaux de nouvelle construction, alors que la réalisation d'un nouvel abri ne l'est pas, tout comme les travaux d'agrandissement et d'élévation, dans le respect des limites relatives à la densité de construction, calculée sur la base des critères visés à l'acte d'application cité à l'article 23 de la loi n° 11/1998. Il importe de préciser que les dispositions des PRG en vigueur et des documents d'application y afférents autorisant des travaux de nouvelle construction dans les zones A continuent d'être appliquées. En revanche, ne sont plus valables les dispositions qui admettent d'une manière générale et indifférenciée la possibilité de réaliser des travaux de nouvelle construction dans les zones A, dans les limites prévues par la loi, et qui reportent toute évaluation relative au calcul des volumes au moment de l'élaboration de l'instrument d'application ; ces dispositions, en effet, ne fournissent aucune indication aux fins de la mise en place de l'instrument d'application ;

- *Lettre d)* : Dans le cadre des zones du type E, sont considérées comme modifications des parties de territoire visées à la lettre d) la modification des surfaces de celles-ci, ainsi que les modifications des réglementations et des travaux autorisés dans ces parties de territoire, exception faite uniquement de celles qui visent explicitement et directement à la qualification et à une meilleure protection des particularités et des caractéristiques desdites parties de territoire, compte tenu des buts pour lesquels celles-ci ont été établies. Pour ce qui est de la détermination des parties de territoire auxquelles la réglementation en cause se rapporte, il est précisé que la qualité d'aires présentant une valeur paysagère, environnementale ou naturelle ou revêtant un intérêt particulier du point de vue agro-sylvo-pastoral peut être reconnue, *pour ce qui est des PRG en vigueur qui n'ont pas encore été adaptés à la loi régionale et au PTP*, uniquement en vertu d'une disposition explicite en ce sens du PRG. Ladite qualité ne peut en revanche découler, pour une partie de territoire donnée, du fait que cette dernière tombe sous le coup du décret législatif n° 490 du 29 octobre 1999 (Texte unique des dispositions législatives en matière de biens culturels et environnementaux, au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 352 du 8 octobre 1997) ;
- *Lettre f)* : Pour ce qui est des aires dont l'aménagement est renvoyé à l'approbation des plans d'urbanisme de détail, le fait de compléter les dispositions en vigueur par des précisions supplémentaires relatives aux travaux autorisés à défaut d'instrument d'application – et notamment aux travaux pouvant être effectués sur les bâtiments existants – n'est pas considéré comme une modification des modalités d'application du PRG. Il est évident que ces précisions ne sauraient éliminer l'obligation d'établir l'instrument d'application, ni compromettre sa définition et son application. La répartition d'une zone soumise à un PUD en deux ou plusieurs zones toujours soumises à un PUD n'est pas considérée comme une modification des modalités d'application du PRG, à condition que soient poursuivis les mêmes objectifs.

L'article en cause envisage par ailleurs une série de modifications mineures qui ne valent pas variantes.

Aux termes des premier, deuxième et troisième alinéas de l'article 13 de la LR n° 11/1998, toute commune doit adapter le PRG en vigueur aux dispositions de ladite loi et des actes d'application y afférents, ainsi qu'aux dispositions du PTP, lors de l'adoption de la première variante substantielle de son PRG.

Comme la circulaire n° 23 du 4 juin 1998 l'avait déjà précisé, au sens du sixième alinéa de l'article en cause, toutes les variantes non substantielles – ainsi que les modifications ne valant pas variantes – adoptées ou introduites dans le PRG après l'entrée en vigueur de la LR n° 11/1998 *doivent être conformes au PTP*.

Pour ce qui est de la notion de conformité, il est fait référence à l'article 13 de la loi susmentionnée.

Ladite conformité devra être attestée, pour ce qui est des variantes non substantielles, par le rapport rédigé suivant les indications du chapitre 4 de l'annexe A de la délibération du Gouvernement régional n° 418 du 15 février 1999, portant approbation des dispositions d'application de la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998 prévues par l'article 12 (Contenus et documents du PRG) et par l'article 21 (Moyens de suivi et d'information). Le rapport en cause représente, en fait, l'étude d'impact sur l'environnement devant être effectuée au sens du premier alinéa¹⁰ de l'article 6 de la LR n° 14/1999 (Nouvelle réglementation de la procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement).

Art. 15

Procédures d'établissement, adoption et approbation des variantes substantielles de PRG

1. L'établissement de toute variante substantielle de PRG revient à la commune qui dresse une ébauche de variante et définit les critères et les contenus fondamentaux de ladite variante. Aux termes de la législation en vigueur en la matière, l'ébauche susmentionnée inclut une étude d'impact sur l'environnement attestant la compatibilité de la variante proposée avec le milieu et la conformité de celle-ci aux principes, fins et dispositions de la présente loi et des documents de planification territoriale et paysagère de la Région.

2. L'ébauche de variante susmentionnée et l'étude d'impact qui en fait partie intégrante sont soumises à la fois et d'une manière coordonnée à la procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement, aux termes de la législation régionale en vigueur en la matière selon les modalités et les délais visés au 3^e alinéa du présent article, et à la procédure de concertation avec les structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 ou de la LR n° 56/1983.

3. Aux fins d'une consultation préalable complète, la structure régionale compétente en matière d'urbanisme désigne un responsable de procédure qui est chargé d'assurer l'instruction du dossier et de recueillir les avis et les observations de l'ensemble des structures régionales concernées par le contenu de la variante. Le résultat de l'instruction est évalué par une conférence de planification convoquée par le responsable de procédure, à laquelle participent les responsables des structures régionales compétentes en matière d'environnement, d'urbanisme, de protection du paysage, de biens culturels, de programmation régionale, de servitudes hydrogéologiques et de sauvegarde de l'environnement, ainsi que tout autre expert dont la présence serait jugée utile par le responsable de procédure, sur la base des contenus de la variante en cause. La conférence susmentionnée s'adjoint également le syndic de la commune ayant adopté la variante en question, ou son délégué. La décision de la conférence de planification tient lieu, de plein droit, d'avis du comité scientifique de l'environnement, prévu par la loi régionale n° 6 du 4 mars 1991 (Réglementation de la procédure d'étude d'impact sur l'environnement). Les opérations visées au présent alinéa doivent s'achever dans les cent cinquante jours qui suivent la réception par la structure régionale compétente en matière d'urbanisme du dossier complet relatif à l'ébauche de variante. À défaut de conclusion des opérations en question à l'issue dudit délai, la commune est autorisée à ne pas en tenir compte.

4. Compte tenu de l'issue des opérations visées aux 1^{er}, 2^e et 3^e alinéas du présent article, le Conseil communal adopte le texte préliminaire de la variante substantielle par une délibération motivée.

5. Aux fins de la publication de la variante adoptée et de l'étude d'impact y afférente, les actes et les délibérations qui les concernent sont mis à la disposition du public au secrétariat de la commune intéressée pendant quarante-cinq jours consécutifs. L'adoption du texte préliminaire de la variante est immédiatement communiquée aux citoyens par l'intermédiaire des médias locaux et régionaux. Quiconque a la faculté de présenter des observations dans l'intérêt public, jusqu'à expiration du délai sus-visé.

6. Le Conseil communal statue sur les observations déposées et procède aux adaptations de la variante qui pourraient s'en suivre par une délibération spéciale. Lorsque lesdites adaptations ne concernent pas les sujets visés au 2^e alinéa de l'art. 14 de la présente loi, elles ne comportent pas une nouvelle publication et la délibération du Conseil communal susmentionnée porte, donc, adoption du texte définitif de la variante.

7. La délibération visée au 6^e alinéa du présent article, assortie des actes relatifs à la variante adoptée au sens dudit alinéa, est transmise à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme qui l'examine en vue d'en apprécier la conformité aux principes, fins et dispositions de la présente loi et des documents de planification territoriale et paysagère de la Région. À cette fin, le responsable de procédure désigné par la structure régionale compétente en matière d'urbanisme procède à l'instruction du dossier et recueille les avis et les observations de l'ensemble des structures régionales et, éventuellement, des établissements publics concernés par le contenu de la variante. Le résultat de l'instruction est évalué par la conférence de planification visée au 3^e alinéa du présent article, convoquée par le responsable de procédure. Les opérations visées au présent alinéa et au 8^e alinéa doivent s'achever dans les cent vingt jours qui suivent la réception par la structure régionale compétente en matière d'urbanisme du dossier complet relatif à la variante adoptée. À l'issue dudit délai, le PRG produit les mêmes effets que la variante approuvée et est appliqué aux fins des décisions relatives aux demandes de permis de construire, de l'établissement des plans d'urbanisme de détail, du respect des zones de protection des routes, de la détermination des exceptions aux interdictions de construire, de la définition des accords de programme et des ententes, de l'adoption des procédures simplifiées, et en tout état de cause de l'application de toute autre disposition subordonnée à l'effectivité du PRG.

8. Le Gouvernement régional délibère, compte tenu des considérations conclusives de la conférence de planification et de l'avis du syndic de la commune concernée, soit l'approbation de la variante en cause, soit le rejet de celle-ci, soit encore des modifications à proposer à ladite commune.

9. Au cas où le Gouvernement régional proposerait des modifications, la commune peut délibérer de les accueillir, ce qui comporte l'approbation définitive de la variante, ou bien présenter des observations sur lesquelles le Gouvernement régional est appelé à statuer à titre définitif dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent leur réception, la conférence de planification entendue.

10. L'effectivité de la variante est subordonnée à la publication au Bulletin officiel de la Région de la délibération du Gouvernement régional portant approbation de ladite variante ou de la déclaration du secrétaire de la commune concernée attestant que le Conseil communal a accueilli les modifications proposées par le Gouvernement régional.

11. La conférence de planification visée au 3^e alinéa du présent article est assujettie aux dispositions relatives à la conférence de services prévues par la législation régionale en vigueur en matière de procédure administrative.

Les procédures d'établissement, adoption et approbation des variantes substantielles de PRG visent avant tout à faire connaître aux communes l'avis de toutes les structures régionales concernées par les contenus des variantes (ou plutôt des ébauches de variante) *avant que celles-ci ne soient formellement adoptées par les conseils communaux* ; une conférence de planification, chargée d'évaluer les résultats de l'instruction relative aux ébauches de variante substantielle, a été créée à cet effet (troisième alinéa).

Compte tenu de l'objectif susmentionné, l'on entend par ébauche de variante – dont une définition succincte est donnée au premier alinéa de l'article en cause – un *projet de variante à la fois complet pour ce qui est des contenus et des documents* et susceptible de faire l'objet d'une évaluation exhaustive de tout point de vue.

Aux termes du troisième alinéa de l'article 15 de la LR n° 11/1998, l'évaluation de la conférence de planification vaut, de plein droit, évaluation de l'impact sur l'environnement, au sens de la réglementation en vigueur en la matière.

Le deuxième alinéa dudit article prévoit, par ailleurs, que l'ébauche de variante de PRG et l'évaluation visée au troisième alinéa soient *soumises à la fois et d'une manière coordonnée* à la procédure de concertation avec les structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage au sens de la réglementation en vigueur en la matière.

Pour ce qui est du délai de cent cinquante jours dans lequel l'opération visée au troisième alinéa doit être réalisée, il y a lieu de préciser ce qui suit :

- le délai en question concerne la procédure qui s'achève avec l'évaluation de la conférence de planification, comme le prévoit ledit alinéa, et non pas la procédure de concertation avec les structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage prévue par le deuxième alinéa de l'article 15, même si ces deux procédures doivent être coordonnées, comme la loi en cause l'exige ;
- si la structure régionale compétente en matière d'urbanisme n'a pas achevé l'opération visée au troisième alinéa dans le délai fixé, la commune peut procéder à l'adoption de la variante. Il est possible d'en déduire, implicitement, que *l'achèvement de la procédure de concertation visée au deuxième alinéa est en revanche obligatoire*.

La concertation doit être effectuée dans un délai susceptible de permettre que ses résultats soient pris en compte lors de l'instruction visée au troisième alinéa.

Les procédures visées à l'article 15 de la LR n° 11/1998 et leur coordination doivent, en tout état de cause, faire l'objet d'une réglementation spéciale que le Gouvernement régional est tenu d'adopter au sens du huitième alinéa de l'article 14.

Les alinéas suivants (de 4 à 9) réglementent l'adoption du texte préliminaire, la publication, l'analyse des observations déposées, l'adoption du texte définitif et l'approbation de la variante. Il ressort de l'examen de toute la procédure relative à la variante que dans ce contexte et exception faite pour l'éventuel accueil des observations, dont nous parlerons ensuite, le Conseil communal *ne peut apporter aucune modification à l'ébauche de variante transmise aux fins de l'évaluation*, si elle ne découle pas de la concertation visée au deuxième alinéa de l'article 15 ou de l'accueil de propositions formulées par la conférence de planification lors de l'évaluation préalable.

Dans le cas contraire, il serait possible, en contraste avec l'esprit et les buts de la loi, d'apporter des modifications à l'ébauche de variante sans que celles-ci aient fait l'objet de l'étude d'impact sur l'environnement y afférente et sans qu'il ait été procédé à l'évaluation préalable prévue par le troisième alinéa et, s'il y a lieu, à la concertation prévue par le deuxième alinéa de l'article 15.

Pour ce qui est notamment de l'éventuel accueil des observations présentées, le sixième alinéa prévoit expressément :

Le Conseil communal statue sur les observations déposées et procède aux adaptations de la variante qui pourraient s'en suivre [...] Lorsque lesdites adaptations *ne concernent pas les sujets visés au 2^e alinéa de l'article 14 [variantes substantielles]*, elles ne comportent pas une nouvelle publication [...] ».

Cette disposition vise uniquement à permettre au Conseil communal de procéder (sans démarches supplémentaires) aux

adaptations de la variante substantielle qui s'avèrent nécessaires et donc d'adopter le texte *définitif* de cette dernière, si les adaptations susmentionnées ne concernent pas les sujets visés au deuxième alinéa de l'article 14.

Au cas où l'accueil d'une observation comporterait une modification significative de la variante substantielle en cours d'approbation au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article 14, toute la procédure prévue pour les variantes substantielles doit être suivie.

D'ailleurs, la loi prévoit expressément que le texte que le Conseil communal adopte avec les éventuelles adaptations découlant de l'accueil des observations présentées *est le texte définitif* : étant donné qu'aucune phase supplémentaire de publication n'est prévue, il est implicite que l'éventuel accueil d'observations concernant les sujets visés au deuxième alinéa de l'article 14 doit nécessairement suivre la procédure prévue pour les variantes substantielles, puisqu'il ne peut faire l'objet d'une nouvelle publication.

Exception faite du cas de figure expressément prévu par la lettre e) du deuxième alinéa de l'article 14, pour évaluer si une observation présentée entraîne ou non des adaptations concernant les sujets visés au deuxième alinéa de l'article 14 il est fait référence au texte préliminaire de la variante.

Pour ce qui est du septième alinéa qui établit que lorsque 120 jours se sont écoulés de la réception de la part de la structure régionale compétente de la variante adoptée, celle-ci déploie les mêmes effets que le document d'urbanisme approuvé, il y a lieu de remarquer que cette disposition a uniquement pour but d'accélérer la procédure et, en pratique, fait en sorte que l'éventuelle lenteur de la Région dans la prise des décisions de son ressort (approbation, non-approbation, propositions de modification) au sujet d'une variante substantielle ne pénalise pas la commune concernée. Le fait que la variante déploie des effets équivalents à ceux du document d'urbanisme approuvé *ne vaut pas approbation implicite de la variante*, contrairement à ce qui est expressément prévu pour le règlement de la construction par le sixième alinéa de l'article 54 de la loi n° 11/1998. Par conséquent, même si les effets prévus par le septième alinéa sont déployés, la procédure d'approbation de la variante doit être, *en tout état de cause*, menée à terme, dans le respect des modalités visées au huitième alinéa et aux alinéas suivants. Il en découle, par exemple, que dans l'attente de son approbation définitive, la variante en cause ne peut faire l'objet d'aucune modification, même non substantielle. Car la possibilité d'apporter des modifications suppose que l'acte que l'on entend modifier *est, de plein droit, un acte ayant fait l'objet d'une formation définitive*. Bien entendu, les considérations au sujet de l'impossibilité d'apporter des modifications à des actes n'ayant pas encore fait l'objet d'une formation définitive sont valables même si les effets visés au septième alinéa n'ont pas été déployés.

Toujours pour ce qui est du septième alinéa, l'on entend par actes relatifs à la variante adoptée tous les actes préalables, tels que le texte préliminaire de la variante (si celui a été modifié par rapport au texte soumis à l'évaluation au début de la procédure) et la délibération y afférente, visée au quatrième alinéa de l'article en cause.

En ce qui concerne le neuvième alinéa de l'article 15, il y a lieu de souligner qu'en cas de contre-propositions partiellement favorables de la commune, la variante ne peut être considérée comme implicitement approuvée pour les parties au titre desquelles le Gouvernement régional n'a pas proposé de modifications et pour les propositions de modification au sujet desquelles la commune a exprimé un avis favorable.

La variante du PRG est en effet un acte de planification unique et, partant, inséparable : il est approuvé ou non approuvé dans son ensemble. De même, il est appliqué, ou n'est pas appliqué, avec des effets équivalant à ceux de l'approbation, aux termes du septième alinéa.

Le huitième alinéa de l'article 14 prévoit que le Gouvernement régional approuve, par une délibération ad hoc, la réglementation relative à différentes procédures, dont celle prévue par l'article 15.

Art. 16

Procédures d'établissement, adoption et approbation des variantes non substantielles de PRG

1. Les variantes non substantielles sont adoptées par délibération motivée du Conseil communal, après avis des structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage lorsque lesdites variantes concernent des biens classés au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 ou de la LR n° 56/1983. La délibération susmentionnée est publiée par extrait au tableau d'affichage de la commune et est mise à la disposition du public, avec les actes relatifs à la variante, au secrétariat de la commune intéressée pendant quarante-cinq jours consécutifs. Parallèlement au démarrage de la procédure de publication, une copie de la variante adoptée est envoyée à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme qui peut formuler des observations. L'adoption de la variante est immédiatement communiquée aux citoyens par l'intermédiaire des médias locaux et régionaux. Quiconque a la faculté de présenter des observations dans l'intérêt public, jusqu'à expiration du délai susvisé.

2. Le Conseil communal statue sur les observations déposées et procède aux adaptations de la variante qui pourraient s'en suivre. Lesdites adaptations ne comportent pas une nouvelle publication.

3. L'effectivité de ladite variante est subordonnée à la publication au Bulletin officiel de la Région de la délibération du Conseil communal portant approbation de la variante en cause. La délibération susmentionnée, assortie des actes relatifs à la variante, est envoyée à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme dans les trente jours qui suivent.

Aux fins des procédures de rédaction, d'adoption et d'approbation des variantes non substantielles du PRG, la copie de la variante devant être transmise à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme, en vue de l'éventuelle formulation d'observations, doit être assortie de toute la documentation formellement adoptée par le Conseil communal.

Pour la structure régionale concernée, le délai de quarante-cinq jours prévu pour l'éventuelle formulation d'observations court à compter de la date de réception du dossier complet de la variante (pour ce qui est du problème du délai de rigueur à compter duquel doit avoir lieu la publication prévue par la loi, voir le point 3 du chapitre II de la circulaire n° 2495 du 7 juillet 1954 du ministère des travaux publics – «Direzione generale urbanistica e opere igieniche – Div. XXIII»).

Art. 20 Mesures de sauvegarde

1. À compter de la date de la délibération portant adoption d'une variante non substantielle ou du texte préliminaire d'une variante substantielle, et jusqu'à l'approbation de la variante en cause, la commune suspend toute décision relative aux demandes et déclarations ayant trait aux titres d'habilitation qui résulteraient en contraste avec la variante adoptée ; les actes de suspension, dûment motivés, sont immédiatement notifiés aux intéressés.

2. Pendant la période visée au 1^{er} alinéa du présent article, il est interdit de réaliser toutes transformations d'urbanisme ou d'architecture qui résulteraient en contraste avec la variante adoptée. La présente disposition n'est pas appliquée aux transformations et aux travaux pour lesquels la procédure d'autorisation a été menée à terme avant la date à partir de laquelle les mesures de sauvegarde déploient leurs effets.

3. À la demande de la commune concernée et pendant la période mentionnée au 1^{er} alinéa du présent article, le président du Gouvernement régional peut ordonner – par acte motivé notifié au propriétaire, à l'entrepreneur et au directeur des travaux – la suspension de toute transformation d'architecture ou d'urbanisme et de tous travaux de nature à modifier l'état des lieux qui risqueraient de compromettre ou de rendre plus onéreuse la concrétisation de la variante adoptée.

4. Au cas où une variante ou un texte préliminaire de variante n'aurait pas été approuvé ou, s'il y a lieu, n'aurait pas été soumis à l'approbation de la structure régionale compétente en matière d'urbanisme dans les trois ans qui suivent la date de son adoption, ledit acte devient caduque de plein droit.

Pour ce qui est du premier alinéa – qui prévoit que jusqu'à l'approbation de la variante en cause, la commune suspend toute décision relative aux demandes et déclarations ayant trait aux titres d'habilitation qui résulteraient en contraste avec la variante adoptée – cette disposition doit être appliquée aux déclarations d'ouverture de chantier régulièrement présentées avant l'adoption de la variante et relatives à des travaux qui n'ont pas encore été entrepris à la date de ladite adoption.

Le quatrième alinéa prévoit qu'au cas où une variante ou un texte préliminaire de variante n'aurait pas été approuvé ou n'aurait pas été soumis à l'approbation de la structure régionale compétente – si celle-ci est requise – dans les trois ans qui suivent la date de son adoption, ledit acte devient caduque de plein droit.

Cette disposition a pour but de limiter dans le temps les retombées négatives de l'adoption d'une variante non substantielle ou du texte préliminaire d'une variante substantielle (qui comporte la vérification de la compatibilité de tout projet non seulement avec le PRG en vigueur, mais aussi avec la variante non substantielle et le texte préliminaire de variante substantielle susmentionnés, du fait des mesures obligatoires de sauvegarde) ; l'inaction de la commune pendant trois ans – au sujet de l'approbation directe de la variante, dans les cas de son ressort, ou de l'envoi de celle-ci à la Région aux fins de l'approbation, dans les autres cas – est sanctionnée par la caducité de la variante en cause.

TITRE IV
ACCORDS – ENTENTES – TRAVAUX PUBLICS À L'ÉCHELON COMMUNAL, INTERCOMMUNAL
ET DES COMMUNAUTÉS DE MONTAGNE – INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION

Comme le précisait le premier alinéa de l'article 14, le titre en cause définit, entre autres, les procédures exceptionnelles suivant lesquelles les PRG en vigueur peuvent être modifiés. Il y a lieu de souligner, une fois de plus, que le fait que le PRG ait déjà été adapté aux dispositions de la loi n° 11/1998 et au PTP est insignifiant aux fins de l'application desdites procédures.

Pour ce qui est des variantes découlant de ces procédures exceptionnelles – qui, en tout état de cause, ne doivent pas être soumises à l'évaluation d'impact – il est renvoyé aux considérations relatives à l'article 14 au sujet des variantes non substantielles, et pour ce qui est de la nécessité de leur conformité avec le PTP et pour ce qui est de leur rapport avec la législation régionale en matière d'évaluation de l'impact sur l'environnement ; les projets y afférents sont soumis ou non à l'évaluation de l'impact sur l'environnement, selon les cas, comme le prévoit expressément la LR n° 14/1999.

Art. 27

Procédure d'établissement des accords de programme

1. Les accords de programme sont établis dans le respect des dispositions suivantes :
 - a) L'initiative pour laquelle le recours à un accord de programme est prévu peut être prise par toute personne publique ou privée, tandis que la promotion de l'accord de programme revient au président du Gouvernement régional ou au syndic ;
 - b) La vérification de la possibilité de parvenir à un accord de programme est confiée à une conférence de programme convoquée par le promoteur de l'initiative parmi les représentants de tous les établissements et les administrations concernés ;
 - c) Participent à ladite conférence :
 - 1) Les partenaires nécessaires à la passation de l'accord, à savoir les sujets appelés à exprimer le consentement qui vaudra accord de programme ;
 - 2) Éventuellement, les sujets, y compris les personnes privées, dont la participation à l'accord n'est pas admise ou n'est pas nécessaire, mais dont la participation à la conférence de programme et à la préparation de l'accord s'avère opportune ;
 - d) Les sujets autres que les personnes physiques participent à la conférence de programme en la personne de leur représentant légal ou d'un ou plusieurs délégués de celui-ci ou de tout autre sujet investi au sens des dispositions de leurs ordres juridiques respectifs ;
 - e) Après avoir constaté qu'un accord de programme est possible, le promoteur nomme un responsable de procédure ;
 - f) Le responsable de procédure prend les mesures les plus adéquates aux fins de l'établissement du texte définitif de l'accord, qu'il pourvoit à rédiger en veillant à ce qu'il soit partagé par l'ensemble des organismes et des administrations dont le consentement est exigé ;
 - g) Le responsable de procédure pourvoit à recueillir les avis des organes collégiaux et, par l'intermédiaire d'une conférence de services, tous les avis, autorisations et agréments du ressort de l'administration publique ;
 - h) L'accord de programme est approuvé par les organes compétents des établissements et des administrations publiques signataires, au sens de leurs ordres juridiques respectifs ; chacun desdits organes autorise le représentant légal de l'administration publique ou de l'établissement concerné à signer l'accord de programme.
2. L'accord de programme peut comporter des variantes ou des modifications des documents d'urbanisme. En l'occurrence :
 - a) L'accord doit être assorti des pièces techniques qui en font partie intégrante et définissent les variantes ou modifications susmentionnées ; lesdites pièces doivent identifier et préciser l'objet de chaque variante ;
 - b) Le texte de l'accord, qui sera soumis à signature, et les pièces techniques définissant chaque variante ou modification doivent être déposés au secrétariat des communes compétentes pendant vingt jours consécutifs afin que le public puisse en prendre connaissance ;

c) Le dépôt visé à la lettre b) du présent alinéa doit faire l'objet de mesures de publicité adéquates ; pendant les vingt jours qui suivent, quiconque peut présenter ses observations ; lesdites observations sont examinées et évaluées par la conférence de services en vue de la rédaction du texte définitif de l'accord.

3. Les dispositions visées au 2° alinéa du présent article sont également appliquées lorsque l'accord de programme comporte l'adaptation des actes de programmation ou de planification établis par d'autres administrations signataires. En l'occurrence, le dépôt est également fait au siège de l'administration titulaire de l'acte de programmation ou planification faisant l'objet de ladite adaptation.

4. Au cas où l'accord comporterait des variantes ou des modifications des documents d'urbanisme, il doit être ratifié par le Conseil communal compétent et, par la suite, adopté par arrêté du président du Gouvernement régional.

5. Au cas où l'accord de programme comporterait l'adaptation des actes de programmation ou de planification établis par d'autres administrations signataires, il doit également être approuvé par les organes compétents desdites administrations.

6. L'accord de programme peut tenir lieu de permis de construire, à condition que la délibération du Conseil communal portant consentement de la commune le déclare explicitement ; le dossier de l'accord doit inclure toutes les pièces techniques nécessaires à la délivrance des permis de construire et, s'il y a lieu, la documentation indispensable à l'application correcte des procédures d'expropriation et d'occupation d'urgence des sols.

7. Les accords de programme sont modifiés suivant les procédures prévues pour leur établissement.

8. Tout accord de programme prévoit l'institution d'une commission de contrôle de son application. Ladite commission se compose des représentants des établissements et des administrations signataires et est présidée par le représentant légal de l'organisme qui a délibéré l'acte final de l'accord. Il entre dans la mission confiée à la commission de contrôle de veiller à l'application correcte de l'accord, de recueillir la documentation et les renseignements nécessaires auprès des signataires et de décider la réalisation d'inspections et de contrôles ; elle peut mettre en demeure tout sujet fautif de s'acquitter de ses obligations dans un délai donné, à l'issue duquel la commission a la faculté de demander la nomination d'un commissaire chargé des actes et des activités dont la réalisation a été négligée ou retardée.

9. Le Gouvernement régional peut définir dans le détail, par une délibération spécialement prévue à cet effet, la procédure d'établissement des accords de programme lancés par la Région, les pièces à annexer à tout accord de ce type et les conditions de participation de l'Administration régionale à des accords de programme lancés par d'autres personnes publiques.

Les accords de programme peuvent comporter des variantes ou des modifications des documents d'urbanisme (deuxième alinéa). En l'occurrence, si le Gouvernement régional ne définit pas dans le détail la procédure à suivre, aux termes du neuvième alinéa, il est fait application des procédures visées aux deuxième et quatrième alinéas de l'article 27.

Au sens du quatrième alinéa, au cas où l'accord comporterait des variantes ou des modifications des documents d'urbanisme, il doit être ratifié par le Conseil communal compétent et, par la suite, adopté par arrêté du président de la Région. Pour ce qui est des accords de programme auxquels la Région ne participe pas directement, indépendamment du fait que ces accords comportent ou non des variantes ou des modifications des documents d'urbanisme, il est nécessaire de recueillir « tous les avis, autorisations et agréments du ressort de l'administration publique » et donc l'avis de la Région également, par l'intermédiaire d'une conférence de services convoquée au sens de la lettre g) du premier alinéa et mobilisant les structures et services concernés (par exemple, les structures compétentes en matière de protection des biens culturels et environnementaux, de forêt, de santé, d'environnement, etc.).

Les accords de programme en cause peuvent tenir lieu de permis de construire (sixième alinéa).

Il est également fait référence, en matière d'accords de programme, aux dispositions générales de l'article 105 (Accords de programme) de la LR n° 54/1998¹⁾, portant système des autonomies en Vallée d'Aoste, modifiée et complétée.

Art. 29

Entente relative aux travaux publics d'intérêt régional

1. Au cas où des travaux publics prévus par la Région seraient incohérents, contrastants ou différents par rapport aux prescriptions des documents d'urbanisme communaux, la conception desdits travaux est effectuée par la Région de concert avec les communes concernées.

2. Le Gouvernement régional, une fois l'avant-projet de travaux mis au point, désigne le responsable de procédure et délibère le démarrage des procédures de concertation. En cas d'inaction d'une commune pendant plus de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de la demande de la Région, le président du Gouvernement régional a la faculté de nommer un commissaire chargé de l'accomplissement des actes du ressort de ladite commune.

3. Une fois l'entente obtenue et le projet définitif établi, le responsable de procédure – lorsque cela s'avère possible, à l'aide de la conférence de services – pourvoit à recueillir tous les agréments, autorisations, avis, visas et autres actes dus au sens de la loi et, s'il y a lieu, ainsi que l'avis d'évaluation de l'impact des travaux sur l'environnement. Le projet définitif est approuvé par arrêté du président du Gouvernement régional, sur délibération du Gouvernement régional.

4. L'arrêté du président du Gouvernement régional visé au 3^e alinéa du présent article vaut variante du PRG et déclaration d'utilité publique et d'urgence des travaux et tient lieu de plein droit de permis de construire.

Il est à remarquer qu'au sens du quatrième alinéa, l'arrêté du président de la Région tient lieu, entre autres, de permis de construire. Il en découle que la procédure exceptionnelle visée à l'article 29 modifie, si besoin est, les modalités d'application prévues par le document d'urbanisme (par exemple PUD obligatoire).

Art. 31

Travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne

1. L'approbation par le Conseil communal d'avant-projets de travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne qui concernent des aires affectées par le PRG à des services publics, ou dont la destination spécifique ne coïncide pas avec les ouvrages projetés, vaut approbation de modification du PRG au sens de la lettre c) du 1^{er} alinéa de l'art. 14 de la présente loi. En l'occurrence, il est fait application des procédures visées à l'art. 17.

2. L'approbation par le Conseil communal d'avant-projets de travaux publics à l'échelon communal, intercommunal et des communautés de montagne qui concernent des aires non affectées, ou partiellement affectées, par le PRG à des services publics vaut approbation de variante non substantielle du PRG au sens de la lettre b) du 1^{er} alinéa de l'art. 14 de la présente loi. En l'occurrence, il est fait application des procédures visées à l'art. 16.

3. Les actes d'approbation des modifications visés au 1^{er} alinéa et des variantes non substantielles visées au 2^e alinéa du présent article tiennent lieu de déclaration de conformité du projet aux règles d'urbanisme, aux termes de la législation en vigueur en matière de travaux publics.

L'approbation d'un projet (aux termes du premier ou du deuxième alinéa) vaut de plein droit « variante automatique » du document d'urbanisme et apporte à celui-ci, en sus des modifications relatives à la destination de l'aire concernée par le projet, toutes les autres modifications qui découlent d'une manière explicite et directe du projet approuvé (hauteur, volume et autres paramètres de construction). Il est en effet impossible de penser que les dispositions en cause apportent au document d'urbanisme uniquement les modifications relatives à la destination de la zone concernée par le projet, car :

- dans le cas visé au premier alinéa, cette possibilité est déjà expressément prévue par la lettre c) du cinquième alinéa de l'article 14 (modifications ne valant pas variantes) ;
- dans le cas visé au deuxième alinéa, le même résultat pourrait être obtenu suivant une procédure ordinaire de variante non substantielle.

Dans les deux cas, les procédures à caractère exceptionnel dont il est question ne seraient pas justifiées.

Au sujet du deuxième alinéa, il y a lieu d'observer encore que l'approbation de l'avant-projet vaut adoption de variante non substantielle du PRG, *indépendamment du type de modifications que le projet apporte au PRG et du fait que ces modifications puissent être considérées, aux termes de l'article 14, comme variantes substantielles ou non substantielles.*

Aux termes du troisième alinéa de l'article 31, les actes d'approbation des modifications et des variantes visées respectivement aux premier et deuxième alinéas, valent déclaration de conformité du projet aux règles d'urbanisme aux termes de la législation en vigueur en matière de travaux publics. Il en découle que la procédure exceptionnelle prévue par l'article en cause modifie également, s'il y a lieu, les modalités d'application prévues par le document d'urbanisme (par exemple PUD obligatoire).

Il importe toutefois de souligner que suivant les procédures prévues par l'article en cause, tout comme suivant les autres

procédures exceptionnelles visées au titre IV, il est possible d'apporter des modifications *uniquement aux dispositions ou prescriptions du plan régulateur général ; l'application desdites procédures exceptionnelles est donc limitée par la nécessité de respecter des dispositions législatives spéciales*. À titre d'exemple, il y a lieu de respecter, en tout état de cause, les dispositions de l'article 52 relatives à la réglementation des zones A ou bien les éventuels plafonds de densité de construction relatifs à des zones particulières et découlant de dispositions législatives ou de dispositions analogues.

Art. 32

Installations de télécommunication

1. Les dispositions du présent article sont appliquées à toutes les installations de télécommunication occupant une portion de territoire : antennes, poteaux, relais, stations ou autres structures.

2. La réalisation des installations visées au 1^{er} alinéa du présent article vaut transformation d'architecture et d'urbanisme.

3. Les installations susmentionnées doivent être localisées de façon à ne pas influencer négativement :

- a) Sur la sécurité physique et sur la santé des personnes ;
- b) Sur les éléments du paysage que le PTP définit dignes de protection ;
- c) Sur les sites, biens et aires que le PTP définit d'intérêt environnemental, paysager, historique ou archéologique ;
- d) Sur les espaces naturels protégés.

4. Des plans sont dressés par les communautés de montagne, de concert avec les communes concernées et sur avis des concessionnaires présents sur le territoire, dans le but de :

- a) Assurer l'application concrète des dispositions du 3^e alinéa du présent article et, en tout état de cause, à éviter ou limiter autant que possible les éventuels dommages causés aux biens visés audit alinéa ;
- b) Éviter la prolifération des installations de télécommunication sur le territoire ;
- c) Regrouper autant que possible lesdites installations dans les mêmes lieux et sur les mêmes structures ;
- d) Localiser convenablement les installations, compte tenu des indications du présent article ;
- e) Fixer les règles d'architecture et d'urbanisme nécessaires à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

5. Les procédures visées aux art. 27 et 28 sont appliquées aux plans visés au 4^e alinéa du présent article.

6. L'implantation d'installations de télécommunication a lieu conformément au plan visé au 4^e alinéa du présent article.

Le premier alinéa fixe le domaine d'application de l'article en cause. Les dispositions de cet article « sont appliquées à toutes les installations de télécommunication occupant une portion de territoire : antennes, poteaux, relais, stations ou autres structures ».

Il y a lieu de remarquer que toute cette matière est également réglementée par la loi régionale n° 31 du 21 août 2000 (Réglementation pour l'installation et l'exploitation des infrastructures de télécommunications).

TITRE V ESPACES INCONSTRUCTIBLES

CHAPITRE I^{ER} AIRES BOISÉES, ZONES HUMIDES ET LACS, TERRAINS ÉBOULEUX ET TERRAINS EXPOSÉS AU RISQUE D'INONDATIONS, D'AVALANCHES OU DE COULÉES DE NEIGE

Art. 38

Tâches relevant des communes

1. Dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les communes définissent, par délibération du Conseil communal, les terrains visés aux art. 35, 36, 3^e alinéa, et 37 conformément aux dispositions desdits articles et aux critères, paramètres et coefficients fixés par le Gouvernement régional au sens des art. 36, 3^e alinéa, et 37, 5^e alinéa ; chaque commune procède également à la délimitation cartographique du périmètre des terrains susmentionnés sur un plan cadastral et sur les cartes techniques régionales au 1/10 000. En cas de différence entre les délimitations figurant auxdits documents graphiques, la délimitation visée au plan cadastral l'emporte.

2. La cartographie visée au 1^{er} alinéa du présent article fait partie intégrante du PRG et est soumise à l'approbation du Gouvernement régional qui se prononce dans les cent vingt jours qui suivent la réception des actes communaux y afférents, les structures régionales compétentes – réunies en une conférence de services qui s'adjoint les techniciens chargés de l'établissement de la cartographie en question – entendues. À défaut de réponse à l'issue de ce délai, la cartographie est réputée approuvée.

3. Au cas où les communes ne pourvoiraient pas à la détermination des espaces visés aux art. 33, 34, 35, 36 et 37 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement régional procède à la détermination, à la délimitation et à l'approbation desdits espaces.

4. La cartographie visée au 1^{er} alinéa du présent article peut être révisée suivant les procédures mentionnées au 1^{er}, au 2^e et au 3^e alinéa afin que les modifications s'étant produites soient prises en compte.

Pour ce qui est du rapport entre la détermination des espaces inconstructibles et l'adaptation des PRG prévue par l'article 13 de la LR n° 11/1998, il est fait référence aux considérations relative à l'article susdit.

CHAPITRE II

ZONES DE PROTECTION

Art. 40

Zones de protection des routes

1. Le PRG prévoit des zones de protection des routes carrossables d'une largeur non inférieure aux mesures fixées par les dispositions en vigueur en matière de sécurité routière.

2. Le PRG fixe – au cas où les dispositions en matière de sécurité routière n'y auraient pas pourvu – les distances minimales de l'axe des routes carrossables ainsi que les distances minimales des constructions, des murs de clôture et des autres ouvrages de l'axe des voies piétonnes, distances qui ne doivent pas être inférieures aux valeurs établies par le Conseil régional aux termes du 3^e alinéa de l'art. 39 de la présente loi.

3. Les largeurs des zones de protection des routes sont établies par le PRG dans le respect des dispositions visées aux 1^{er} et 2^e alinéas du présent article et compte tenu des exigences liées à la visibilité sur les routes et aux probabilités d'élargissement de la chaussée, de mise en place de points d'intersections et de réalisation d'installations accessoires.

4. Dans l'attente de la mise en conformité du PRG avec les dispositions de la présente loi, les travaux de construction doivent respecter et les dispositions des documents d'urbanisme et les dispositions en matière de sécurité routière, pour autant qu'elles sont applicables.

5. En sus des travaux visés au 1^{er} alinéa de l'art. 39 de la présente loi, il est possible de réaliser, dans les zones de protection des routes, des pistes cyclables et pour piétons, des parcs de stationnement, des stations de distribution des carburants et d'autres installations destinées aux usagers des routes.

Pour ce qui est des zones de protection des chemins ruraux (routes appartenant à des particuliers, destinées à la circulation publique et grevées d'une servitude réelle en faveur de l'établissement public), il y a lieu de souligner que ces chemins sont as-

similés aux routes communales par le nouveau code de la route (lettre D du sixième alinéa de l'article 2 du décret législatif n° 285¹² du 30 avril 1992, modifié. Sont par conséquent appliquées auxdits chemins les dispositions relatives aux routes communales, carrossables ou piétonnières selon le cas.

TITRE VI PLANS, PROGRAMMES ET PROJETS D'APPLICATION

CHAPITRE II PROJETS ET PROGRAMMES D'APPLICATION DU PRG

Art. 48 Plans d'urbanisme de détail

1. Les dispositions du présent chapitre réglementent les documents, les programmes, les ententes et les actes de concertation portant application du PRG ; les dispositions de la loi nationale en matière d'autorisation de lotir ne s'appliquent pas sur le territoire de la Région Vallée d'Aoste.

2. Le document d'application du PRG est représenté par le plan d'urbanisme de détail (PUD).

3. Le PUD peut être élaboré à l'initiative et par les soins de personnes privées (PUD à l'initiative de personnes privées) ou bien à l'initiative et par les soins de la commune (PUD à l'initiative de personnes publiques).

4. Le PUD a pour but de préciser, pour les zones prises en compte, les indications du PRG et, éventuellement, de proposer des solutions alternatives au sujet de la localisation des services publics, isolés ou appartenant à un réseau.

5. Au cas où le PUD comporterait une variante du PRG, celle-ci est adoptée et approuvée suivant les procédures et la réglementation relatives aux variantes non substantielles du PRG ; les solutions alternatives au sujet de la localisation des services publics visées au 4^e alinéa du présent article ne valent pas variantes du PRG.

6. Les variantes du PUD à l'initiative d'une personne privée ou à l'initiative d'une personne publique sont approuvées suivant les procédures réglementées respectivement par les articles 49 et 50 de la présente loi.

7. Le délai d'application du PUD ne peut dépasser les dix ans.

Pour ce qui est du cinquième alinéa et considérant que lors de l'établissement du PUD, comme le prévoyait déjà le point 3.1 de la circulaire n° 23 du 4 juin 1998, il est possible d'apporter uniquement des modifications non substantielles, il est à remarquer que les dispositions en cause ont le seul but de réduire les délais, afin de permettre la mise en route *simultanée* de la procédure d'approbation du PUD, qu'il soit à l'initiative d'une personne publique ou privée, et de la procédure d'approbation de la variante y afférente, si celle-ci s'avère nécessaire.

En tout cas, l'approbation du PUD doit suivre ou du moins être simultanée à l'approbation de la variante y afférente.

En cas de PUD à l'initiative d'une personne publique, le PUD et la variante y afférente peuvent donc être adoptés et publiés simultanément.

En cas de PUD à l'initiative d'une personne privée, en revanche, le syndic, après avoir recueilli l'avis de la commission de la construction, peut statuer aux termes de la loi, dans l'attente de l'approbation de la variante du PUD en cause ; comme dans l'hypothèse susmentionnée, le PUD et la variante y afférente peuvent être publiés simultanément.

Art. 49 PUD à l'initiative d'une personne privée

1. Le PUD à l'initiative d'une personne privée peut être proposé par les propriétaires des immeubles qui, sur la base du revenu cadastral, représentent deux tiers au moins de la valeur globale des immeubles concernés ; au cas où le PUD à l'initiative d'une personne privée ne concernerait pas la totalité des immeubles existants, il doit garantir, en tout état de cause, un aména-

gement correct de toute la zone, et pour ce qui est des implantations prévues, et pour ce qui est des équipements collectifs ou d'autres travaux publics ou d'intérêt public ; le PUD doit donc fournir des indications spécifiques au sujet de la réalisation des immeubles compris dans la zone soumise au PUD mais non concernés par ce dernier ; l'aménagement des zones non intéressées par le PUD peut avoir lieu au moyen de la délivrance de permis de construire directs, pourvu que les projets y afférents respectent les conditions spécifiques requises.

2. Le PUD à l'initiative d'une personne privée se compose des documents suivants :

a) Rapport illustratif contenant :

- 1) La description des lieux, la représentation, compte tenu des prescriptions du PRG, des valeurs culturelles qui caractérisent les immeubles concernés et la liste des servitudes – en matière entre autres de patrimoine naturel et de biens d'intérêt artistique et historique – qui affectent l'ensemble ou une partie des immeubles en question ;
- 2) La description du type et de l'étendue des travaux, y compris les ouvrages infrastructurels, avec indication des délais de réalisation présumés et des travaux jugés prioritaires ;
- 3) La vérification des dispositions du PUD s'avérant conformes avec le PRG et l'illustration de celles qui valent, éventuellement, variantes dudit PRG ;
- 4) L'estimation des investissements nécessaires, avec indication des investissements relatifs aux ouvrages infrastructurels ;
- 5) Le calcul indicatif des contributions à verser à la commune, en fonction de l'étendue et du type des travaux et compte tenu des ouvrages infrastructurels que les demandeurs sont disposés à réaliser pour leur compte ;

b) Listes cadastrales des immeubles compris dans le PUD et actes attestant la disponibilité desdits immeubles ;

c) Documents graphiques, en un nombre d'exemplaires et à une échelle adéquats, contenant des indications détaillées au sujet :

- 1) De la représentation des éléments s'avérant conformes au PRG et de ceux qui valent, éventuellement, propositions de variante du PRG ; lors de la réalisation de ces représentations, il y a lieu d'utiliser les cartes, les symboles et les échelles adoptés par les documents de référence susmentionnés ;
- 2) Des infrastructures isolées ou appartenant à un réseau, entièrement nouvelles ou réalisées à titre de renforcement et de modification de celles déjà existantes ;
- 3) De la configuration des installations ;
- 4) De la destination des différents bâtiments et des espaces libres ;
- 5) De la simulation photographique des travaux ;

d) Ébauche de convention visant à réglementer les rapports entre les demandeurs, leurs successeurs ou leurs ayants cause et la commune, au sujet de l'application du PUD et notamment de la réalisation d'ouvrages infrastructurels et de l'éventuelle déduction, partielle ou totale, de la quote-part de contribution relative aux charges d'équipement.

3. Les propositions de PUD à l'initiative d'une personne privée sont soumises au syndic qui exprime son avis quant à leur recevabilité, à la régularité des documents et à leur conformité au PRG, la commission du bâtiment entendue, et soumises pour accord aux structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage, au cas où ledit PUD concernerait des biens classés au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 et de la loi régionale n° 56/1983 ; une conférence de services peut éventuellement être prévue à cet effet. Le PUD jugé recevable est déposé pendant quinze jours au secrétariat communal et tenu à la disposition du public ; un avis annonçant ledit dépôt est publié au tableau d'affichage de la commune ; dans les trente jours qui suivent la publication dudit avis, quiconque peut formuler des observations et des propositions par écrit ; le Conseil communal statue au sujet des observations et approuve le PUD. Au cas où le Conseil communal jugerait opportun d'apporter des modifications au PUD adopté, la délibération contenant ces modifications est transmise aux sujets intéressés afin qu'ils puissent faire parvenir, dans un délai de quinze jours, leurs observations éventuelles ; le PUD déploie ses effets à compter du moment où la délibération l'ayant approuvé devient applicable.

4. La commune transmet à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme une copie du PUD approuvé et ce, dans un délai de soixante jours à compter de la date de mise en application de la délibération susmentionnée.

Pour ce qui est du premier alinéa, il y a lieu de remarquer que dans le calcul de la valeur globale des immeubles sur la base de la valeur cadastrale sont pris en compte et les terrains et les bâtiments éventuellement présents ; l'on entend par valeur cadastrale le revenu foncier en cas de terrains, et la valeur locative cadastrale en cas de bâtiments.

La procédure relative à la concertation avec les structures régionales compétentes, visée au troisième alinéa de l'article en cause, est engagée et menée par l'administration communale.

Art. 52

Réglementation applicable aux zones du type A

1. Dans les zones du type A, l'application du PRG a lieu, dans le respect des critères, des rapports et des limites établis par les actes visés au 2^e alinéa de l'art. 22 et au 3^e alinéa de l'art. 23 de la présente loi, au moyen :

- a) Des plans ou des programmes visés aux articles 49, 50 et 51 de la présente loi ;
- b) Des dispositions spécifiques d'application du PRG visées au 2^e alinéa du présent article.

2. On entend par dispositions spécifiques d'application, au sens de la lettre b) du 1^{er} alinéa du présent article, un ensemble cohérent de prescriptions normatives et cartographiques concernant essentiellement les aspects architecturaux, à savoir :

- a) Des dispositions relatives au type et à l'étendue des travaux autorisés pour les bâtiments isolés ou les groupes de bâtiments, aux interactions fonctionnelles desdits bâtiments et des zones libres privées et publiques, ainsi qu'à leur aménagement ;
- b) Des dispositions à observer lors de la conception et de la réalisation des travaux admis, dans le but d'assurer la valorisation des biens historiques, artistiques ou environnementaux des zones concernées.

3. Les dispositions d'application spécifiques sont établies et approuvées suivant la procédure visée au 3^e alinéa de l'art. 50 de la présente loi, ou bien, au cas où elles comporteraient des variantes du PRG, suivant la procédure visée au 5^e alinéa de l'art. 48 de la présente loi.

4. Dans les zones du type A, à défaut des instruments d'application visés au 1^{er} alinéa du présent article et après avis des structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage si les immeubles concernés sont classés au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 ou de la loi régionale n° 56/1983, il est possible de réaliser les travaux énumérés ci-après :

- a) Construction d'infrastructures et de services, même privés, dans le sous-sol des aires libres ; les aires libres sont, en tout état de cause, inconstruibles et ne peuvent être prises en compte dans le calcul du volume des constructions à implanter dans d'autres zones ;
- b) Entretien ordinaire et extraordinaire, restauration et réhabilitation ;
- c) Restructuration d'immeubles dans les communes dont le PRG aurait classé chaque bâtiment ; ces travaux ne peuvent concerner les bâtiments classés en tant que monuments ou documents, ainsi que ceux qui revêtent un intérêt historique, culturel, architectural ou environnemental ; ces travaux doivent, en outre, viser l'élimination des éléments de contraste et l'harmonisation des caractères typologiques du bâtiment avec les caractères du contexte historique ;
- d) Surélévation des bâtiments, dans le but d'augmenter la hauteur nette des étages existants jusqu'à concurrence, pour chaque étage, de la hauteur minimale prévue par les dispositions en vigueur, lorsque lesdits travaux sont compatibles avec le caractère architectural des structures préexistantes ;
- e) Remise en état des bâtiments en ruine, au moyen d'un ensemble systématique de travaux permettant – dans le respect des éléments typologiques, formels et structurels pouvant être déduits de l'état actuel des bâtiments en question ou de documents photographiques ou écrits – de donner auxdits bâtiments une destination compatible avec les éléments susmentionnés. Au cas où l'état actuel des bâtiments concernés ne permettrait pas de déduire les éléments typologiques, formels ou structurels y afférents et il n'existerait, à ce sujet, aucune documentation photographique ou écrite, les travaux de remise en état ne sont pas autorisés et l'emprise au sol des édifices en question est considérée comme aire libre au sens de la lettre a) du présent alinéa. Les travaux de remise en état sont toujours autorisés lorsque les bâtiments concernés sont desservis par une voie publique, même piétonne, et par un réseau d'adduction d'eau public ou à usage public ;

- f) Démolitions de faible importance utiles aux fins de la réalisation des travaux visés aux lettres a), b), c), d) et e) du présent alinéa ;
- g) Démolition partielle ou totale de bâtiments – à l'exclusion des immeubles classés en tant que monuments ou documents ou revêtant un intérêt historique, culturel, architectural ou environnemental – uniquement au cas où cela s'avérerait nécessaire aux fins de la réalisation de travaux visant l'amélioration du caractère fonctionnel d'infrastructures publiques ;
- h) Travaux d'agrandissement, y compris la surélévation, lors de la réhabilitation de bâtiments publics, si ces travaux sont justifiés par la nécessité de rationaliser les services publics qu'accueillent lesdits bâtiments, ou de conformer ces derniers à des lois spécifiques en matière de sécurité ou aux dispositions en matière d'hygiène et de santé, sur avis favorable des structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage ;
- i) Augmentations volumétriques dans le but de rendre plus fonctionnelle la construction et, par conséquent, d'améliorer la qualité du service hôtelier, sur avis favorable des structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage et en matière de tourisme ; les bâtiments accueillant des hôtels et pour lesquels des permis ont été délivrés au sens de la présente lettre ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination pendant une période de vingt ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; cette interdiction doit être transcrite à la conservation des registres immobiliers par les soins et aux frais des intéressés. Les augmentations volumétriques doivent avoir lieu dans le respect des dispositions suivantes :
- 1) Le volume ajouté ne peut dépasser vingt pour cent du volume existant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, calculé sans tenir compte des agrandissements volumétriques déjà réalisés par dérogation ; à défaut de l'acte visé à l'art. 24 de la présente loi, il y a lieu de prendre en compte tout le volume hors terre résultant à la fin des travaux ; est uniquement exclu dudit calcul le volume technique des combles dérivant d'une couverture à pans inclinés, au cas où lesdits pans seraient posés sur l'extrados du plancher au-dessus du dernier étage habitable ; en l'occurrence, il est possible d'interposer, entre les pans et le plancher, une poutre ou un dormant d'une hauteur de quarante centimètres au maximum ; au cas où les pans de couverture ne seraient pas posés sur l'extrados du plancher au-dessus du dernier étage habitable, les combles doivent être pris en compte dans le calcul des étages ainsi que du volume ; de plus, il y a lieu de prendre en compte le volume en sous-sol – résultant à la fin des travaux et exception faite des volumes techniques – lorsqu'il est affecté à usage d'habitation ou destiné à accueillir des bureaux et des commerces ;
 - 2) Pour ce qui est des distances des bâtiments voisins, le volume ajouté doit respecter les dispositions du code civil.

5. Le Gouvernement régional peut, par une délibération, établir et organiser d'une manière plus détaillée les travaux visés au 4^e alinéa du présent article et préciser les contenus des dispositions spécifiques d'application visées au 2^e alinéa du présent article.

L'article en cause a renouvelé d'une manière substantielle la réglementation relative aux zones du type A.

Notamment il a été procédé :

- à la révision des contenus de la réglementation d'application qui, tout comme les autres instruments d'application relatifs aux zones A, ne doit plus concerner nécessairement la zone tout entière ;
- à la révision (quatrième alinéa) des interventions autorisées dans les zones A à défaut d'instruments d'application.

Pour ce qui est des interventions autorisées dans les zones A à défaut d'instruments d'application, *la disposition en cause (quatrième alinéa) peut immédiatement être appliquée sans que sa transposition préalable dans les PRG soit nécessaire* et les interventions susmentionnées sont *en tout état de cause* autorisées, indépendamment des différents contenus des PRG en vigueur et donc même si elles s'avèrent en contraste avec ces derniers. S'il existe des instruments d'application approuvés, y compris la réglementation d'application, les interventions visées au quatrième alinéa de l'article en cause *sont autorisées uniquement si elles sont prévues par les instruments d'application* ; si cela s'avère nécessaire, les instruments d'application peuvent être complétés – suivant les procédures prévues à cet effet – par l'insertion d'une manière explicite de l'une ou de plusieurs des possibilités envisagées au quatrième alinéa ; de même, les éventuelles dispositions contraires à celles visées à l'alinéa en question, contenues dans les PRG en vigueur et relatives aux interventions autorisées, ne peuvent être appliquées à défaut d'instruments d'application.

Aux termes du cinquième alinéa, le Gouvernement régional, par sa délibération n° 2515 du 26 juillet 1999, complétée par la délibération n° 1180 du 17 avril 2000, a décrit d'une manière plus détaillée les interventions autorisées à défaut d'instruments d'application aux termes du quatrième alinéa et précisé les contenus des dispositions d'application visées au deuxième alinéa de l'article en cause.

Pour ce qui est des problèmes particuliers relatifs à l'application du quatrième alinéa, il est précisé ce qui suit :

- *lettre c*) : cette disposition suppose que le PRG ait classé tous les bâtiments ; elle ne peut donc pas être appliquée si ce classement n'a pas encore été effectué. Si la commune a procédé à ce classement mais ce dernier n'est pas conforme aux dénominations fixées par la loi, l'on considère que la commune est dotée du classement nécessaire, si ce dernier a des caractéristiques substantielles qui le rendent adapté aux fins de l'application de la disposition législative en cause, c'est-à-dire, si les contenus de ce classement permettent d'identifier les catégories auxquelles la lettre c) fait référence ;
- *lettre g*) : la démolition totale ou partielle de bâtiments est admise uniquement *au cas où cela s'avérerait nécessaire aux fins de la réalisation de travaux* visant l'amélioration du caractère fonctionnel d'infrastructures publiques ; l'amélioration du caractère fonctionnel d'infrastructure publiques qui n'est pas assurée par la réalisation de travaux mais uniquement par des démolitions ne relève donc pas de la lettre g) ;
- *lettre i*) : l'avis favorable préalable des structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage et en matière de tourisme, requis aux fins de l'augmentation volumétrique des bâtiments accueillant des hôtels est obligatoire et contraignant ; par ailleurs, cette disposition s'applique *exclusivement* aux bâtiments accueillant des hôtels tels qu'ils sont définis par la législation régionale en la matière, exception faite, donc, de toutes les autres structures touristiques, d'accueil, etc. (par exemple, les restaurants, les bars). Pour ce qui est du calcul des volumes aux fins de l'application de la disposition en cause, il y a lieu de prendre en compte uniquement les éventuels volumes qui, après l'aménagement, ne dépassent pas le niveau du sol et sont destinés à accueillir des locaux à usage d'habitation (logement du gestionnaire, chambres pour les hôtes ou pour le personnel, etc.), des bureaux (réception, etc.) ou des commerces liés à l'activité de l'hôtel.

Il est rappelé enfin que la vérification de la conformité des interventions prévues (et donc la vérification du type de ces interventions) aux dispositions en vigueur relève en tout état de cause de la commune.

TITRE VII RÈGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

CHAPITRE I^{ER} RÈGLEMENT DE LA CONSTRUCTION ET COMMISSION DE LA CONSTRUCTION

Art. 54

Modèle de règlement de la construction. Approbation du règlement de la construction

1. Le Conseil régional approuve un modèle de règlement de la construction qui sera mis à la disposition des communes et sera intégralement publié au Bulletin officiel de la Région ; ledit modèle peut être modifié ou complété par délibération du Conseil régional.

2. Ledit modèle de règlement fixe les points sur lesquels le texte approuvé par le Conseil communal peut s'éloigner, sans que cela porte préjudice, aux fins visées au 3^e alinéa du présent article, à la conformité du texte communal avec le modèle régional.

3. Le règlement communal de la construction conforme au modèle de règlement de la construction est approuvé par le Conseil communal et est transmis à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme.

4. Les communes qui n'entendent pas faire appel à la faculté visée au 3^e alinéa du présent article arrêtent d'une manière autonome un règlement de la construction, l'adoptent et le transmettent pour approbation à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme.

5. Dans le cas visé au 4^e alinéa du présent article, le règlement est approuvé, dans un délai de cent quatre-vingts jours à compter de sa réception, par le Gouvernement régional qui peut apporter des modifications d'office uniquement dans le but de

corriger des erreurs, d'éclaircir des prescriptions et de procéder à des mises aux normes ; faute de réponse du Gouvernement régional dans le délai imparti, le règlement est réputé approuvé.

6. Le règlement nécessitant des modifications ou une révision est restitué à la commune par un acte motivé du Gouvernement régional ; la commune apporte les modifications nécessaires ou pourvoit à la révision du règlement et transmet ce dernier à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme. Le Gouvernement régional statue dans un délai de quatre-vingt-dix jours ; à défaut de réponse du Gouvernement régional dans le délai imparti, le règlement est réputé approuvé.

7. Le règlement communal de la construction déploie ses effets à compter de la date de publication au Bulletin officiel de la Région de l'extrait de la délibération l'ayant approuvé ou de la déclaration par laquelle le secrétaire communal atteste l'expiration du délai à l'issue duquel, à défaut de réponse, le règlement est réputé approuvé.

8. Les modifications des règlements communaux de la construction sont approuvées suivant les procédures visées au présent article ; les modifications conformes aux dispositions correspondantes du modèle de règlement de la construction sont approuvées par le Conseil communal.

9. Dans l'attente de la publication au Bulletin officiel de la Région du modèle de règlement de la construction, les règlements communaux de la construction sont adoptés et approuvés suivant la procédure visée aux 4^e, 5^e, 6^e et 7^e alinéas du présent article.

La loi ne fixe pas expressément un délai pour l'adaptation – si elle s'avère nécessaire – des règlements communaux de la construction à ses dispositions : cette obligation court, en tout état de cause, de la date d'approbation par le Conseil régional du modèle de règlement de la construction prévu par la loi. Il serait toutefois opportun que l'adaptation dudit règlement ait lieu en même temps que l'adaptation des PRG aux dispositions de la loi n° 11/1998 et du PTP, aux termes de l'article 13.

La révision du règlement visée au sixième alinéa de l'article en question relève du Conseil communal.

Art. 55 Commission de la construction

1. Dans chaque commune est constituée la commission de la construction, dont les membres élus sont désignés par la Junte communale ; elle formule des avis préalables obligatoires non contraignants sur les propositions de PUD, de programmes, d'ententes et d'actes de concertation portant application du PRG et sur les variantes y afférentes, ainsi que sur les demandes de permis de construire et sur les modifications y afférentes, sur les éventuelles demandes d'avis préalables et sur les actes d'annulation des permis de construire.

2. La Junte communale, le syndic et les responsables des procédures en matière de construction ont, en tout état de cause, la faculté de demander à la commission de la construction des avis non contraignants sur toute question relative à l'utilisation du territoire communal et aux transformations d'architecture et d'urbanisme de celui-ci.

3. La commission de la construction a la faculté de soumettre à l'Administration communale et aux bureaux compétents des propositions en matière de construction ou d'urbanisme et en matière d'organisation et de procédures administratives concernant les domaines susmentionnés ; la commission peut, par ailleurs, établir les critères d'interprétation et les règles de comportement qu'elle entend suivre dans l'exercice de ses fonctions et demander à l'Administration communale de les rendre publics.

4. Les membres de la commission de la construction sont choisis parmi les personnes compétentes en raison de leur expérience et de leur préparation spécifique dans les domaines de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement ; ladite commission se compose de membres élus – dont le nombre, trois au minimum et sept au maximum, y compris le spécialiste en matière de protection du paysage visé à la loi régionale n° 18 du 27 mai 1994 (Délégation de fonctions administratives en matière de protection du paysage aux communes de la Vallée d'Aoste), est fixé par le règlement de la construction – et de membres de droit. Sont membres de droit de la commission du bâtiment un représentant du service de l'hygiène et de la santé de l'Unité sanitaire locale (USL) et un représentant du service de la prévention des incendies.

5. La commission de la construction élit en son sein le président et le vice-président ; elle est convoquée sans délai, en fonction des demandes d'avis formulées, par le président ou, en cas d'empêchement de celui-ci, par le vice-président.

6. Les séances de la commission de la construction ne sont pas publiques ; lorsque la commission est appelée à traiter un

sujet spécifique concernant un de ses membres à titre personnel, ce dernier doit s'abstenir d'assister à l'examen, au débat et au jugement concernant le sujet en question et quitter la salle.

Cet article fixe les dispositions relatives à la commission de la construction, exception faite de la détermination du nombre des membres de celle-ci qui relève des règlements communaux de la construction.

Les dispositions de l'article en cause peuvent donc être appliquées à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 11/1998.

Lesdites dispositions ont notamment modifié la structure et la composition de la commission de la construction sur la base du principe de la séparation entre les fonctions de direction politique et les fonctions de direction administrative.

Pour ce qui est de la durée du mandat de la commission de la construction, il est nécessaire qu'elle soit précisée dans le règlement communal de la construction.

En ce qui concerne les membres de la commission, il y a lieu de mettre l'accent sur le fait qu'ils sont choisis parmi les personnes compétentes, *en raison de leur expérience et de leur préparation spécifique*, dans les domaines de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement ; il est donc nécessaire que les membres de la commission de la construction justifient d'une préparation (titres d'études) et d'une expérience adéquates dans les secteurs susmentionnés.

CHAPITRE II LÉGITIMATION DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION

Comme le point 1.2 du préambule le précisait, les titres d'habilitation relatifs aux transformations d'urbanisme ou d'architecture ont été entièrement réglementés par l'article 59 et les articles suivants de la loi régionale n° 11/1998, dans laquelle ont été transposés les principes substantiels prévus par la réglementation nationale relative à la constitution, à la nature juridique et aux effets des titres en cause (permis de construire et déclaration de travaux).

Il n'est donc plus fait application des dispositions nationales en la matière et il y a lieu de tenir compte *uniquement de la réglementation régionale*, qui a intégralement remplacé la réglementation de l'État.

Il y a lieu de remarquer notamment que *tous les types d'autorisation de construire ont été éliminés, y compris l'autorisation visée à l'article 9 de la loi n° 122¹³ du 24 mars 1989 (loi dite « Tognoli ») modifiée et complétée.*

Art. 59 Titres d'habilitation

1. Les titres d'habilitation relatifs aux transformations d'architecture ou d'urbanisme sont les suivants:

- a) Le permis de construire ;
- b) La déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution.

2. Les activités comportant des transformations d'urbanisme ou d'architecture entraînent la participation aux frais y afférents ; la réalisation des travaux en question est obligatoirement subordonnée à l'obtention d'un permis de construire délivré par la commune ; de plus, les travaux visés à l'art. 61 de la présente loi sont obligatoirement subordonnés à une déclaration de travaux ou d'exécution de travaux.

3. Les transformations d'urbanisme ou d'architecture sont autorisées si les équipements collectifs nécessaires ont déjà été réalisés ou si leur réalisation est prévue par des actes d'engagement ou, à court terme, par les actes de programmation communale.

4. Les dispositions du présent article et celles des articles 60, 61 et 62 de la présente loi l'emportent sur les dispositions des plans et des règlements, et les remplacent.

Toutes les transformations d'urbanisme ou d'architecture sont subordonnées à la délivrance d'un titre d'habilitation.

S'ils ne figurent pas au nombre des travaux soumis à déclaration de travaux aux termes de l'article 61 de la loi en cause, les travaux dont la nature de transformation d'urbanisme ou d'architecture a été constatée *sont subordonnés à la délivrance d'un permis de construire.*

À titre d'exemple, sont en général subordonnés à la délivrance d'un permis de construire les travaux qui comportent :

- la réalisation de murs de soutènement aux fins du nivellement du terrain (exception faite des ouvrages pouvant être considérés comme accessoires de bâtiments existants aux termes de la lettre i du premier alinéa de l'article 61) ; ces travaux sont en effet toujours considérés comme des transformations d'architecture ;
- la réalisation d'entrepôts de matériaux à ciel ouvert ; ces travaux sont en effet toujours considérés comme des transformations d'urbanisme, même s'ils ne comportent pas la construction d'ouvrages.

Pour ce qui est de la mise en place d'enseignes et de panneaux publicitaires, il y a lieu d'observer qu'en règle générale il s'agit d'actions qui *ne comportent aucune transformation d'urbanisme ou d'architecture et ne tombent donc pas sous le coup de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.*

Ces actions doivent, s'il y a lieu, faire l'objet de dispositions particulières du règlement de la construction ou de dispositions prévues à cet effet à l'échelon communal.

Il est précisé enfin que le quatrième alinéa de l'article 59 prévoit explicitement que les dispositions de l'article en cause, ainsi que celles des articles 60 (Permis de construire), 61 (Déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution) et 62 (Travaux des communes) l'emportent sur les dispositions des plans et des règlements, et les remplacent.

Art. 60 Permis de construire

1. Dès que la demande de permis de construire parvient au bureau compétent, la commune signale à l'intéressé le nom du responsable de la procédure ; ce dernier assure l'instruction de ladite demande et vérifie la conformité des travaux projetés avec les prescriptions d'urbanisme et d'architecture en vigueur.

2. Le responsable de la procédure demande l'avis de la commission du bâtiment et lui impartit, à cet effet, un délai non inférieur à quinze jours et non supérieur à quarante jours ; au cas où ledit avis ne serait pas rendu dans le délai imparti, le responsable pourvoit quand même à mener à terme la procédure en cours.

3. Le recueil rapide des avis, des autorisations et des agréments préalables nécessaires peut être effectué par le responsable de la procédure au moyen, entre autres, d'une conférence de services prévue à cet effet.

4. La procédure pour la délivrance du permis de construire doit être menée à terme dans les soixante jours qui suivent la présentation de la demande y afférente, sans préjudice du temps supplémentaire pouvant s'avérer nécessaire aux fins du recueil des avis, des autorisations et des agréments visés au 3^e alinéa du présent article ou de la production des pièces nécessaires non jointes à la demande.

5. La décision sur la demande de permis de construire est communiquée aux intéressés dans les dix jours qui suivent l'expiration du délai visé au 4^e alinéa du présent article.

6. Faute de réponse dans le délai visé aux 4^e et 5^e alinéas du présent article, l'intéressé adresse une demande au président du Gouvernement régional afin que celui-ci exerce son pouvoir de substitution. Le président du Gouvernement régional nomme, sous quinze jours, un commissaire qui, dans un délai de trente jours, adopte l'acte qui vaut permis de construire ; les frais afférents à l'activité du commissaire susmentionné sont à la charge de la commune concernée.

7. Les permis de construire doivent établir le délai d'ouverture du chantier et le délai d'achèvement des travaux ; le délai d'ouverture du chantier ne peut dépasser les deux ans pour les travaux publics et les travaux similaires et un an pour tous les autres cas ; le délai d'achèvement des travaux de construction des structures portantes verticales et horizontales, y compris celles relatives à la couverture, ne peut dépasser les trois ans. Le bâtiment doit être utilisable ou habitable dans les délais indiqués ci-après, établis en fonction de l'altitude :

- a) Jusqu'à 500 m d'altitude 48 mois ;

- b) Entre 501 et 1 000 m d'altitude 51 mois ;
- c) Entre 1 001 et 1 500 m d'altitude 54 mois ;
- d) Au-dessus des 1 500 m d'altitude 60 mois.

8. Le délai d'achèvement des travaux peut être reporté en cas de retard pour des raisons ne dépendant pas de la volonté du permissionnaire ; l'acte communal accordant ce report doit être motivé.

9. Au cas où les travaux ne seraient pas achevés dans les délais prévus, le permissionnaire doit demander un nouveau permis au titre de la partie de travaux non réalisée.

10. Le permis de construire peut faire l'objet d'une mutation en faveur des successeurs et des ayants cause justifiant du titre nécessaire pour disposer du bien pour lequel le permis a été accordé.

11. Tout permis de construire doit préciser la destination ou les destinations – avant et après les travaux – de l'immeuble faisant l'objet dudit permis.

12. S'il y a lieu, en raison des retombées des travaux sur la situation infrastructurelle et sur l'environnement, compte tenu de la nécessité de coordination des actions publiques et privées ou d'autres raisons objectives, la commune peut, par une décision motivée, subordonner la délivrance du permis de construire à la passation d'une convention ou à l'établissement d'un acte unilatéral d'engagement par lesquels le permissionnaire s'engage à respecter des obligations spécifiques relatives aux modalités et aux délais de réalisation, aux conditions que l'ouvrage doit réunir, à la réalisation d'ouvrages ou de travaux complémentaires ou à d'autres aspects d'intérêt public.

Attendu que le nouveau règlement de la construction devra régir « les tâches relatives aux titres d'habilitation à construire et, en tout état de cause, à la légitimation des transformations d'architecture ou d'urbanisme affectant le territoire » (article 53, deuxième alinéa, lettre b), il y a toutefois lieu de faire des remarques au sujet de problèmes particuliers :

- le deuxième alinéa prévoit – afin que les délais d'achèvement de la procédure soient certains et compte tenu du fait que l'avis de la commission de la construction a uniquement une valeur consultative – qu'il soit possible de ne pas tenir compte dudit avis, si celui-ci n'est pas rendu dans le délai imparti. Les cas dans lesquels l'avis, non contraignant, de la commission de la construction est obligatoire sont précisés au premier alinéa de l'article 55 de la LR n° 11/1998. En ce qui concerne la conférence de services prévue par le troisième alinéa de l'article 60, pour tout ce qui n'est pas prévu dans ce dernier, il est fait explicitement référence à la législation régionale en matière de conférences de services, et notamment à la loi régionale n° 18 du 2 juillet 1999. Dans le cadre de la conférence de services, que le responsable de la procédure peut convoquer au sens de la disposition spécifique de l'article en cause ainsi qu'au sens de la législation générale en la matière, ledit responsable peut également présenter l'avis de la commission de la construction (organe collégial) ; la conférence permet en effet au responsable de la procédure de réunir tous les avis des sujets et des organes publics concernés par l'ensemble d'actes et de procédures relatifs à la délivrance du permis de construire. Bien entendu, la commission de la construction ne peut, en tant qu'organe collégial, participer directement à la conférence en cause ;
- pour ce qui est des pouvoirs de substitution visés au sixième alinéa, en cas de requête de l'avis de la commission de la construction, le commissaire en cause est tenu de recueillir cet avis exclusivement si la commission de la construction ne s'est pas encore exprimée ; dans le cas contraire, le commissaire doit, en règle générale, prendre acte de l'acquisition dudit avis ;
- les délais visés au septième alinéa dans lesquels les travaux de construction des structures portantes doivent être achevés et les bâtiments doivent être déclarés utilisables ou habitables courent à compter de la date à laquelle le permissionnaire a reçu la communication relative à la délivrance du titre l'habilitant à réaliser les travaux envisagés.

Art. 61

Déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution

1. Les travaux énumérés ci-après ne nécessitent pas un permis de construire mais doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux qui doit être déposée à la commune :

- a) Entretien extraordinaire ; restauration et réhabilitation ne comportant pas de changement de destination ;

- b) Élimination des barrières architecturales à l'extérieur de bâtiments existants ;
- c) Réalisation de clôtures, murs de clôture et grilles ;
- d) Aménagement de zones destinées à la pratique des sports ne comportant pas la création de volumes ;
- e) Travaux à l'intérieur d'unités immobilières, ne comportant aucune modification du profil ni des façades de l'édifice, ne portant pas préjudice à la statique de l'immeuble et n'entraînant ni l'augmentation du nombre des unités immobilières ni un changement de destination ;
- f) Réalisation de parkings dans le sous-sol des immeubles ou des lots sur lesquels lesdits immeubles sont bâtis ;
- g) Affectation à parking du rez-de-chaussée ou d'une partie du rez-de-chaussée des immeubles existants ;
- h) Réalisation de conduites, d'installations souterraines et de systèmes techniques desservant les immeubles existants ;
- i) Réalisation de structures accessoires qui, en tant que telles, sont dépourvues de fonctions autonomes et sont destinées uniquement à desservir l'ensemble ou une partie des immeubles existants, ont des dimensions réduites, ne comportent pas la construction d'équipements collectifs supplémentaires et ne grèvent pas sur les équipements existants ;
- l) Démolitions, remblais ou fouilles de faible importance n'ayant trait ni à l'exploitation de carrières ni à l'amélioration de terrains agricoles ;
- m) Réalisation d'ouvrages et de travaux d'aménagement à l'intérieur des cimetières, dans le respect du règlement y afférent ;
- n) Réalisation d'ouvrages temporaires en raison de leur nature ou de leur fonction ;
- o) Construction d'abris pour les outils et autres ouvrages analogues de petites dimensions servant à la pratique de l'activité agricole, s'ils sont admis par le règlement de la construction et dans les limites fixées par ce même règlement ;
- p) Crépissage et peinture de l'extérieur des édifices, à condition que les travaux soient conformes aux dispositions communales en matière de couleurs et de mobilier urbain et au règlement de la construction ;
- q) Modifications des projets relatifs aux travaux visés au présent alinéa ;
- r) Travaux d'entretien hydraulique et forestier des cours d'eau.

2. Les dispositions du 1^{er} alinéa du présent article sont applicables uniquement si les conditions ci-après sont réunies :

- a) Les immeubles concernés sont assujettis aux dispositions des lois n° 1089/1939, n° 1497/1939 et n° 394 du 6 décembre 1991 (loi-cadre en matière d'espaces protégés), ainsi qu'aux dispositions de la loi régionale n° 56/1983, et les autorisations, les agréments ou les avis nécessaires ont été obtenus ou recueillis ;
- b) Les travaux faisant l'objet de la déclaration de travaux sont conformes aux prescriptions du PTP ayant force obligatoire et prééminente, aux prescriptions des plans sectoriels et des projets et programmes d'application du PTP, ainsi qu'aux dispositions des documents d'urbanisme, des règlements de la construction, des programmes, des ententes et des actes de concertation approuvés ou adoptés ;
- c) Les travaux en question respectent les dispositions en vigueur en matière d'hygiène et de santé ainsi que celles concernant la sécurité.

3. L'achèvement des travaux faisant l'objet de la déclaration de travaux doit avoir lieu dans le délai d'un an ; passé ce délai, la déclaration susmentionnée perd sa valeur de titre d'habilitation.

4. Le recours à la déclaration de travaux ne dispense pas les sujets intéressés du respect des dispositions en matière de risque hydrogéologique, d'ouvrages en béton, d'économies d'énergie et des autres dispositions en matière de bâtiment.

5. En cas de déclaration de travaux, la documentation valant titre d'habilitation est représentée par les exemplaires de la déclaration portant la date de réception de celle-ci par la commune et par la liste des pièces jointes déposées à ladite commune.

6. Les modifications apportées en cours d'exécution ne font pas l'objet d'une approbation expresse mais d'une déclaration qui doit être déposée à la commune avant l'achèvement des travaux, pourvu que lesdites modifications :

- a) Répondent aux conditions visées au 2^e alinéa du présent article ;
- b) Ne soient pas en contraste avec les prescriptions prévues par le permis de construire ;
- c) Ne comportent aucune modification des volumes et des superficies utiles autorisés ;
- d) N'aient pas pour effet de changer la destination des constructions ou des unités immobilières ;
- e) Ne modifient pas le nombre d'unités immobilières ;
- f) Ne modifient ni le profil ni la hauteur de la construction.

7. Pour ce qui est des modifications apportées en cours d'exécution visées au 6^e alinéa du présent article, il est fait application des 4^e et 5^e alinéas et s'il y a lieu, des sanctions en matière de travaux soumis à la procédure de déclaration de travaux ; il est par ailleurs fait application des dispositions relatives à ces travaux pour ce qui est de la documentation à joindre à la déclaration en question.

Comme le préambule le précisait déjà, les titres d'habilitation sont entièrement réglementés par la législation régionale. Il en découle, entre autres, que la déclaration de travaux habilite directement et immédiatement l'intéressé à l'effet de réaliser les travaux qui sont subordonnés à sa présentation.

Pour ce qui est de la documentation à joindre à ladite déclaration, le cinquième alinéa de l'article 61 ne précise pas les pièces qui doivent être déposées à la commune. La documentation en question doit, en tout état de cause, illustrer d'une manière exhaustive les travaux que l'on entend réaliser, compte tenu du fait que la déclaration susmentionnée est une déclaration sur l'honneur, suite à laquelle l'administration peut vérifier ponctuellement si le demandeur réunit les conditions requises aux termes de la loi.

En tout état de cause, il revient aux administrations communales de fixer, dans le règlement de la construction visé à l'article 53 de la LR n° 11/1998, les pièces que toute personne intéressée doit produire, compte tenu des différents types de travaux. Aux termes de la lettre b) du deuxième alinéa dudit article, le règlement communal de la construction doit fixer les obligations relatives aux titres d'habilitation et à la légitimation des transformations d'architecture ou d'urbanisme affectant le territoire.

L'article 61 ne prévoit aucune communication des délais d'achèvement des travaux. Cependant, le troisième alinéa statue expressément que ces derniers doivent être achevés dans le délai d'un an à compter de la date de la déclaration y afférente, faute de quoi ce titre d'habilitation cesse de déployer ses effets. L'intéressé est donc tenu d'achever les travaux dans ledit délai sans toutefois devoir communiquer quoi que ce soit à la commune. Si les travaux entrepris ne sont pas achevés dans le délai susmentionné, l'intéressé doit, bien entendu, présenter une nouvelle déclaration relative aux travaux non achevés.

Enfin, toujours pour ce qui est de la nature du titre d'habilitation, une fois les travaux achevés, l'intéressé n'est pas tenu d'obtenir un certificat de conformité ou d'habitabilité pour les travaux réalisés. Les dispositions relatives à la déclaration de travaux s'appliquent en effet uniquement si les travaux envisagés sont conformes aux dispositions en matière d'hygiène, de santé et de sécurité (lettre c du deuxième alinéa).

Pour ce qui est des problèmes particuliers liés à l'application pratique du premier alinéa de l'article 61, il importe de préciser ce qui suit :

- *lettre e*) : les travaux réalisés à l'intérieur d'une unité immobilière et comportant une augmentation de la superficie de celle-ci grâce à la réalisation de mezzanines font partie de la catégorie de travaux visés à la lettre en question ;
- *lettre i*) : les murs de soutènement *liés d'un point de vue fonctionnel aux bâtiments existants* sont considérés comme des structures accessoires, à condition que leurs dimensions soient réduites ; l'évaluation des dimensions des murs en cause ne peut avoir lieu qu'au cas par cas, compte tenu des dimensions des bâtiments auxquels ces murs se rattachent et du contexte général dans lequel ceux-ci s'insèrent ;

• *lettre l*) : pour ce qui est des terrassements et des fouilles, il s'agit d'opérations qui, indépendamment de leurs dimensions, ne comportent aucun travail de construction (murs de soutènement, etc.) mais uniquement un aménagement du terrain, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, visant à en modifier le profil, pour des raisons diverses. Les dispositions de la lettre l) ne concernent pas les terrassements et les fouilles ayant trait à l'exploitation de carrières ou à l'amélioration des terrains agricoles, car :

a) L'exploitation des carrières est réglementée par la législation sectorielle y afférente et notamment par la loi régionale n° 15 du 11 juillet 1996 ;

b) En ce qui concerne l'amélioration des terres agricoles, selon la jurisprudence constante, les dispositions d'urbanisme ne s'appliquent pas aux interventions concernant la culture des terres agricoles, à condition, bien entendu, qu'elles ne comportent pas la réalisation de travaux de construction (voir, par exemple, cassation, section III, 9 mars 1994). En règle générale, l'on entend par amélioration des terres agricoles toute activité visant à une exploitation meilleure et plus rationnelle du sol, également par le biais d'un changement du type de culture ou bien de la destination à des fins agricoles de terres non utilisées ou qui ne sont plus utilisées pour ces fins.

Pour ce qui est de la faible importance des travaux envisagés, sans préjudice du fait qu'une évaluation précise ne peut avoir lieu qu'au cas par cas, sont inscrits à la catégorie en cause les travaux ayant trait essentiellement au réaménagement, au moyen de fouilles et de terrassements, de l'extérieur de bâtiments et, plus en général, d'infrastructures et d'ouvrages existants. Il est évident que ces travaux doivent être de faible importance, compte tenu également des dimensions des ouvrages et des infrastructures qu'ils concernent.

Étant donné que les activités susmentionnées (fouilles et terrassements en général, exploitation de carrières, amélioration des terres agricoles) tombent sous le coup d'une réglementation différente et qu'elles peuvent comporter un impact considérable sur l'environnement et le paysage, une attention particulière doit être accordée au respect des dispositions prévues pour chaque type d'activité.

• *lettre n*) : l'on entend par ouvrages temporaires les ouvrages réalisés pour satisfaire à des exigences à caractère contingent et provisoire et destinés à être enlevés ou déplacés immédiatement après leur utilisation, indépendamment des matériaux utilisés ou du fait que ces ouvrages puissent être enlevés plus ou moins aisément. Par conséquent, les unités d'habitation que la législation régionale en matière d'accueil touristique en plein air permet d'aménager dans les villages touristiques ne peuvent être considérées comme des ouvrages temporaires, indépendamment de leurs caractéristiques. L'utilisation saisonnière desdites unités, en effet, ne suffit pas pour qu'elles soient considérées comme ouvrages temporaires car elles entraînent, en tout état de cause, une modification durable de l'espace ouvert concerné.

Pour ce qui est des modifications apportées en cours d'exécution (sixième alinéa), le septième alinéa de l'article 61 prévoit l'application à celles-ci de certaines dispositions en matière de déclaration de travaux, notamment des dispositions visées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article en cause et, s'il y a lieu, de celles en matière de sanctions et de documentation à joindre à la déclaration susmentionnée.

Les dispositions de la lettre a) du deuxième alinéa relatives à la déclaration de travaux s'appliquent uniquement si les immeubles concernés sont assujettis aux dispositions de la législation en matière de biens culturels et de protection du paysage ou bien à la loi n° 394 du 6 décembre 1991 (Loi-cadre relative aux espaces protégés) et à la loi régionale n° 56/1983 ; de même, les dispositions du sixième alinéa relatives aux modifications apportées en cours d'exécution s'appliquent uniquement si les autorisations, agréments ou avis requis sont délivrés.

Il y a lieu de souligner encore que les modifications apportées en cours d'exécution doivent faire l'objet d'une simple déclaration à condition qu'elles ne modifient pas les volumes et les superficies utiles autorisés. Toutes les modifications qui entraînent une augmentation ou une réduction desdits volumes et superficies nécessitent un permis de construire rectificatif, la déclaration relative à leur réalisation n'étant pas suffisante.

Toutes les interventions effectuées pendant la réalisation des travaux qui ne peuvent être considérées comme des modifications apportées en cours d'exécution soumises, au sens du sixième alinéa de l'article 61, à la présentation d'une simple déclaration sont subordonnées à la délivrance d'un permis de construire. Citons, à titre d'exemple, les cas suivants : hauteur plus élevée d'un bâtiment par rapport à la prévision originaires ; division d'un logement en plusieurs unités immobilières, même sans variation de la superficie ; division d'un atelier en plusieurs ateliers. Dans ces cas, la contribution relative au permis de construire (qu'il s'agisse d'un nouveau permis remplaçant le précédent ou d'un permis de construire rectificatif) est fixée sur la base de l'éventuelle différence (qui pourrait être égale à zéro, voire négative) entre la contribution relative à la nouvelle solution et celle relative au projet originaires.

Art. 62
Travaux des communes

1. Les délibérations approuvant les projets des travaux publics communaux ont les mêmes effets que les permis de construire ; les projets y afférents doivent être assortis d'un rapport signé par un technicien agréé et attestant la conformité du projet aux prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, ainsi qu'aux dispositions en matière de sécurité, de santé, d'environnement et de paysage ; lesdits projets doivent entre autres être soumis à la commission du bâtiment de la commune.

Aux fins de l'application de l'article en cause, sont considérés de plein droit comme des projets de travaux des communes les projets élaborés par d'autres administrations, lorsqu'ils concernent des travaux à réaliser sur des propriétés communales et qui auraient pu être réalisés par les communes dans l'exercice de leurs fonctions institutionnelles.

Art. 63
Certificat d'urbanisme

1. Les communes sont tenues de délivrer – sur la demande d'une personne justifiant d'un titre l'habilitant à procéder à des transformations d'urbanisme ou d'architecture – un certificat indiquant les prescriptions d'urbanisme concernant les immeubles intéressés ; ce certificat doit préciser, par ailleurs, si lesdits immeubles sont bâtis ou non dans des zones inconstructibles et les servitudes qui les affectent ; le certificat d'urbanisme est délivré par la commune sous trente jours à dater de la présentation de la demande y afférente ; il demeure valable jusqu'à ce que des modifications soient apportées aux documents d'urbanisme.

Alors que le certificat d'urbanisme visé au deuxième alinéa de l'article 18¹⁴ de la loi n° 47 du 28 février 1985, modifiée, est un document requis lors de la passation d'actes entre vifs ayant pour but le transfert, la constitution ou la dissolution de la communauté des droits réels relatifs à des immeubles, afin de certifier la destination de ceux-ci aux termes des documents d'urbanisme en vigueur ou adoptés, le certificat d'urbanisme visé à l'article 63 de la LR n° 11/1998 est un acte que la commune délivre à toute personne justifiant d'un titre d'habilitation et qui précise toutes les prescriptions d'urbanisme et d'architecture concernant les aires ou les immeubles concernés.

Il y a lieu de souligner qu'à la dernière phrase du texte italien de l'article 63, le certificat en cause a été dénommé, d'une manière erronée « certificato di destinazione urbanistica ».

CHAPITRE III
CHARGES RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE

Art. 64
Contribution pour la délivrance du permis de construire

1. La délivrance du permis de construire comporte le versement d'une contribution proportionnelle aux charges d'équipement ainsi qu'aux coûts de construction.

2. Sont également soumis au versement d'une contribution les changements de destination ne comportant pas de travaux de construction, au cas où ils influeraient, sur la base des valeurs indiquées dans les tableaux sur les charges d'équipement, sur la capacité des équipements collectifs ; dans ce cas, la contribution est constituée uniquement par les charges d'équipement.

3. Des délibérations du Conseil régional prises à cet effet réglementent l'actualisation des charges d'équipement et des coûts de construction.

Pour ce qui est de la contribution relative à la délivrance du permis de construire, à l'heure actuelle, dans l'attente des délibérations visées aux articles 65 et 66 de la LR n° 11/1998, il est fait application des délibérations régionales et communales approuvées et encore en vigueur.

En ce qui concerne la contribution due au titre de certains travaux, tels que la réalisation de murs de soutènement ou de dépôts à ciel ouvert destinés aux matériaux, il est précisé ce qui suit :

pour les murs de soutènement dont la réalisation serait subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, ce dernier :

- ne comporte en aucun cas le versement de la contribution proportionnelle aux charges d'équipement car les tableaux paramétriques – quelle que soit la destination ou l'activité à laquelle l'ouvrage a trait – se rapportent à des superficies précises, qu'il s'avère impossible, dans ce cas, de déterminer ;
- comporte le versement de la part de contribution relative aux coûts de construction si, au sens de la loi, les murs en cause sont liés à une destination ou à une activité pour laquelle ladite part correspond à un pourcentage donné des coûts de construction documentés (voir le sixième alinéa de l'article 69) ;
- ne comporte pas le versement de la part de contribution relative aux coûts de construction et est donc gratuit.

Pour les dépôts de matériaux à ciel ouvert dont la réalisation serait subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, ce dernier :

- comporte le versement de la part de contribution relative aux charges d'équipement prévue, pour les locaux des entreprises à usage de dépôt, par la délibération du Conseil régional n° 203 du 19 mai 1977 modifiée, ainsi que par les délibérations communales, si les dépôts en question sont utilisés dans le cadre d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (le fait qu'il s'agisse de dépôts à ciel ouvert et non pas de locaux fermés n'ayant aucune importance aux fins du versement de la contribution en cause) ;
- comporte le versement de la part de contribution relative aux coûts de construction si, au sens de la loi, les dépôts à ciel ouvert en cause sont liés à une destination ou à une activité pour laquelle ladite part correspond à un pourcentage donné des coûts de construction documentés (voir le sixième alinéa de l'article 69).

Art. 66

Détermination des coûts de construction des nouveaux bâtiments et de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments à usage d'habitation déjà existants

1. Aux fins de la définition et de l'application de la contribution pour la délivrance du permis de construire, les coûts de construction des nouveaux bâtiments et de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments à usage d'habitation déjà existants sont déterminés par délibération du Conseil régional ; leur montant est égal aux coûts maxima admis pour la construction sociale bonifiée.

2. Par la délibération visée au 1^{er} alinéa du présent article, le Conseil régional détermine des classes de bâtiments ayant des caractéristiques supérieures à celles prises en compte par les dispositions législatives en vigueur en matière de construction sociale bonifiée, classes pour lesquelles des majorations de cinquante pour cent maximum des coûts de construction sont prévues.

3. La contribution pour la délivrance du permis de construire comprend une part des coûts de construction, fixée par la délibération du Conseil régional visée au 1^{er} alinéa du présent article en fonction des caractéristiques et de la typologie des constructions, ainsi que de leur destination et de leur localisation.

4. Le montant des coûts de construction est réduit pour ce qui est des travaux de réhabilitation des bâtiments existants.

L'article en cause, qui régleme la détermination des coûts de construction des nouveaux bâtiments et de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments à usage d'habitation déjà existants, fixe, aux fins de ladite détermination, une seule modalité à suivre tant en cas de construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation qu'en cas de réalisation de travaux relatifs à des bâtiments à usage d'habitation déjà existants.

Aux termes du premier alinéa de l'article 66, en effet, les coûts de construction des nouveaux bâtiments et de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments à usage d'habitation déjà existants sont déterminés par délibération du Conseil régional et « leur montant est égal aux coûts maxima admis pour la construction sociale bonifiée ».

Par conséquent, les coûts de réalisation des travaux relatifs aux bâtiments déjà existants doivent être calculés, tout comme les coûts de construction des nouveaux bâtiments, sur la base des coûts maxima admis pour la construction sociale bonifiée.

À l'heure actuelle, à défaut de la délibération du Conseil régional visée audit alinéa, il est fait référence, en cas de réalisation de travaux relatifs aux bâtiments déjà existants également, aux coûts de construction fixés par le Conseil régional par sa délibération n° 1817 du 14 février 1996, qui est automatiquement actualisée chaque année.

Art. 68
Permis de construire gratuit

1. La contribution pour la délivrance du permis de construire ne doit pas être versée :

- a) Pour les bâtiments ruraux destinés à l'exploitation d'un fond ; les bâtiments ruraux servent à l'exploitation du fond dans la mesure où ils sont nécessaires au développement et à la rationalisation de l'exploitation agricole, compte tenu de l'étendue du fond et du type de culture pratiquée ; le fond doit appartenir au demandeur du permis de construire ou bien celui-ci doit pouvoir en disposer en vertu d'un contrat de location pour six ans au moins ;
- b) Pour les locaux d'habitation nécessaires compte tenu des exigences de l'exploitant agricole à titre principal, au sens de la lettre f) du 1^{er} alinéa de l'art. 4 de la loi régionale n° 49 du 28 juillet 1978 (Application de la directive n° 268 du 28 avril 1975 du Conseil des communautés européennes pour l'agriculture de montagne et les zones défavorisées) et des exigences d'exploitation de la structure rurale y afférente. Les bâtiments à usage d'habitation répondent aux exigences de l'exploitant agricole à titre principal lorsqu'ils visent à assurer à sa famille – telle qu'elle résulte de la fiche familiale d'état civil délivrée par la commune de résidence dans les trois mois précédant la demande de permis de construire – un nombre de pièces, annexes exclues, non supérieur au nombre des membres de ladite famille ; les parties de bâtiment à usage d'habitation desservant les alpages et les mayens sont à considérer comme fonctionnels, soit répondant aux exigences d'exploitation de la structure rurale y afférente, quel que soit le demandeur. Au cas où les prévisions du projet dépasseraient les limites susmentionnées, la contribution est due pour la partie qui dépasse lesdites limites. L'utilité des bâtiments ruraux aux fins de l'exploitation du fond et la qualité d'exploitant agricole à titre principal sont constatées, à la demande de l'intéressé et compte tenu de la documentation produite, par la structure régionale compétente en matière d'agriculture. Le transfert de la propriété ou du droit d'usage des bâtiments visés à la présente lettre et réalisés avec un permis de construire gratuit au sens du présent article en faveur de sujets ne répondant pas aux conditions visées à la lettre f) du 1^{er} alinéa de l'art. 4 de la loi régionale n° 49/1978, ou bien effectué indépendamment de la vente du fond dans les dix ans qui suivent la date d'achèvement des travaux de construction, vaut changement de destination ;
- c) Pour les installations, les équipements et les ouvrages publics ou d'intérêt général réalisés par les établissements compétents du point de vue institutionnel ainsi que pour les équipements collectifs, même s'il sont réalisés par des particuliers ;
- d) Pour les travaux à réaliser en application de dispositions ou d'actes adoptés suite à des calamités.

Sans préjudice du fait que la déclaration de travaux ne comporte le versement d'aucune contribution et sans vouloir analyser les différents cas dans lesquels le permis de construire est gratuit, il est estimé utile de faire quelques considérations au sujet des activités agrotouristiques, qui sont réglementées par la loi régionale n° 27/1995 et ne sont pas citées expressément dans la loi en matière d'urbanisme.

Pour ce qui est de la destination des bâtiments devant accueillir des activités agrotouristiques, il est nécessaire de citer le premier alinéa de l'article 18 de la loi régionale n° 27/1995¹⁵ qui, aux fins des dispositions d'aménagement et d'urbanisme considère explicitement la destination desdits immeubles comme destination agricole.

Par conséquent, aux termes de ces dispositions, *les bâtiments consacrés à l'activité agrotouristique ont, de plein droit, une destination agricole.*

Il en découle que les permis de construire relatifs à des bâtiments consacrés aux activités agrotouristiques sont gratuits au sens de la lettre a) du premier alinéa de l'article en cause, s'ils servent à l'exploitation des fonds ; ils comportent en revanche le versement d'une contribution dans tous les autres cas.

La vérification du fait que les bâtiments en cause servent à l'exploitation des fonds est effectuée suivant les dispositions de la lettre a) du premier alinéa de l'article 68.

CHAPITRE IV DESTINATIONS

Art. 73

Destinations et catégories y afférentes

1. On entend par destination l'utilisation à laquelle l'immeuble, ou une partie de l'immeuble, est destiné, compte tenu des activités qui y seront exercées.

2. Les différentes destinations sont groupées comme suit :

- a) Destination à des usages et à des activités ayant trait à l'environnement ;
- b) Destination à des usages et à des activités à caractère agricole, pastoral et forestier ;
- c) Destination à usage d'habitation temporaire liée aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
- d) Destination à usage d'habitation permanente ou principale ;
- e) Destination à des usages et à des activités de production du type artisanal ou industriel d'intérêt essentiellement local ;
- f) Destination à des usages et à des activités du type commercial d'intérêt essentiellement local ;
- g) Destination à des usages et à des activités touristiques et d'accueil ;
- h) Destination à des activités de production industrielle ne pouvant pas être implantées dans une zone urbanisée ou une agglomération ;
- i) Destination à des activités commerciales ne pouvant pas être implantées dans une zone urbanisée ou une agglomération ;
- l) Destination à des activités sportives et de loisirs nécessitant des espaces spécifiquement réservés à des équipements, installations ou services, ou bien des infrastructures spéciales ;
- m) Destination à des services publics ou d'intérêt public.

3. Pour chaque catégorie de destination, les usages et les activités influent de la même manière sur les équipements collectifs ; par contre, le passage d'une catégorie à une autre entraîne une influence différente et nécessite donc des standards potentiellement différents.

L'article en cause régleme les différents types de destination des immeubles.

Le deuxième alinéa notamment groupe les destinations des immeubles en différentes catégories.

Aux fins d'une interprétation correcte des catégories de destination, telles qu'elles sont fixées au deuxième alinéa de l'article 73, il y a lieu de se rapporter aux catégories relatives aux usages et aux activités visées au troisième alinéa de l'article 9 (Catégories normatives) des dispositions d'application du PTP. L'alinéa susmentionné est ainsi rédigé :

« 3. Les usages et les activités sont répartis comme suit :

- a) *Usages et activités à caractère écologique (N)*, lorsqu'ils visent la conservation des ressources et du milieu naturel en réduisant le plus possible les interférences de l'homme ; ils sont dits :
 - 1) *De conservation (N1)* et d'observation scientifique et récréative, lorsqu'il s'agit d'activités telles que l'observation de la nature, les randonnées pédestres et autres, l'alpinisme, qui n'exigent aucun équipement d'accès ou d'usage ;
 - 2) *De tourisme à pied, à cheval ou en vélo (N2)*, lorsqu'ils sont compatibles avec l'environnement et, partant, ne comportent aucune modification de l'état des lieux et visent, à titre prioritaire, l'objectif propre à la présente catégorie d'usages et d'activités ;

- 3) *De gestion écologique (N3)* des bois, y compris éventuellement les activités relatives à l'exploitation des alpages et compatibles avec l'état des lieux et l'objectif propre à la présente catégorie d'usages et d'activités ;
- b) *Usages et activités à caractère agro-sylvo-pastoral (A)*, lorsqu'ils visent l'entretien du territoire par les formes traditionnelles d'exploitation des ressources propres aux communautés locales, ainsi que la conservation des paysages cultivés et du patrimoine culturel y afférent ; ils comprennent :
- 1) *Les activités agricoles ou sylvicoles, ou liées à l'utilisation et à l'exploitation des alpages (bâtiments de service et d'habitation) (A1)*, caractérisées par des modes de gestion compatibles avec l'état du milieu et, en tout cas, n'exigeant pas de modifications sensibles de l'environnement, ni l'aménagement de nouvelles structures ou infrastructures ;
 - 2) *Les activités agricoles ou sylvicoles, ou liées à l'utilisation et à l'exploitation des alpages (bâtiments de service et d'habitation) (A2)*, comportant des modifications sensibles de l'état des lieux ou du tissu infrastructurel ;
- c) *Usages et activités liés à l'habitation (U)*, lorsqu'ils visent la revalorisation et l'amélioration des conditions d'habitat des immeubles ; ils comprennent :
- 1) *Les résidences permanentes et/ou principales (U1)*, avec les services et les équipements y afférents, ainsi que les activités commerciales et productives d'intérêt essentiellement local ;
 - 2) *Les résidences temporaires et les activités d'accueil (U2)* – exception faite de celles mentionnées au point 3) ci-après – comprenant les équipements et les services destinés au tourisme, aux loisirs, aux randonnées et aux sports ;
 - 3) *Les résidences temporaires liées aux activités agro-sylvo-pastorales (U3)*, avec les structures de service et les activités y afférentes ;
- d) *Usages et activités spéciaux dont l'intérêt dépasse l'échelle locale (S)*, lorsqu'ils visent des buts particuliers ; ils comprennent :
- 1) *Les services publics et les activités d'intérêt public (S1)* nécessitant des installations, des équipements ou des espaces autres que ceux dont l'usage est défini au sens des lettres précédentes du présent alinéa ;
 - 2) *Les activités productives (S2)*, commerciales ou industrielles, qui ne sont ou ne peuvent pas être implantées dans des zones urbaines et résidentielles ;
 - 3) *Les activités sportives, touristiques et de loisirs (S3)* nécessitant des espaces spécialement destinés à accueillir des équipements, des installations, des services ou des infrastructures particulières.»

Suite à une lecture comparée des dispositions en cause et compte tenu de chaque catégorie de destination visée au deuxième alinéa de l'article 73 de la LR n° 11/1998, il y a lieu de préciser ce qui suit :

- a) *Destination à des usages et à des activités ayant trait à l'environnement* : il s'agit des usages et des activités visés à la lettre a) du troisième alinéa de l'article 9 des dispositions d'application du PTP. Ces usages et activités visent essentiellement à la conservation et à la gestion du milieu naturel, exception faite des éventuels équipements (par exemples, les refuges de haute montagne) qui relèvent de la catégorie visée à la lettre g) du deuxième alinéa de l'article 73 (Destination à des usages et à des activités touristiques et d'accueil) ;
- b) *Destination à des usages et à des activités à caractère agricole, pastoral et forestier* : il s'agit des usages et des activités visés à la lettre b) dudit alinéa, y compris donc les services et les habitations y afférents. En revanche, ne sont pas compris dans cette catégorie les immeubles à usage d'habitation temporaire liés aux activités agricoles, pastorales et forestières, qui relèvent de la catégorie de destinations visée à la lettre c) ;
- c) *Destination à usage d'habitation temporaire liée aux activités agricoles, pastorales et forestières* : cette catégorie comprend également les éventuels services liés aux immeubles en question ;
- d) *Destination à usage d'habitation permanente ou principale* : cette catégorie comprend également les services et les infrastructures liés à l'habitation permanente (voir le point 1 de la lettre c) du troisième alinéa de l'article 9 des dispositions d'application du PTP) ; à titre d'exemple, figurent au nombre des services en question les bureaux, les cabinets de consultation des médecins et les services similaires, etc., à condition qu'ils puissent être considérés comme liés à l'habitation permanen-

- te ou principale et non pas à une autre catégorie de destination (les bureaux, par exemple, pourraient également relever, dans des cas particuliers, de la catégorie visée à la lettre f – commerce d'intérêt local – ou à la lettre m – services d'intérêt public) ;
- e) *Destination à des usages et à des activités de production du type artisanal ou industriel d'intérêt essentiellement local* ;
 - f) *Destination à des usages et à des activités du type commercial d'intérêt essentiellement local* : cette catégorie comprend les activités commerciales qui peuvent être considérées comme ayant un intérêt essentiellement local, aux termes des définitions que donnent de ces activités les dispositions en vigueur en la matière, et notamment le décret législatif n° 114 du 31 mars 1998 (Réforme de la réglementation relative au secteur du commerce), la loi régionale n° 12 du 7 juin 1999 (Principes et directives en matière d'exercice des activités commerciales), ainsi que les actes d'application y afférents. En règle générale, relèvent également de cette catégorie les restaurants qui peuvent être assimilés aux activités commerciales. Il y a lieu de remarquer, toutefois, que lorsque les restaurants visent à satisfaire des exigences d'ordre strictement touristique, il serait plus correct de les inscrire à la catégorie visée à la lettre g) de l'alinéa en cause ;
 - g) *Destination à des usages et à des activités touristiques et d'accueil* : en sus des activités d'accueil prévues et réglementées par les dispositions sectorielles en vigueur, cette catégorie comprend les habitations temporaires (à savoir *les résidences secondaires*), ainsi que les équipements et les services destinés au tourisme, aux loisirs, aux randonnées et aux sports ;
 - h) *Destination à des activités de production industrielle ne pouvant pas être implantées dans une zone urbanisée ou une agglomération* : il y a lieu de remarquer que cette catégorie ne comprend pas les activités artisanales, qui relèvent de la catégorie visée à la lettre e) ;
 - i) *Destination à des activités commerciales ne pouvant pas être implantées dans une zone urbanisée ou une agglomération* : cette catégorie comprend les activités commerciales qui ne peuvent pas être considérées comme ayant un intérêt essentiellement local, aux termes des définitions que donnent de ces activités les dispositions en vigueur en la matière, et notamment le décret législatif n° 114 du 31 mars 1998 (Réforme de la réglementation relative au secteur du commerce), la loi régionale n° 12 du 7 juin 1999 (Principes et directives en matière d'exercice des activités commerciales), ainsi que les actes d'application y afférents ;
 - l) *Destination à des activités sportives et de loisirs nécessitant des espaces spécifiquement réservés à des équipements, installations ou services, ou bien des infrastructures spéciales* ;
 - m) *Destination à des services publics ou d'intérêt public* : cette catégorie comprend tous les services publics ou d'intérêt public, qu'ils revêtent ou non un intérêt à l'échelon local. Par services publics l'on n'entend pas nécessairement les services gérés par des établissements publics, mais plus généralement toutes les activités visant à fournir un service public ou d'intérêt public. Peuvent donc relever de cette catégorie les centres managériaux, commerciaux et administratifs, les stations d'essence, les pharmacies, etc.

Il découle des exemples cités ci-dessus que certaines destinations peuvent relever, selon le cas, de plusieurs catégories. *Il est donc nécessaire et opportun que les PRG réglementent d'une manière claire et exhaustive les différentes destinations, et notamment celles qui pourraient relever de plusieurs catégories.*

Le troisième alinéa de l'article 73 de la LR n° 11/1998 prévoit que «pour chaque catégorie de destination, les usages et les activités influent de la même manière sur les équipements collectifs ; par contre, le passage d'une catégorie à une autre entraîne une influence différente et nécessite donc des standards potentiellement différents».

Le but de cet alinéa est la détermination des cas de changement de destination, aux fins de l'application de l'article 74 de la loi en cause.

Les dispositions dudit alinéa, toutefois, n'excluent pas qu'au sein d'une même catégorie de destinations puissent figurer des usages et des activités qui influent d'une manière différente sur les équipements collectifs ni que des destinations relevant de catégories différentes influent de la même manière sur lesdits équipements.

Les charges d'équipement (et donc l'influence sur les équipements collectifs, compte tenu des différentes destinations) sont établies, aux termes du premier alinéa de l'article 65, par une délibération du Conseil communal prise sur la base des tableaux paramétriques fixés à leur tour par une délibération du Conseil régional.

Dans l'attente des délibérations visées à l'article 65, lesdites charges sont réglementées par les délibérations régionales et communales approuvées et encore en vigueur.

Art. 74
Changement de destination

1. Le changement de destination intervient lorsque l'immeuble, ou une partie de l'immeuble, est utilisé d'une manière non occasionnelle et temporaire pour le déroulement d'activités appartenant à une catégorie de destination – parmi celles visées au 2^e alinéa de l'art. 73 de la présente loi – autre que celle attribuée à l'immeuble en question.

2. Le changement de destination, tel qu'il est réglementé par le présent article, a lieu même à défaut de travaux de construction spécialement prévus à cet effet.

3. Le changement de destination entraînant la réalisation d'équipements supplémentaires destinés à compléter les services et espaces publics existants représente une transformation d'urbanisme et est subordonné à l'obtention d'un permis de construire ; la destination finale doit être admise par le PRG et par le PTP au titre des zones ou des immeubles concernés ; au cas où une destination ne serait pas admise par le PRG ou par le PTP au titre des zones ou des immeubles concernés, sans préjudice des dispositions du 4^e alinéa du présent article, les transformations d'architecture ou d'urbanisme visant ladite destination ne sont pas autorisées et il est interdit de donner à l'immeuble, ou à une partie de l'immeuble, ladite destination, même à défaut de travaux de construction.

4. Les immeubles, ou les parties d'immeuble, utilisés de fait pour des activités autres que celles admises par le PRG ou le PTP au titre des zones ou des immeubles intéressés ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien ordinaire et extraordinaire ou de consolidation.

5. L'indication de la destination avant et après les travaux – qui doit être contenue dans les projets des transformations d'architecture ou d'urbanisme, dans les PUD et dans les programmes, dans les ententes et dans les actes de concertation portant application du PRG – doit pouvoir permettre d'identifier d'une manière certaine la catégorie de destination d'appartenance. Les conventions prévues par les documents d'urbanisme d'exécution et les actes des programmes, des ententes et des concertations portant application du PRG, ainsi que les conventions et les actes unilatéraux d'engagement accompagnant éventuellement les permis de construire, doivent prévoir l'obligation, pour les ayants cause également, de ne pas changer, même partiellement, la destination de l'immeuble sans permis de construire.

6. Les mesures qui prévoient la remise en état de sites en cas de violation des dispositions en matière d'architecture ou d'urbanisme doivent contenir – si la violation a trait au changement de destination – les prescriptions susceptibles d'assurer concrètement l'exclusion des destinations non admises au titre des zones ou des immeubles concernés.

Au sens du premier alinéa de l'article en cause, « le changement de destination intervient lorsque l'immeuble, ou une partie de l'immeuble, est utilisé d'une manière non occasionnelle et temporaire pour le déroulement d'activités appartenant à une catégorie de destination – parmi celles visées au 2^e alinéa de l'art. 73 de la présente loi – autre que celle attribuée à l'immeuble en question ».

Aux fins du présent article, seul le changement de destination comportant le passage d'une catégorie à l'autre au sens du deuxième alinéa de l'article 73 – même à défaut de travaux de construction spécialement prévus à cet effet – revêt un intérêt du point de vue juridique.

Aux termes des dispositions combinées des premier, deuxième et troisième alinéas de l'article en cause, le changement de destination, même à défaut de travaux de construction spécialement prévus à cet effet, représente une transformation d'urbanisme et/ou d'architecture et nécessite un permis de construire « s'il entraîne la réalisation d'équipements supplémentaires destinés à compléter les services et espaces publics ».

La nécessité susmentionnée découle, aux fins de l'application des dispositions en cause, des délibérations régionales et communales relatives aux charges d'équipement (charges d'équipement relatives à la nouvelle destination plus élevées par rapport à celles relatives à la destination précédente).

Les transformations d'urbanisme et/ou d'architecture valant changement de destination qui ne comportent pas la réalisation d'équipements supplémentaires destinés à compléter les services et espaces publics ne sont donc pas soumises à permis de construire aux termes des dispositions en cause. En revanche, les transformations d'urbanisme et/ou d'architecture seront soumises ou non à la délivrance d'un titre d'habilitation (déclaration de travaux ou permis de construire) compte tenu de la catégorie dont elles relèvent (remise en état, réhabilitation, entretien, etc.), indépendamment du changement de destination.

Pour ce qui est de la contribution pour la délivrance du permis de construire en cas de changement de destination, aux termes du deuxième alinéa de l'article 64, « sont également soumis au versement d'une contribution les changements de destination ne comportant pas de travaux de construction, au cas où ils influeraient, sur la base des valeurs indiquées dans les tableaux sur les charges d'équipement, sur la capacité des équipements collectifs ; dans ce cas, la contribution est constituée uniquement par les charges d'équipement ».

Au cas où le changement de destination comporterait la réalisation de travaux, la contribution comprend également la part relative aux coûts de construction, si elle est prévue.

Tout changement de destination abusif est sanctionné au sens de l'article 77, relatif aux transformations effectuées sans permis de construire.

Pour ce qui est de la réglementation relative aux changements de destination visés à l'article en cause, il y a lieu de remarquer qu'elle ne concerne pas le *changement de destination*, avec ou sans travaux, *dans le cadre d'une même catégorie de destination*.

Ces interventions ne sont pas réglementées par l'article en cause et donc elles seront soumises ou non à la délivrance d'un titre d'habilitation (déclaration de travaux ou permis de construire) compte tenu de la catégorie dont relèvent les travaux que l'on entend réaliser (remise en état, réhabilitation, entretien, etc.).

Ces interventions, qu'elles comportent ou non des travaux, seront jugées admissibles à condition qu'elles soient conformes à toutes les indications et les prescriptions du PRG et notamment :

- aux prescriptions concernant la dotation minimale d'espaces publics ou privés (par exemple, parkings ou places de stationnement) ;
- aux prescriptions relatives au respect des équilibres fonctionnels.

Pour ce qui est du contrôle des usages et des changements de destination non réglementés par l'article en cause et non soumis, au sens de la loi, à la délivrance d'un titre d'habilitation, il serait opportun de prévoir, par une disposition réglementaire (règlement de la construction) une autorisation administrative susceptible de permettre le contrôle de ces changements et de les sanctionner au cas où ils comporteraient la violation des dispositions du PRG.

TITRE VIII CONTRÔLE ET SANCTIONS

Ce titre a essentiellement repris la législation nationale en la matière, à laquelle il est en général impossible de déroger du fait des conséquences qu'elle entraîne à l'échelon pénal.

Cette matière fait toutefois l'objet d'une réorganisation systématique qui vise à la rendre entièrement conforme à la loi ; par exemple, pour ce qui est des destinations et de leurs changements, la loi régionale ne mentionne pas les ouvrages réalisés sans autorisation, mais bien les transformations d'architecture ou d'urbanisme en général.

Ladite loi régionale considère, par ailleurs, la remise en état des sites comme la sanction principale.

La loi en cause comporte par ailleurs quelques simplifications par rapport à la réglementation nationale : par exemple, la pénalité pécuniaire (paiement du double de la valeur vénale de l'ouvrage abusif infligé lorsque la remise en état est impossible ou déraisonnable) se rapporte toujours à la valeur vénale de l'ouvrage et son montant est toujours fixé par le même organe, à savoir le bureau technique.

Pour ce qui est de la compétence en matière de contrôle et de sanctions, que la loi attribue expressément au syndic, il est fait référence aux considérations visées au point 1.3 du préambule de la présente circulaire, et notamment aux dispositions du troisième alinéa de l'article 46 et du quatrième alinéa de l'article 117 de la LR n° 54/1998.

Art. 75 Contrôle sur les transformations d'urbanisme ou d'architecture

1. Le syndic contrôle toute activité comportant une transformation d'architecture ou d'urbanisme de nature à affecter le territoire communal, afin d'en assurer la conformité aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux prescriptions

des documents d'urbanisme et des actes équivalents, aux titres d'habilitation à la construction et aux modalités d'exécution prescrites.

2. Le territoire de la Vallée d'Aoste est soumis au contrôle de l'activité d'urbanisme et d'architecture – au moyen également de levés obtenus par photogrammétrie aérienne – de la part de la Région ; le résultat dudit contrôle est communiqué aux communes intéressées qui adoptent les actes nécessaires.

3. Le secrétaire communal rédige et publie chaque mois au tableau d'affichage de la commune la liste des rapports transmis par les officiers et les agents de la police judiciaire concernant les violations constatées en matière de construction ou d'urbanisme, ainsi que des ordonnances de suspension y afférentes, et la transmet au président du Gouvernement régional et à l'autorité judiciaire compétente.

Le premier alinéa de l'article en cause établit qu'il appartient au syndic de remplir les fonctions de contrôle sur les transformations d'urbanisme ou d'architecture.

Ce contrôle a pour but non seulement la vérification du fait que les titres d'habilitation nécessaires ont été obtenus et que les modalités d'application prévues par ces derniers ont été respectées, mais également du fait que l'ensemble des travaux sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux prescriptions des documents d'urbanisme.

Il s'agit donc là de dispositions qui visent non seulement à l'application des sanctions relatives aux abus, mais également à l'exercice d'autres pouvoirs relevant toujours du syndic, et notamment du pouvoir d'autoprotection qui, en cas d'actes communaux d'autorisation, représente le principal instrument permettant de garantir la conformité de l'activité d'urbanisme et d'architecture aux lois, aux règlements et aux documents d'urbanisme.

Le contrôle prévu par le deuxième alinéa de l'article en cause doit être considéré comme un système de surveillance élargie, que la Région met en place d'une manière autonome et qui ne dispense en aucun cas le syndic de remplir ses fonctions en matière de contrôle.

Art. 76

Mesures urgentes à adopter lors du contrôle

1. Au cas où il constaterait la mise en œuvre, sans autorisation, de transformations d'urbanisme ou d'architecture affectant le territoire, le syndic décide la remise en état des sites, aux frais des responsables de la violation et en donne communication, dans les cas visés aux lettres a) et c) du présent alinéa, aux structures régionales compétentes, lorsque ces transformations concernent des immeubles qui, aux termes de dispositions législatives ou de prescriptions de plans :

- a) Sont frappés d'une interdiction de construire ;
- b) Sont destinés à accueillir des ouvrages, des installations ou des espaces publics ;
- c) Sont soumis à un régime de protection des biens d'intérêt historique, artistique, architectural, archéologique, paysager et environnemental.

2. Sans préjudice des dispositions du 1^{er} alinéa du présent article, au cas les dispositions, les prescriptions et les modalités d'exécution visées à l'art. 75 de la présente loi n'auraient pas été observées, le syndic ordonne la suspension immédiate des travaux et, si celle-ci n'est pas respectée, l'apposition des scellés au chantier ; ces mesures sont valables jusqu'à l'adoption des actes définitifs, même à titre substitutif ; dans les quarante-cinq jours qui suivent, le syndic adopte et notifie les actes définitifs.

3. Pour ce qui est des travaux réalisés par les administrations de l'État ou des travaux effectués sur des aires du domaine ou du patrimoine de l'État, le syndic informe immédiatement le président du Gouvernement régional qui en avise le ministre des travaux publics, aux fins de l'adoption des actes nécessaires conformément à la procédure visée à l'art. 51 du DPR n° 182/1982.

Au sens des dispositions de l'article en cause, le pouvoir de contrôle constitue non seulement un pouvoir visant à la vérifi-

cation de la conformité des activités de transformation d'architecture ou d'urbanisme à la réglementation en vigueur (premier alinéa de l'article 75), mais également un pouvoir de prévention des abus par l'adoption d'actes urgents.

Les actes visés à l'article 76 doivent être considérés comme actes mixtes de prévention et de répression.

Aux termes du premier alinéa de l'article en cause, si le syndic constate la mise en œuvre *sans autorisation (permis de construire ou déclaration de travaux)* de transformations d'urbanisme ou d'architecture affectant le territoire, lorsque celles-ci concernent des immeubles qui, aux termes de dispositions législatives ou de prescriptions de plans :

- a) Sont frappés d'une interdiction de construire ;
- b) Sont destinés à accueillir des ouvrages, des installations ou des espaces publics ;
- c) Sont soumis à un régime de protection des biens d'intérêt historique, artistique, architectural, archéologique, paysager et environnemental,

il décide la remise en état des sites, aux frais des responsables de la violation.

Dans les cas visés aux lettres a) et c) ci-dessus, le syndic donne communication de la constatation de la violation et de l'adoption des mesures y afférentes aux structures régionales compétentes.

La disposition en cause vise à la protection immédiate des zones concernées et ce, par la remise en état des lieux.

Par conséquent, dans tous les cas visés à l'alinéa précité et *lorsque des raisons d'urgence justifient une intervention immédiate*, le syndic pourvoit à la remise en état des lieux, aux termes des dispositions dudit alinéa.

L'acte par lequel le syndic décide la remise en état immédiate des sites sur lesquels des travaux ont été réalisés abusivement doit être notifié au propriétaire concerné.

Même à défaut d'une prévision explicite de la loi, le syndic peut – si cela s'avère nécessaire – suspendre les travaux avant qu'il soit procédé à la remise en état prévue et ce, grâce au pouvoir général de contrôle qui lui revient en matière d'urbanisme et de bâtiment.

Concrètement, il pourrait s'avérer difficile pour le syndic de pourvoir à la remise en état immédiate des sites sans une suspension préalable des travaux et il est impensable que, dans l'attente de la remise en état en cause, la poursuite des travaux ne soit pas interdite par un ordre de suspension.

En cas d'ouvrages dont la réalisation a été entreprise sans autorisation et notamment sans qu'une déclaration de travaux ait été présentée (cas visé au premier alinéa de l'article en cause), s'il est constaté que ces ouvrages ne peuvent faire l'objet d'une déclaration de travaux présentée tardivement, il est considéré qu'en général, les conditions d'urgence requises pour l'adoption des mesures visées au premier alinéa sont réunies. Dans le cas contraire, compte tenu du fait qu'au sens du quatrième alinéa de l'article 82 de la LR n° 11/1998 la réalisation de transformations soumises à déclaration de travaux sans que celle-ci ait été présentée entraîne l'application d'une pénalité pécuniaire et non pas l'élimination des ouvrages réalisés, il serait possible d'en déduire que dans des cas particulièrement graves, tels que ceux visés au premier alinéa de l'article susmentionné et pour lesquels le législateur a prévu un régime spécial de contrôle et de sanctions comportant, en tout état de cause, l'élimination des ouvrages abusifs, la violation en cause n'entraîne que l'application de la sanction visée au quatrième alinéa de l'article 82 susmentionné.

Sans préjudice des dispositions du premier alinéa de l'article 76, dans tous les cas où l'inobservation des dispositions, des prescriptions et des modalités d'exécution visées à l'article 75 serait constatée, le syndic ordonne, aux termes du deuxième alinéa de l'article 76 susdit, la suspension immédiate des travaux, dans l'attente de l'adoption et de la notification des mesures définitives.

Les mesures définitives sont visées à l'article 77 et aux articles suivants de la LR n° 11/1998.

Art. 77

Mesures découlant de transformations effectuées sans permis de construire, en contraste total avec celui-ci ou comportant des modifications essentielles

1. Après avoir constaté la réalisation de transformations sans permis de construire, en contraste total avec celui-ci ou bien

comportant des modifications essentielles, le syndic ordonne la démolition des ouvrages et, en tout état de cause, la remise en état des sites, après avoir mis le responsable de la violation en demeure d'y pourvoir dans le délai imparti.

2. Au cas où la démolition des ouvrages en question et la remise en état des sites n'auraient pas lieu dans un délai de quatre-vingt-dix jours, l'immeuble ayant fait l'objet de la violation et l'aire accessoire – déterminée sur la base des dispositions en vigueur en matière d'urbanisme et ne pouvant dépasser dix fois la superficie de l'emprise au sol de l'immeuble – sont annexés gratuitement au patrimoine de la commune.

3. Le constat du non-respect de l'ordre de démolir ou de remettre en état les sites dans le délai imparti – constat qui doit être notifié à l'intéressé – vaut titre d'achat des biens et titre valable aux fins de l'entrée en possession des immeubles en cause ainsi que de la transcription de la mutation dans les registres immobiliers.

4. Une fois la propriété acquise, les sites sont remis en état en vertu d'une ordonnance du syndic et aux frais des responsables de la violation, à moins que le Conseil communal ne déclare que des intérêts publics font obstacle à la remise en état, lorsque celle-ci ne revêt qu'une faible importance du point de vue de l'urbanisme ou de l'environnement.

5. En cas de transformations effectuées abusivement sur des terrains affectés d'une interdiction de construire aux termes de lois nationales ou régionales, l'acquisition desdits terrains de la part de la Région a lieu de droit et gratuitement, à moins qu'il ne s'agisse de transformations effectuées sur des terrains frappés d'une servitude relative à la défense nationale ou à des services à caractère national ; dans ce cas, l'acquisition a lieu, après le déroulement de la procédure visée au présent article, en faveur de l'établissement compétent pour ce qui est du contrôle sur le respect de la servitude ; au cas où il constaterait la réalisation de transformations abusives sur lesdits terrains, le syndic est tenu d'en aviser immédiatement le président du Gouvernement régional ou l'administration de l'État compétente, selon le cas ; ces derniers pourvoient à la remise en état des sites aux frais des responsables de la violation ; si les immeubles en question sont frappés de plusieurs servitudes relevant du contrôle de différentes administrations publiques, l'acquisition a lieu en faveur du patrimoine de la commune.

6. Les dispositions visées aux 2°, 3°, 4° et 5° alinéas du présent article ne s'appliquent pas si les transformations réalisées sans permis de construire, en contraste total avec celui-ci ou comportant des modifications substantielles concernent des immeubles non indépendants ; dans ce cas, si les responsables de la violation ne respectent pas l'ordre visé au 1^{er} alinéa du présent article dans un délai de quatre-vingt-dix jours, la démolition ou la remise en état est effectuée par les soins de la commune et les frais y afférents, majorés de dix pour cent, sont à la charge des responsables de la violation.

7. Dans le cas visé au 6^e alinéa du présent article, si sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal la démolition ou la remise en état s'avèrent impossibles, le syndic inflige une pénalité pécuniaire équivalant au double de la valeur vénale de l'ouvrage abusif ou bien, si cette valeur ne peut pas être déterminée, au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, déterminé par le bureau technique de la commune.

L'article en cause et les articles suivants réglementent le régime des sanctions, sans préjudice des pouvoirs de contrôle et de répression visés à l'article 76.

L'article en question est appliqué chaque fois que la réalisation de transformations sans permis de construire, en contraste total avec celui-ci ou bien comportant des modifications essentielles est constatée.

Après avoir constaté la violation, le syndic « ordonne la démolition des ouvrages et, en tout état de cause, la remise en état des sites, après avoir mis le responsable de la violation en demeure d'y pourvoir dans le délai imparti » (premier alinéa).

L'ordre de démolition ou de remise en état des lieux doit donc être précédé de la mise en demeure du responsable afin qu'il obtempère dans le délai prévu, décidé au cas par cas.

Au cas où un ordre de suspension serait donné au sens du deuxième alinéa de l'article 76, ladite mise en demeure doit être notifiée dans un délai de quarante-cinq jours à compter dudit ordre. Bien entendu, lorsqu'il s'agit de constructions abusives déjà achevées, il est impossible d'ordonner la suspension des travaux ; par conséquent, celle-ci n'est pas nécessaire aux fins de la mise en demeure susmentionnée.

Au cas où la mise en demeure ne produirait pas les effets prévus, le syndic ordonne la démolition des ouvrages et en tout cas la remise en état des lieux ; si le responsable de la violation n'obtempère pas dans le délai de quatre-vingt-dix jours « l'im-

meuble ayant fait l'objet de la violation et l'aire accessoire [...] sont annexés gratuitement au patrimoine de la commune » (deuxième alinéa).

La prise de possession des biens en cause de la part de la commune représente donc une véritable sanction pour le non-respect de l'ordre de démolir ou de remettre en état les sites.

La mise en demeure et l'éventuel ordre de démolir doivent être adressés non seulement aux responsables de l'abus, mais également, s'il y a lieu, aux propriétaires non responsables, afin que tous les sujets concernés puissent éviter les conséquences d'un éventuel non-respect des obligations découlant de la mise en demeure ou de l'ordre susmentionnés.

Le troisième alinéa fixe les modalités relatives à l'acquisition du patrimoine en cause par la commune, après constatation du « non-respect de l'ordre de démolir ou de remettre en état les sites dans le délai prévu » ; l'on entend par délai prévu le délai de quatre-vingt-dix jours cité au deuxième alinéa de l'article en question.

L'acte de constatation du non-respect de l'ordre de démolir ou de remettre en état les sites représente un acte déclaratif ou récognitif et non pas un acte constitutif.

En effet, ladite acquisition découle du simple non-respect de l'ordre de démolir ou de remettre en état les sites.

Le quatrième alinéa fixe les modalités de remise en état des sites, une fois la propriété acquise par la commune. L'ordonnance du syndic relative à la remise en état des sites est toutefois subordonnée à une évaluation du Conseil communal. Au cas où le Conseil communal déclarerait que « des intérêts publics font obstacle à la remise en état, lorsque celle-ci ne revêt qu'une faible importance du point de vue de l'urbanisme ou de l'environnement » les opérations de remise en état ne sont pas effectuées.

Aux termes du cinquième alinéa de l'article en cause, en cas de transformations effectuées abusivement sur des terrains affectés d'une interdiction de construire aux termes de lois nationales ou régionales, l'acquisition desdits terrains a lieu de la part de la Région ou de l'État ; ces derniers sont tenus de pourvoir à la remise en état des sites dans les cas et selon les modalités prévus par l'alinéa en cause.

Cette disposition se rapporte à toutes les interdictions de construire prévues par des lois nationales ou régionales, sans aucune exception.

Les modalités de l'acquisition des biens en cause sont prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 77 : le syndic est donc tenu d'ordonner la démolition des ouvrages et la remise en état des lieux, après avoir mis en demeure le responsable de la violation de pourvoir auxdites opérations. La constatation de l'éventuel non-respect dudit ordre est du ressort de l'administration communale et l'acte y afférent doit être transmis au président de la Région ou à l'administration de l'État compétente ; ces derniers pourvoient à la notification dudit acte à l'intéressé aux termes du troisième alinéa de l'article en cause (au cas où cette formalité n'aurait pas encore été remplie), étant donné que ladite notification est nécessaire pour l'acquisition du titre valable aux fins de l'entrée en possession des immeubles en cause ainsi que de la transcription de la mutation dans les registres immobiliers.

Il y a lieu de remarquer que dans les cas de transformations effectuées abusivement prévus par le cinquième alinéa de l'article en cause, il s'avère impossible d'éviter la démolition des ouvrages, compte tenu des interdictions de construire qui affectent les terrains concernés.

Au cas où un terrain serait frappé en même temps d'interdictions de construire relevant de différentes administrations publiques (y compris les interdictions de construire imposées par les administrations communales dans le cadre de l'exercice de leurs pouvoirs de planification territoriale), la loi donne la priorité aux intérêts d'ordre territorial de la commune et les biens réalisés abusivement sont annexés, gratuitement, au patrimoine communal.

Sans préjudice de la nécessité de pourvoir à la remise en état des sites, les biens en cause ne sont pas annexés au patrimoine de la commune uniquement si les transformations effectuées abusivement « *concernent des immeubles non indépendants* » (sixième alinéa).

Dans ce cas « si sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal la démolition ou la remise en état s'avèrent impossibles, le syndic inflige une pénalité pécuniaire équivalant au double de la valeur vénale de l'ouvrage abusif ou bien, si cette valeur ne peut pas être déterminée, au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, déterminé par le bureau technique de la commune » (septième alinéa).

Il est à remarquer que le régime des sanctions prévu par l'article 77 de la LR n° 11/1998 concerne, essentiellement, les transformations qui engendrent des constructions nouvelles ou, pour ce qui est des transformations relatives aux bâtiments existants, les travaux d'agrandissement ou de surélévation qui ne peuvent être considérés comme des restructurations, celles-ci étant en effet réglementées par l'article 79 de ladite loi.

Art. 78

Définition des transformations en contraste total avec le permis de construire ou comportant des modifications essentielles

1. L'on entend par transformations en contraste total avec le permis de construire les transformations comportant la réalisation d'une construction complètement différente, pour ce qui est de la typologie, du plan de masse, des volumes, de la localisation et de la destination, de la construction faisant l'objet du permis de construire, ou bien l'édification d'ouvrages dont le volume dépasse les limites prévues par le projet et représentant un bâtiment ou une partie de bâtiment ayant une importance spécifique et pouvant être utilisé d'une manière autonome.

En particulier, sont à considérer comme transformations en contraste total avec le permis de construire :

- a) Le changement de destination à raison de plus de cinquante pour cent de la surface habitable ou utilisable prévue par le projet ;
- b) L'augmentation de la surface utile habitable ou utilisable à raison de plus de trente pour cent de celle prévue par le projet ;
- c) L'augmentation de la hauteur d'un édifice, mesurée à l'imposte de la couverture, à raison de plus de vingt pour cent de celle indiquée dans le projet ;
- d) L'augmentation de la hauteur d'un édifice, mesurée au point le plus élevé de la couverture, à raison de plus de vingt pour cent de celle indiquée dans le projet ;
- e) La construction d'un bâtiment sur un lot de terrain autre que celui indiqué par le projet ;
- f) L'augmentation du nombre des unités immobilières à raison de plus de cinquante pour cent de celui indiqué par le projet.

2. On entend par modification essentielle par rapport au projet approuvé toute modification comportant une seule ou plusieurs des conditions suivantes :

- a) Changement de destination à raison de vingt-cinq à cinquante pour cent de la surface utile habitable ou utilisable prévue par le projet ;
- b) Augmentation de la surface utile habitable ou utilisable à raison de vingt à trente pour cent de celle prévue par le projet ;
- c) Augmentation de la hauteur d'un édifice, mesurée à l'imposte de la couverture, à raison de dix à vingt pour cent de celle indiquée par le projet ;
- d) Augmentation de la hauteur d'un édifice, mesurée au point le plus élevé de la couverture, à raison de dix à vingt pour cent de celle prévue par le projet ;
- e) Réalisation d'un édifice dans une position substantiellement différente de celle indiquée par le projet, bien que sur le même lot de terrain ;
- f) Augmentation du nombre des unités immobilières à raison de vingt-cinq à cinquante pour cent de celui prévu par le projet ;
- g) Changement du type de travaux par rapport à celui autorisé, compte tenu de la classification des types de travaux sur les bâtiments existants prévue dans le PRG ou, à défaut, dans les dispositions régionales ou nationales ;
- h) Violation des dispositions en vigueur en matière de construction antisismique, lorsqu'elle n'a pas trait à la procédure.

Sans vouloir procéder à une analyse systématique des différentes définitions contenues dans l'article en cause, il y a lieu de

signaler qu'à la lettre e) du premier alinéa par *lot* l'on n'entend normalement pas la parcelle concernée par la construction du bâtiment, mais la surface des fonds constructibles à laquelle se rapportent les indices de constructibilité et les paramètres dont l'application permet la réalisation de la construction envisagée dans le respect des règles prévues par le PRG ; le *lot* ne se rapporte donc pas au cadastre mais à la « pertinence urbanistique » de la construction concernée.

Pour ce qui est de la lettre e) du deuxième alinéa de l'article en cause, la position d'un édifice sur un lot de terrain est, en général, déterminée par les dispositions en matière de bâtiment et d'urbanisme relatives aux alignements, aux distances minimales des limites de la propriété, des autres édifices (compte tenu des hauteurs respectives), des routes et des autres espaces publics, des infrastructures souterraines et aériennes, etc. Aux fins de l'application concrète de la disposition en cause, une position différente de l'édifice par rapport à celle indiquée par le projet pourrait être autorisée – à condition que les distances susdites soient respectées – si le lot de terrain concerné était suffisamment vaste ; toutefois, cette modification, bien qu'à peine perceptible, pourrait s'avérer essentielle en raison de son interaction, même visuelle, avec le milieu environnant, et revêtir un intérêt particulier en cas de servitudes d'ordre paysager.

En définitive, le fait qu'une modification soit essentielle ou non par rapport au projet approuvé ne peut être vérifié qu'au cas par cas.

Art. 79

Mesures découlant de la réalisation de travaux de restructuration de bâtiments sans permis de construire ou en contraste total avec celui-ci

1. Après avoir constaté la réalisation de travaux de restructuration de bâtiments sans permis de construire ou en contraste total avec celui-ci, le syndic ordonne la démolition ou l'enlèvement et, en tout état de cause, la mise en conformité de l'ouvrage aux prescriptions d'architecture ou d'urbanisme et au permis de construire, s'il existe, et ce, après avoir mis les responsables de la violation en demeure d'y pourvoir dans le délai imparti.

2. Au cas où les responsables de la violation ne respecteraient pas l'ordre visé au 1^{er} alinéa du présent article dans un délai de quatre-vingt-dix jours, la remise en état est effectuée par les soins de la commune et les frais y afférents, majorés de dix pour cent, sont à la charge des responsables de la violation.

3. Au cas où, sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal, la remise en état visée au 1^{er} alinéa du présent article s'avérerait impossible, le syndic inflige une pénalité pécuniaire équivalant au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, établi par le bureau technique de la commune.

4. Si les violations concernent des immeubles classés au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 ou de la loi régionale n° 56/1983, l'assesseur régional compétent en matière de biens culturels et/ou de protection du paysage, sans préjudice de l'application des mesures et des sanctions prévues par d'autres dispositions, ordonne la remise en état par les soins et aux frais des responsables de la violation, fixe des critères et des modalités visant le rétablissement du bâtiment originaire et inflige une pénalité pécuniaire dont le montant, non inférieur à un million de liras et non supérieur à dix millions de liras, est fixé par la commission visée à l'art. 2 de la loi régionale n° 56/1983.

5. Si les violations concernent des immeubles non classés compris dans les zones du type A, le syndic demande aux structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage un avis contraignant au sujet de la remise en état ou de l'application de la pénalité pécuniaire ; si l'avis n'est pas formulé sous cent vingt jours à dater de la demande, le syndic statue d'une manière autonome.

L'article 79 prévoit des dispositions particulières au cas où les transformations abusives seraient effectuées dans le cadre de travaux de réhabilitation, et notamment de restructuration.

Les violations en cause sont sanctionnées, suivant les modalités prévues par l'article 79, par la démolition ou l'enlèvement ou, en tout état de cause, la mise en conformité de l'ouvrage aux prescriptions d'architecture ou d'urbanisme et au permis de construire, dans le cas où celui-ci existerait (premier alinéa).

Au cas où, sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal, la remise en état prévue s'avérerait impossible, « le syndic inflige une pénalité pécuniaire équivalant au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, établi par le bureau technique de la commune » (troisième alinéa).

Il est à remarquer que l'on entend par *valeur*, la valeur vénale, même si l'alinéa susmentionné ne le précise pas, conformément aux dispositions prévues expressément par le troisième alinéa de l'article 80 et de l'article 82. En ce qui concerne la détermination de ladite valeur, elle relève du bureau technique communal ; les dispositions de l'article en cause n'excluent pas la possibilité de demander une évaluation au bureau technique du trésor public ; le résultat de cette évaluation, qui revêt le caractère d'une consultation et d'un acte interne, peut être accueilli ou non par l'administration communale.

Le quatrième alinéa prévoit un régime spécial de sanctions pour les violations concernant les immeubles classés au sens des lois n° 1089/1939 et n° 1497/1939 (abrogées et remplacées par le décret législatif n° 490 du 29 octobre 1999, portant texte unique des dispositions législatives en matière de biens culturels et environnementaux, aux termes de l'article 1^{er} de la loi n° 352 du 8 octobre 1997) ou de la LR n° 56/1983.

En effet, au sens de l'alinéa en cause, pour ce qui est des immeubles classés susmentionnés, le pouvoir d'infliger les sanctions en matière d'urbanisme est attribué aux autorités régionales chargées de veiller au respect des servitudes et non pas au syndic ; par conséquent, les sanctions susdites sont des sanctions substitutives infligées au sens d'une disposition spéciale.

Après avoir constaté la réalisation de travaux abusifs de restructuration sur les immeubles visés au quatrième alinéa de l'article en cause, le syndic doit en informer immédiatement l'assesseur régional compétent afin que ce dernier prenne les mesures nécessaires.

Au cas où lesdits travaux ne seraient pas encore achevés, le syndic peut en même temps ordonner la suspension des travaux en vertu du pouvoir général de contrôle qui lui revient en matière d'urbanisme (voir le premier alinéa de l'article 75).

En effet, comme il l'a déjà été dit au sujet du premier alinéa de l'article 76 de la LR n° 11/1998, il pourrait s'avérer difficile de procéder à la remise en état immédiate des sites, sans la suspension préalable des travaux et il est impensable que, dans l'attente de ladite remise en état, il soit impossible d'interdire la poursuite des travaux par un ordre de suspension.

À la sanction comportant la remise en état des lieux s'ajoute une pénalité pécuniaire « dont le montant, non inférieur à un million de liras et non supérieur à dix millions de liras, est fixé par la commission visée à l'art. 2 de la loi régionale n° 56/1983 ».

La disposition en cause ne prévoit pas la solution de remplacement envisagée par le troisième alinéa (« pénalité pécuniaire équivalant au double du surcroît de valeur de l'immeuble ») lorsque la remise en état des sites s'avère impossible. L'acte ordonnant la remise en état des sites doit par ailleurs porter l'indication « des critères et des modalités visant le rétablissement du bâtiment originaire ».

Le pouvoir attribué à l'autorité compétente n'est pas tellement celui d'ordonner la démolition des ouvrages abusivement réalisés, mais plutôt celui d'imposer la remise en état des sites.

Concrètement, cette remise en état pourrait s'avérer problématique (par exemple, remise en état d'éléments de valeur tels que les escaliers, les fresques, les voûtes, etc.).

La disposition en cause doit donc être interprétée comme suit : un ample pouvoir est attribué aux autorités compétentes aux fins des opérations de remise en état.

Par conséquent, étant donné qu'il faut exclure, dans plusieurs cas, la possibilité d'une remise en état complète et rigoureuse, les autorités compétentes peuvent même décider d'éviter la démolition d'ouvrages réalisés abusivement afin de ne pas compromettre davantage les biens concernés.

En d'autres termes, au sens de la disposition en cause, les autorités compétentes peuvent prendre toutes les mesures qu'ils jugent nécessaires aux fins du rétablissement de l'état des immeubles concernés avant les travaux abusifs de restructuration, ainsi que de la sauvegarde des éléments qui ont justifié le classement des immeubles, pour autant que cela soit possible.

Le quatrième alinéa établit, en effet, que la remise en état des lieux doit être ordonnée et que doivent être indiqués les critères et les modalités « visant le rétablissement du bâtiment originaire », ce qui peut également vouloir dire éviter la démolition d'ouvrages réalisés lors des opérations de restructuration, si cette démolition est préjudiciable à la réalisation de l'objectif que visent les critères et les modalités susmentionnés.

La pénalité pécuniaire infligée par l'Administration compétente (Région) est recouverte par celle-ci, en tant que titulaire d'un pouvoir substitutif de sanction.

Il y a lieu de remarquer encore que « l'application des mesures et des sanctions prévues par d'autres dispositions » continue d'être valable ; il est donc fait application, en tout état de cause, des mesures et des sanctions prévues par la législation spéciale en matière de biens culturels et de paysage.

La loi n'exclut pas le pouvoir de l'administration compétente en matière de respect des servitudes en cause de prendre un acte déclaratif attestant que les immeubles soumis à son contrôle n'ont pas subi de dommages. Au cas où ledit acte serait pris et si les conditions requises sont réunies, les violations peuvent faire l'objet d'une régularisation au sens de l'article 84 de la LR n° 11/1998.

Pour ce qui est des restructurations abusives d'immeubles compris dans les zones du type A mais non classés au sens du quatrième alinéa de l'article 79, le cinquième alinéa dudit article établit qu'un avis contraignant au sujet de leur remise en état ou de l'application de la pénalité pécuniaire doit être demandé aux structures régionales compétentes en matière de biens culturels et de protection du paysage. Cet avis contraignant doit être demandé *en tout cas* ; le constat du bureau technique communal visé au troisième alinéa de l'article en cause et relatif à la faisabilité des opérations de remise en état des sites n'est donc pas nécessaire.

La pénalité pécuniaire éventuelle est fixée et recouvrée par la commune.

Art. 80

Mesures découlant de différences partielles par rapport au permis de construire

1. Après avoir constaté la réalisation de transformations comportant une différence partielle par rapport au permis de construire, le syndic ordonne la démolition ou l'enlèvement ou, en tout état de cause, l'élimination des différences, après avoir mis les responsables de la violation en demeure d'y pourvoir dans le délai imparti.

2. Si les responsables de la violation ne respectent pas l'ordre visé au 1^{er} alinéa du présent article dans un délai de quatre-vingt-dix jours, la remise en état est effectuée par les soins de la commune et les frais y afférents, majorés de dix pour cent, sont à la charge des responsables de la violation.

3. Au cas où, sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal, la remise en état susdite s'avérerait impossible sans qu'il soit porté préjudice à la partie de bâtiment conforme au permis de construire, le syndic inflige, à la place des mesures visées au 1^{er} alinéa du présent article, une sanction équivalant au double de la valeur vénale de l'immeuble abusif ou bien, si cette valeur ne peut pas être établie, au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, établi par le bureau technique de la commune.

Dans ce cas également (troisième alinéa), il est prévu la possibilité de remplacer la sanction de la remise en état des sites par une sanction différente. Il s'agit là d'une pénalité pécuniaire équivalant au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux abusifs.

Il est à remarquer qu'en cas de réalisation de transformations comportant une différence partielle par rapport au permis de construire, aucune sanction particulière n'est prévue pour les violations concernant les immeubles classés au sens de la législation en vigueur en matière de biens culturels et/ou de protection du paysage, contrairement à ce qui est prévu par le quatrième alinéa de l'article 79.

Toutefois, si la commune choisit d'appliquer la pénalité pécuniaire au sens du troisième alinéa de l'article en cause, elle est tenue de vérifier, en recueillant l'avis de l'administration compétente en matière de respect des servitudes (Région), si les transformations comportant une différence partielle par rapport au permis de construire peuvent mettre en discussion l'autorisation délivrée précédemment par ladite administration ; celle-ci pourrait en effet établir des prescriptions particulières et spéciales pour que les ouvrages réalisés abusivement puissent être conservés.

Art. 82

Mesures découlant des violations en matière de déclaration de travaux ou de modifications apportées en cours d'exécution

1. Après avoir constaté la réalisation de transformations soumises à la présentation de la déclaration de travaux à défaut de celle-ci ou comportant des différences par rapport au contenu de ladite déclaration – au cas où les transformations concerneraient des immeubles classés au sens des lois n° 1089/1939 ou n° 1497/1939 ou de la loi régionale n° 56/1983 ou situés dans

des zones de protection ou frappés d'alignement, ou bien porteraient préjudice à l'environnement au sens d'une disposition spécifique d'un plan ou d'un règlement ou encore engendreraient des situations de danger – le syndic ordonne la démolition ou l'enlèvement ou, en tout état de cause, l'élimination des ouvrages abusifs, après avoir mis les responsables de la violation en demeure d'y pourvoir dans le délai imparti.

2. Si les responsables de la violation ne respectent pas l'ordre visé au 1^{er} alinéa du présent article dans le délai de quatre-vingt-dix jours, la remise en état est effectuée par les soins de la commune et les frais y afférents, majorés de dix pour cent, sont à la charge des responsables de la violation.

3. Au cas où, sur la base d'un constat motivé du bureau technique communal, la remise en état s'avérerait impossible sans qu'il ne soit porté préjudice à la partie de bâtiment conforme au permis de construire, le syndic inflige, à la place des mesures visées au 1^{er} alinéa du présent article, une sanction équivalant au double de la valeur vénale du bâtiment abusif ou bien, si celle-ci ne peut pas être déterminée, au double du surcroît de valeur de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, établi par le bureau technique de la commune.

4. En dehors des cas visés au 1^{er} alinéa du présent article, la réalisation de transformations soumises à déclaration de travaux sans que celle-ci ait été présentée ou comportant des différences par rapport au contenu de ladite déclaration, entraîne l'application, de la part du syndic, d'une pénalité pécuniaire équivalant au double du surcroît de valeur vénale de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux en question, établi par le bureau technique de la commune ; ladite pénalité ne peut être inférieure à un million de liras ; en cas de présentation de la déclaration de travaux en cours d'exécution des travaux, la sanction susmentionnée est limitée à son montant minimal ; au cas où il s'avérerait impossible de déterminer le surcroît de valeur vénale de l'immeuble, le montant de ladite sanction est compris entre un million et dix millions de liras, en fonction de la gravité de la violation.

5. En cas de non présentation en temps utile de la déclaration de modifications apportées en cours d'exécution, il est fait application uniquement des sanctions pécuniaires visées au 4^e alinéa du présent article, même si les modifications concernent des ouvrages pour lesquels un permis de construire a été délivré.

L'article en cause régleme les mesures administratives à prendre lorsqu'il est constaté que des transformations soumises à la présentation de la déclaration de travaux ont été réalisées à défaut de celle-ci ou qu'elles comportent des différences par rapport au contenu de ladite déclaration.

Pour ce qui est du domaine d'application de l'article en cause, il est à remarquer qu'il faut obligatoirement entendre par « transformations soumises à la présentation de la déclaration de travaux » les travaux et les ouvrages visés au premier alinéa de l'article 61 de la LR n° 11/1998. En effet, au sens du deuxième alinéa de l'article 59, « les travaux visés à l'art. 61 de la présente loi sont *obligatoirement* subordonnés à une déclaration de travaux ou d'exécution de travaux ».

Les mesures en question sont de deux types :

- 1) Ordre de démolir ou de remettre en état, si les transformations effectuées concernent des immeubles classés au sens des lois n° 1089/1939 ou n° 1497/1939 (remplacées par le décret législatif n° 490 du 29 octobre 1999) ou de la loi régionale n° 56/1983 ou situés dans des zones de protection ou frappés d'alignement ou bien si elles portent préjudice à l'environnement au sens d'une disposition spécifique d'un plan ou d'un règlement ou encore si elles engendrent des situations de danger.
- 2) Sanctions pécuniaires dans tous les autres cas.

Dans le premier cas, si l'ordre de démolir n'est pas respecté, le syndic y pourvoit d'office aux frais des responsables de la violation.

Si, au sens du troisième alinéa de l'article en cause, la pénalité pécuniaire est infligée pour des travaux réalisés abusivement sur des immeubles classés, il est fait référence aux considérations relatives au troisième alinéa de l'article 80.

Il y a lieu de remarquer, incidemment, qu'au troisième alinéa l'on entend par « permis de construire » la déclaration de travaux.

Dans le deuxième cas (quatrième alinéa), il est prévu l'application d'une pénalité pécuniaire correspondant au double du surcroît de valeur vénale de l'immeuble découlant de la réalisation des travaux abusifs.

Si la déclaration de travaux présentée concerne des travaux pour lesquels le titre d'habilitation requis est le permis de construire ou si, en contraste avec la déclaration de travaux régulièrement présentée, il est procédé à des transformations qui auraient nécessité un permis de construire, il est fait application des sanctions prévues par l'article 77 pour les transformations effectuées à défaut de permis de construire.

Aux fins de l'application du cinquième alinéa de l'article en cause, la déclaration de modifications apportées en cours d'exécution est considérée comme présentée en temps utile si elle est déposée à la commune avant l'achèvement des travaux (sixième alinéa de l'article 61).

Art. 84 Régularisation

1. Jusqu'à l'expiration des délais impartis dans les actes du syndic ordonnant la remise en état et jusqu'à l'application des sanctions pécuniaires, les responsables de la violation justifiant du titre nécessaire peuvent demander le permis de construire à titre de régularisation, lorsque les travaux en question sont conformes aux documents de planification ainsi qu'aux plans, programmes, ententes et actes de concertation portant application du PRG et qu'ils ne sont pas en contraste avec les dispositions desdits plans relatives aux délais de réalisation des travaux et au moment de la présentation de la demande de permis de construire à titre de régularisation.

2. La procédure pour la délivrance du permis de construire à titre de régularisation doit être menée à terme dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent la date de présentation de la demande, sans préjudice du temps supplémentaire pouvant s'avérer nécessaire pour le recueil des avis, autorisations et agréments requis ou pour la présentation des pièces nécessaires, non jointes à la demande.

3. La décision sur le permis de construire à titre de régularisation est communiquée aux personnes intéressées dans les dix jours qui suivent l'expiration du délai visé au 2^e alinéa du présent article.

4. Faute de réponse dans le délai visé aux 2^e et 3^e alinéas du présent article, l'intéressé peut adresser une demande au président du Gouvernement régional afin que ce dernier exerce ses pouvoirs de substitution ; le président du Gouvernement régional nomme, dans les quinze jours qui suivent, un commissaire qui, sous trente jours, adopte l'acte qui vaut permis de construire ; les frais afférents à l'activité dudit commissaire sont à la charge de la commune intéressée.

5. La délivrance du permis de construire à titre de régularisation est subordonnée au paiement d'une sanction pécuniaire infligée par le syndic, sanction qui s'ajoute à la contribution éventuellement due pour la délivrance du permis de construire ; le montant de la sanction correspond au montant de la contribution susdite et ne peut être inférieur à un million de lires.

6. En cas de différence partielle, la sanction est calculée sur la base de la partie de travaux non conforme au permis de construire.

7. Au cas où il s'avérerait impossible de déterminer la contribution due pour la délivrance du permis de construire, la sanction infligée va d'un million à dix millions de lires, en fonction de la gravité de la violation.

Il est avant tout à remarquer que la régularisation visée à l'article en cause, qui annule le délit et régularise, de plein droit, les travaux réalisés abusivement, *ne concerne pas les transformations soumises à la présentation de la déclaration de travaux et réalisées à défaut de celle-ci ou comportant des différences par rapport au contenu de ladite déclaration.*

Pour ces transformations il y a lieu, en tout état de cause, de suivre les procédures relatives aux sanctions prévues par l'article 82. À ce propos, il importe de remarquer qu'aux termes du quatrième alinéa dudit article, si la déclaration de travaux est présentée lorsque ces derniers sont déjà en cours d'exécution, il est fait application de la sanction minimale. La présentation, bien que tardive, de la déclaration de travaux et/ou le paiement de la sanction infligée permettent de conserver les ouvrages réalisés abusivement.

Pour les cas particuliers visés au premier alinéa de l'article 82, au nombre desquels figurent les transformations effectuées abusivement sur des immeubles classés au sens de la législation en vigueur en matière de biens culturels et environnementaux – pour lesquelles il est prévu, en tout état de cause, la remise en état des sites ou, dans le cas visé au troisième alinéa, une sanction pécuniaire –, la loi n'exclut pas la faculté, pour l'administration compétente en matière de respect des servitudes en cause, de prendre un acte déclaratif attestant que les biens classés soumis à son contrôle n'ont subi aucun dommage.

Si l'acte déclaratif susmentionné est pris et s'il n'existe aucune autre raison, aux termes de l'article 76 ou du premier alinéa de l'article 82, pour que la remise en état des sites soit effectuée, la violation est sanctionnée aux termes du quatrième alinéa de l'article 82, au lieu qu'aux termes de l'article 76 ou du premier alinéa de l'article 82, sans préjudice, bien entendu, des conséquences pénales découlant, à titre d'exemple, du premier alinéa de l'article 163 du décret législatif n° 490 du 29 octobre 1999 (Texte unique des dispositions législatives en matière de biens culturels et environnementaux).

Pour ce qui est du problème particulier de la régularisation des travaux réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi régionale n° 11/1998 qui, au sens de la législation en vigueur précédemment, étaient soumis à une autorisation de construire, remplacée à présent par la déclaration de travaux, il faut tenir compte du nouveau régime ; *par conséquent, ces travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une régularisation et il est fait application des dispositions visées à l'article 82 relatives aux violations en matière de présentation de déclaration de travaux.*

Il est précisé enfin que les observations formulées ci-dessus ont trait à l'institut de la régularisation réglementé par le présent article au sens duquel si toutes les conditions requises sont réunies, les travaux abusivement réalisés sont régularisés de plein droit et le délit y afférent est annulé.

Lesdites observations ne concernent donc pas la régularisation « jurisprudentielle » au sens de laquelle, en cas de régularisation de travaux effectués à défaut de permis de construire ou comportant des différences par rapport au contenu dudit permis et en contraste avec les documents de planification pour ce qui est des délais de leur réalisation, la conservation des ouvrages réalisés et la non-application des sanctions administratives sont autorisés, mais le délit y afférents n'est pas annulé (sanctions pénales).

Art. 87

Procédure pour la remise en état

1. Dans tous les cas où la remise en état doit avoir lieu par les soins de la commune, elle est décidée par le syndic sur la base d'une évaluation technique et économique approuvée par la Junte communale ; les travaux y afférents sont attribués, même par marché négocié, à des entreprises qui justifient des conditions techniques et financières requises.

2. Si la procédure d'attribution visée au 1^{er} alinéa du présent article n'aboutit pas, le syndic en informe le président du Gouvernement régional qui pourvoit à la remise en état des sites concernés avec les moyens dont dispose l'administration régionale ou bien par l'intermédiaire d'une entreprise si les travaux ne peuvent pas être réalisés en régie ; le refus injustifié de réaliser les travaux en question de la part des entreprises entraîne les sanctions prévues par la législation en vigueur en la matière.

3. En cas d'inaction de la commune en matière de contrôle et d'application des sanctions visées au présent titre pendant plus de trois mois à compter du moment où les actes nécessaires auraient dû être adoptés, le président du Gouvernement régional, après mise en demeure de la commune, nomme un commissaire ; ce dernier adopte les actes nécessaires sous trente jours de sa nomination ; les frais afférents à l'activité dudit commissaire sont à la charge de la commune.

Dans tous les cas où la remise en état doit avoir lieu par les soins de la commune, elle est décidée par le syndic sur la base d'une évaluation technique et économique approuvée par la Junte communale et les travaux y afférents sont attribués, même par marché négocié, à des entreprises qui réunissent les conditions techniques et financières requises.

L'évaluation technique et économique est indispensable uniquement pour que la démolition ait lieu et non pas pour qu'elle soit ordonnée, car l'ordre de démolition d'office prévu par toutes les dispositions analysées jusqu'à présent en cas de non-respect de l'obligation de démolir est un acte dû, à moins que – lorsque cela est prévu par la réglementation (quatrième alinéa, article 77) – une délibération du Conseil communal n'affirme pas que la conservation des ouvrages réalisés abusivement et annexés au patrimoine communal revêt un intérêt public.

Ladite évaluation, qui doit être soumise à l'approbation de la Junte communale, est rédigée par le bureau technique communal ou par un technicien chargé à cet effet.

Le troisième alinéa prévoit, en cas d'inaction de la commune en matière de contrôle et d'application des sanctions visées au Titre VIII de la LR n° 11/1998, un pouvoir de substitution (pouvoir de substitution simple), qui permet au président de la Région de remplacer la commune par un organe extraordinaire (commissaire) en cas d'inaction ou de retard dans l'accomplissement d'obligations particulières.

Le pouvoir de remplacement peut être exercé lorsque :

- a) La commune n'a pas rempli, sans motif valable, les obligations en matière de contrôle visées aux articles 75 et 76 de la LR n° 11/1998 ;
- b) La commune n'a pas rempli, *sans motif valable*, les obligations en matière de sanctions visées au Titre VIII de la loi régionale en question ;
- c) Plus de trois mois se sont écoulés à compter du moment où les actes en cause auraient dû être pris ;
- d) La commune n'obtempère pas à ses obligations, même après avoir été formellement mise en demeure par le président de la Région.

Les actes substitutifs visés à l'alinéa en question revêtent un caractère obligatoire et non discrétionnaire et doivent être pris par l'Administration régionale chaque fois que l'inaction d'une commune est portée à sa connaissance.

TITRE IX POUVOIRS DE DÉROGATION ET D'ANNULATION

Art. 88 Pouvoirs de dérogation

1. Les pouvoirs de dérogation prévus par les dispositions du PRG ou du règlement de la construction en vigueur peuvent être exercés limitativement aux installations et aux bâtiments publics ou d'intérêt public.

2. Les édifices et les installations d'intérêt public ayant bénéficié de permis de construire délivrés par dérogation au sens du 1^{er} alinéa du présent article ne peuvent faire l'objet de changements de destination pendant une période de vingt ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; ladite interdiction est transcrite, par les soins et aux frais du permissionnaire ou de son ayant cause, avant la date d'achèvement des travaux.

3. Pour exercer les pouvoirs de dérogation, le syndic, sur délibération favorable du Conseil communal, transmet la demande y afférente à la structure régionale compétente en matière d'urbanisme ; le permis de construire peut être délivré uniquement si ladite structure accorde son visa, la conférence de planification visée au 3^e alinéa de l'art. 15 de la présente loi entendue.

4. Il est impossible de déroger aux dispositions d'application du PRG et à celles du règlement de la construction concernant la destination des zones, les modalités d'application et les distances minimales entre les constructions.

Il faut remarquer avant tout qu'il est impossible de déroger (quatrième alinéa) aux dispositions d'application du PRG et à celles du règlement de la construction concernant *la destination des zones, les modalités d'application et les distances minimales entre les constructions*.

Il est à souligner que le recours aux dérogations est assez fréquent non pas dans le but de ne pas appliquer, d'une manière motivée et légale, une disposition du PRG, mais plutôt pour combler une lacune du PRG, lorsque ce dernier ne réglemente pas une matière qui mériterait au contraire de faire l'objet de dispositions spécifiques. À titre indicatif, citons la réglementation relative au patrimoine bâti du secteur hôtelier, à ses dimensions et à ses limites ; la plupart des fois, cette réglementation fait défaut dans les PRG, ce qui oblige les communes à exercer, au cas par cas, leurs pouvoirs de dérogation, alors qu'il serait plus opportun de compléter les PRG par une réglementation générale de cette matière. Cette observation est d'autant plus pertinente si l'on tient compte du fait que la matière en question (mise aux normes du patrimoine bâti du secteur hôtelier) concerne des aspects *non substantiels* du PRG, aspects qui doivent être réglementés par les communes au sens de la loi régionale.

TITRE X DISPOSITIONS FINALES

Art. 90 Dispositions relatives au plan régulateur du ressort de Pila

1. Le plan régulateur prenant en compte les aspects urbanistiques et paysagers du ressort de Pila, dans la commune de

GRESSAN, approuvé au sens de la loi régionale n° 9 du 11 mars 1968 modifiée (Dispositions pour l'approbation du plan régulateur du ressort de Pila, dans la commune de GRESSAN) par la délibération du Gouvernement régional n° 1742 du 17 avril 1968, fait partie intégrante du PRG de la commune de GRESSAN.

2. Le PRG de la commune de GRESSAN est complété par les documents constituant les annexes A, B, C et D de la loi régionale n° 9/1968, telles qu'elles ont été modifiées.

3. Les éventuelles modifications et variantes du PRG de la commune de GRESSAN, y compris celles concernant les documents visés au 2^e alinéa du présent article, sont adoptées et approuvées par les actes et suivant les procédures visées à la présente loi.

4. Pour ce qui est des projets d'utilisation prévus par l'annexe D mentionné au 2^e alinéa du présent article, il est fait application des dispositions de l'art. 49 de la présente loi.

Il importe de souligner que :

- pour ce qui est des projets d'utilisation, il est fait application des dispositions de l'article 49 relatives aux PUD à l'initiative de personnes privées ;
- les compétences attribuées au Gouvernement régional relèvent maintenant du Conseil communal.

Art. 91

Servitudes en matière d'expropriation et servitudes comportant l'interdiction de construire

1. Les indications du PRG qui concernent des biens donnés et les assujettissent à des servitudes en matière d'expropriation ou à des servitudes comportant l'interdiction de construire, ne déploient plus d'effets si, dans les dix ans qui suivent la date de leur institution, les PUD y afférents ou bien les programmes, ententes ou actes de concertation portant application du PRG ne sont pas adoptés ; l'effectivité des servitudes en question ne peut dépasser le délai d'application du PUD.

2. Passés les délais visés au 1^{er} alinéa du présent article, il est fait application, pour les immeubles déjà frappés de servitudes, des dispositions d'urbanisme concernant les zones d'appartenance y afférentes ; toutefois, la commune a la faculté de confirmer à nouveau ces servitudes par une décision motivée, au sens de la lettre g) du 5^e alinéa de l'art. 14 de la présente loi. Si la commune n'entame pas les procédures d'acquisition ou n'adopte pas les PUD y afférents dans les trois ans qui suivent la nouvelle confirmation des servitudes, celles-ci ne peuvent pas faire l'objet de confirmations ultérieures.

Les servitudes auxquelles l'article en cause fait référence sont les servitudes d'urbanisme, concernant en général l'expropriation d'immeubles.

D'après la doctrine et la jurisprudence en la matière, différentes catégories de servitudes sont exclues de l'application des dispositions de l'article en cause, à savoir :

- a) Les servitudes dites « récognitives » ou « à caractère originaire » (arrêt de la Cour constitutionnelle n° 56/1968) qui ont trait au bien concerné et à ses caractéristiques intrinsèques : servitudes relatives aux biens paysagers, environnementaux, historiques et artistiques, ainsi qu'aux zones de protection, servitudes géologiques, etc. Figurent au nombre de cette dernière catégorie les zones inconstructibles visées au titre V de la LR n° 11/1998 (zones boisées, zones humides et lacs, terrains ébouleux et terrains exposés au risque d'inondations, d'avalanches ou de coulées de neige, zones de protection) ;
- b) Les servitudes en matière d'environnement prévues par le PTP ou le Plan régulateur général communal prenant en compte les aspects urbanistiques et paysagers (article 11 de la LR n° 11/1998) ;
- c) Les limites (hauteurs maximales, volumes maximaux, rapports, distances, indices de constructibilité, etc.) prévues par les PRG et les règlements de la construction ;
- d) Les servitudes dites « de conformité » consistant dans la limitation ou le classement urbanistique correspondant à des zo-

nages généraux, comme par exemple la définition d'une zone du PRG comme agricole ou d'une aire comme « espace vert privé » ;

- e) Les servitudes qui n'excluent pas la réalisation d'ouvrages de la part d'une personne privée (arrêt de la Cour constitutionnelle n° 179/1999) : par exemple, la servitude comportant la destination d'une aire à la réalisation d'un hôpital, lorsqu'elle autorise également la réalisation, sur l'aire en cause, d'une clinique privée ;
- f) Les limitations des PRG comportant l'interdiction de construire à défaut d'un document d'urbanisme d'exécution, si ce dernier peut être un PUD à l'initiative d'une personne privée.

L'article en cause, qui réglemeute pleinement la matière pour ce qui est des servitudes à instituer ainsi que des servitudes encore valables à la date d'entrée en vigueur de la LR n° 11/1998, a fixé à dix ans l'effectivité des servitudes en cause, comme le soulignait déjà la circulaire n° 23 du 4 juin 1998.

Pour ce que les servitudes qui ne déploient plus leurs effets (deuxième alinéa) puissent être considérées comme confirmées et non pas comme des servitudes nouvellement instituées, leur confirmation motivée doit avoir lieu dans de brefs délais.

Art. 97

Application de dispositions nationales en matière de bâtiment et d'urbanisme

1. Il est fait application des dispositions nationales en matière de bâtiment et d'urbanisme uniquement pour ce qui n'est pas réglementé par la présente loi et par d'autres lois régionales.

Pour ce qui est de l'application de dispositions nationales en matière de bâtiment et d'urbanisme, il est fait référence aux considérations du point 1.2 du préambule de la présente circulaire.

Art. 99

Dispositions transitoires

1. Jusqu'à l'accomplissement des obligations prévues par la législation en matière de sécurité de la circulation, lors des travaux de construction le long des routes régionales et communales carrossables, il y a lieu de respecter les distances minimales indiquées ci-après :

- a) À l'intérieur des centres prévus par le PRG : 7,50 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes dont la chaussée a une largeur inférieure ou égale à 5 mètres ; 9 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes dont la chaussée a une largeur comprise entre 5,01 et 8 mètres ; 15 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes dont la chaussée dépasse les 8 mètres de largeur ;
- b) Dans les autres parties du territoire : 14 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes dont la chaussée a une largeur inférieure ou égale à 8 mètres ; 27,50 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes dont la chaussée dépasse les 8 mètres de largeur.

2. L'on entend par chaussée la surface aménagée de la route où circulent les véhicules, exception faite des bandes d'arrêt et des aires de stationnement, des pistes cyclables, des trottoirs ainsi que des structures sur lesquelles il est impossible de circuler, telles que les caniveaux, les talus, les parapets et les dispositifs similaires ; jusqu'à l'approbation de l'acte visé à l'art. 39 de la présente loi, la distance minimale à respecter lors des travaux de construction le long des voies piétonnes communales est fixée à cinq mètres à compter de l'axe desdites voies.

3. Au cas où des raisons d'intérêt général ou social le justifieraient, dans les zones du type E du PRG, les bâtiments agricoles ou d'intérêt général peuvent être construits à une distance des routes équivalant à celle prévue à la lettre a) du 1^{er} alinéa du présent article, en vertu d'un permis de construire accordé par dérogation par la commune, après délibération favorable du Conseil communal, sur accord de la structure régionale compétente en matière d'agriculture et après avis de la conférence de planification visée au 3^e alinéa de l'art. 15 de la présente loi. Ledit avis doit porter sur les éléments d'évaluation ci-après :

- a) Intérêt général ou social de l'ouvrage ;
- b) Nécessité de la réalisation dudit ouvrage.

Aux fins de l'application correcte de l'article en cause, les dispositions de celui-ci doivent être complétées par celles de l'annexe A – Chapitre I^{er} – de la délibération du Gouvernement régional n° 518 du 24 mars 1999, prise en application de l'article 39 (Zones de protection – Dispositions communes) de la LR n° 11/1998.

La présente circulaire est disponible en format Word, sur le tableau d'information de la page *Urbanisme* du site officiel de la Région à l'adresse www.regione.vda.it/territorio.

La direttrice,
Annalisa BÉTHAZ

L'assesseur,
Franco VALLET

¹ Art. 41-sexies – Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

² «1. Lo statuto, ai sensi dell'art. 3 della Carta europea dell'autonomia locale, ratificata con l. 439/1989, e nel rispetto dei principi fissati dalla legge regionale, stabilisce le norme fondamentali per il funzionamento e l'organizzazione dell'ente ed in particolare determina le attribuzioni degli organi, l'ordinamento degli uffici e dei servizi pubblici, le forme della collaborazione fra Comuni o con altri enti locali, della partecipazione popolare, del decentramento, dell'accesso dei cittadini alle informazioni ed ai procedimenti amministrativi».

³ «1. Gli enti locali disciplinano con apposito regolamento, in conformità con lo statuto comunale, l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base a criteri di autonomia, flessibilità, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità».

⁴ «3. Spettano ai segretari comunali e agli altri dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnino l'amministrazione verso l'esterno, che la legge, lo statuto comunale o i regolamenti espressamente non riservino agli organi di governo dell'ente, nel rispetto del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa di cui agli art. 4 e 5 della l.r. 45/1995. In particolare, spettano, nei settori di propria competenza, tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente».

⁵ «4. Nei Comuni privi di personale di livello dirigenziale, oltre al segretario comunale, e in relazione alla complessità organizzativa dell'ente, il regolamento può prevedere che la responsabilità degli uffici e dei servizi sia affidata anche ai dipendenti appartenenti ad una qualifica funzionale per l'accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea».

⁶ «2. Il Sindaco sovrintende alle funzioni statali e regionali conferite al Comune ed esercita le funzioni ad esso attribuite dalle

¹ Art. 41 sexies – Dans les nouvelles constructions et dans les aires desservant celles-ci, des espaces non inférieurs à un mètre carré tous les 10 mètres cubes de construction doivent être destinés à accueillir des parkings.

² « 1. Le statut, au sens de l'article 3 de la Charte européenne de l'autonomie locale, ratifiée par la loi n° 439/1989 et dans le respect des principes établis par la loi régionale, fixe les dispositions fondamentales pour le fonctionnement et l'organisation de la collectivité et, notamment, détermine les attributions des organes, l'organisation des bureaux et des services publics, les formes de collaboration entre les communes ou avec d'autres collectivités locales, les formes de participation populaire, de la décentralisation, de l'accès des citoyens aux informations et aux procédures administratives. »

³ « 1. Par un règlement ad hoc, en conformité avec le statut communal, les collectivités locales gèrent l'organisation générale des bureaux et des services, sur la base des critères d'autonomie, de flexibilité, de bon fonctionnement et de rentabilité de la gestion et suivant des principes de professionnalisme et de responsabilité. »

⁴ « 3. Toutes les tâches que la loi, le statut communal ou les règlements ne réservent pas expressément aux organes de gouvernement de la collectivité sont du ressort des secrétaires communaux et des autres dirigeants, y compris l'adoption des actes qui engagent l'administration envers l'extérieur, dans le respect du principe de la séparation entre les fonctions de direction politique et les fonctions de direction administrative visée aux articles 4 et 5 de la LR n° 45/1995. En particulier, sont du ressort du secrétaire communal et des dirigeants, dans les secteurs qui leur incombent, toutes les tâches afférentes à la réalisation des objectifs et des programmes définis par les actes d'orientation de l'organe politique, suivant les modalités établies par le statut ou par les règlements de la collectivité. »

⁵ « 4. Dans les communes dépourvues de personnel appartenant à la catégorie de direction, excepté le secrétaire communal, et suivant la complexité de l'organisation de la collectivité, le règlement peut prévoir que la responsabilité des bureaux et des services sont confiées, également, aux personnels appartenant à un grade fonctionnel dont l'accès nécessite la possession d'une maîtrise. »

⁶ « 2. Le syndic supervise les fonctions relevant de l'État ou de la Région attribuées à la commune et exerce les fonctions qui

- leggi, dallo statuto comunale e dai regolamenti. Al Sindaco, nei Comuni privi di figure di qualifica dirigenziale, oltre al segretario comunale, può essere attribuita la competenza in ordine ai provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi».
- ⁷ «2. Sino all'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, limitatamente alle materie e discipline ad essi espressamente demandate, continuano ad applicarsi gli statuti e le norme vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, in quanto con la stessa compatibili».
- ⁸ «4. Dopo l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, sono abrogate tutte le disposizioni di legge, diverse da quelle contenute nella presente legge, che prevedano espressamente competenze a specifici organi del Comune. Le relative competenze spettano all'organo individuato dallo statuto o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri».
- ⁹ «2. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia comunale come integrata ai sensi del comma 1, emette il provvedimento autorizzativo o negativo relativo agli interventi di cui all'art. 3 nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della relativa domanda. Tale provvedimento, debitamente motivato, viene notificato al richiedente in calce alla trasmissione del parere della Commissione edilizia comunale, e viene integralmente trascritto nella concessione edilizia».
- ¹⁰ «1. I seguenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e le loro varianti, devono contenere come loro parte integrante uno studio di impatto ambientale:
- a) piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta (PTP);
 - b) piani regolatori generali comunali ed intercomunali;
 - c) piani urbanistici di dettaglio;
 - d) piano energetico regionale;
 - e) piano regionale dei trasporti;
 - f) piano regionale delle attività estrattive;
 - g) piano regionale per lo smaltimento dei rifiuti;
 - h) piano regionale di utilizzo delle acque».
- ¹¹ «1. Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di Comuni, della Regione, nonché di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il Presidente della Giunta regionale o il Sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuovono la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. L'accordo può prevedere altresì procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti.
 3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale o il Sindaco convocano una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

lui sont attribuées par les lois, par le statut communal et par les règlements. Il peut être attribué au syndic, dans les communes dépourvues de personnel ayant la qualité de dirigeant, à l'exception du secrétaire communal, la compétence afférente aux autorisations, concessions ou similaires. »

⁷ « 2. Jusqu'à la date d'entrée en vigueur des nouveaux statuts, pour ce qui est des matières et des disciplines relevant de ces derniers, sont appliqués les statuts et les dispositions appliquées à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour autant qu'ils sont compatibles avec celle-ci. »

⁸ « 4. À compter de l'entrée en vigueur des nouveaux statuts communaux, toutes les dispositions autres que celles visées à la présente loi, qui attribueraient expressément des compétences aux organes particuliers de la commune, sont abrogées. Les compétences y afférentes sont du ressort de l'organe établi par statut ou, à défaut d'une disposition précise du statut, de la junte communale ou des dirigeants, dans le respect du principe de la séparation des pouvoirs. »

⁹ « 2. Le syndic, sur avis de la commission communale de la construction complétée au sens du premier alinéa du présent article, signe l'acte portant autorisation ou négation de l'autorisation des actions visées à l'article 3 de la présente loi dans les soixante jours, délai de rigueur, à compter de la réception de la demande y afférente. Ledit acte, dûment motivé, est notifié au demandeur avec l'avis de la commission communale de la construction et est transcrit intégralement sur le permis de construire. »

¹⁰ « 1. Les documents d'urbanisme indiqués ci-après, ainsi que leurs variantes, comportent obligatoirement une étude d'impact sur l'environnement qui en fait partie intégrante :

- a) Plan territorial paysager de la Vallée d'Aoste (PTP) ;
- b) Plans régulateurs généraux communaux et intercommunaux ;
- c) Plans d'urbanisme de détail ;
- d) Plan énergétique régional ;
- e) Plan régional des transports ;
- f) Plan régional des activités d'extraction ;
- g) Plan régional d'élimination des déchets ;
- h) Plan régional d'utilisation des eaux. »

¹¹ « 1. Afin de définir et de réaliser des travaux, des actions ou des programmes d'intervention qui nécessitent, pour leur complète réalisation, l'action intégrée et coordonnée des communes, de la Région, et des autres personnes publiques ou, de toute façon, de deux ou plusieurs parmi lesdits sujets, le président du Gouvernement régional ou le syndic, compte tenu du sujet dont relèvent essentiellement les travaux, les actions et les programmes, favorise la conclusion d'un accord de programme, sur la demande également d'un ou de plusieurs sujets concernés. Lesdits accords de programme visent à assurer la coordination des actions et à déterminer les délais, les modalités, le financement et tout autre accomplissement y afférent.

2. L'accord en question peut prévoir aussi des procédures d'arbitrage, ainsi que des interventions à effectuer à titre de subrogation en cas d'inexécution des participants.

3. Pour vérifier si l'accord de programme est possible, le président du Gouvernement régional ou le syndic convoque une conférence entre les représentants de toutes les administrations intéressées.

4. L'accordo, consistente nel consenso unanime del Presidente della Giunta regionale, dei Sindaci e degli altri soggetti interessati, è approvato con atto formale del Presidente della Giunta regionale o del Sindaco ed è pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica 22 febbraio 1982, n. 182 (Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Valle d'Aosta per la estensione alla regione delle disposizioni del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e della normativa relativa agli enti soppressi con l'art. 1-bis del D.L. 18 agosto 1978, n. 481, convertito nella L. 21 ottobre 1978, n. 641), determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del Comune interessato.
 5. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.
 6. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche comprese nei programmi dell'amministrazione e per le quali siano immediatamente utilizzabili i relativi finanziamenti si procede, ove del caso, a norma dei commi 1, 2, 3, 4 e 5. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.
 7. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal Presidente della Giunta regionale o dal Sindaco e composto dai rappresentanti degli enti locali interessati.
 8. Trovano altresì applicazione le disposizioni di legge statale relative agli accordi di programma ai quali partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.
 9. È fatta salva la disciplina di cui agli art. 26, 27 e 28 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).
- ¹² «6. Le strade extraurbane di cui al comma 2, lettere B, C ed F si distinguono in:
- A - Statali, quando:
- a. costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
 - b. congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
 - c. congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
 - d. allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
 - e. servono traffici interregionali o presentano particolare
4. L'accord, qui doit obtenir le consentement unanime du président du Gouvernement régional, des syndics et des autres sujets concernés, est approuvé par acte formel du président du Gouvernement régional ou du syndic et publié au Bulletin officiel de la Région. Si l'accord est approuvé par arrêté du président du Gouvernement régional, il produit les effets de l'entente visée à l'art. 51 du DPR n° 182 du 22 février 1982 (Dispositions d'application du Statut spécial de la Région Vallée d'Aoste en vue de l'application à la Vallée d'Aoste des dispositions du DPR n° 616 du 24 juillet 1977 et de celles relatives aux établissements supprimés par l'art. 1 -bis du décret-loi n° 481 du 18 août 1978, converti en la loi n° 641 du 21 octobre 1978), détermine les variations éventuelles des documents d'urbanisme et remplace les permis de construire, si toutefois la commune intéressée y consent.
 5. Si l'accord entraîne la variation des documents d'urbanisme, l'adhésion du syndic audit accord doit être ratifiée par le conseil communal dans un délai de trente jours, sous peine de caducité.
 6. Pour l'approbation de projets de travaux publics compris dans les programmes de l'administration et pour lesquels les financements y afférents sont immédiatement disponibles, l'on procède, le cas échéant, au sens des alinéas 1, 2, 3, 4 et 5 du présent article. L'approbation de l'accord de programme comporte la déclaration d'utilité publique, au sens de laquelle lesdits travaux sont déclarés urgents et inajournables ; ladite déclaration perd son efficacité si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans.
 7. La surveillance sur l'exécution de l'accord de programme et les actions subrogatoires éventuelles sont assurées par un conseil présidé par le président du Gouvernement régional ou par le syndic et composé des représentants des collectivités locales concernées.
 8. Les dispositions des lois de l'État afférentes aux accords de programme auxquels participent les administrations de l'État ou des organismes publics nationaux sont également appliquées.
 9. La présente loi est appliquée sans préjudice des dispositions visées aux art. 26, 27 et 28 de la loi régionale n° 11 du 6 avril 1998, portant dispositions en matière d'urbanisme et de planification territoriale de la Vallée d'Aoste. »
- ¹² « 6. Les routes non urbaines visées aux lettre B, C et F du deuxième alinéa sont classées comme :
- A. Routes nationales lorsque :
- a. elles représentent les grands axes de la circulation nationale ;
 - b. elles relient les principales voies nationales à celles des États limitrophes ;
 - c. elles relient les chefs-lieux de région ou bien les chefs-lieux de province situés dans des régions différentes ou encore représentent des liaisons importantes entre les routes nationales ;
 - d. elles relient au réseau routier les ports maritimes, les aéroports et les centres industriels, touristiques et climatiques particulièrement importants ;
 - e. elles permettent la circulation interrégionale ou revê-

interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - Regionali,
quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - Provinciali,
quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D - Comunali,
quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice, le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali».

¹³ «1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali de esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronuncii nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate, salvo che si tratti di proprietà non condominiale, dalla assemblea del

tent un intérêt particulier pour l'économie de vastes zones du territoire national.

B. Route régionales
lorsqu'elles relient les chefs-lieux de province d'une même région entre eux ou au chef-lieu régional ou bien relient les chefs-lieux de province ou les communes au réseau routier, si cette liaison s'avère particulièrement importante pour des raisons d'ordre industriel, commercial, agricole, touristique et climatique.

C. Routes provinciales
lorsqu'elles relient au chef-lieu de province les chefs-lieux de commune de la province y afférente ou plusieurs chefs-lieux de commune entre eux ou bien lorsqu'elles relient au réseau routier national ou régional les chefs-lieux de commune, si cette liaison s'avère particulièrement importante pour des raisons d'ordre industriel, commercial, agricole, touristique et climatique.

D. Routes communales
lorsqu'elles relient le chef-lieu d'une commune avec les hameaux de celle-ci ou les hameaux entre eux ou bien relient le chef-lieu avec la gare routière ou la gare des chemins de fer ou des tramways ou encore avec un aéroport ou un port maritime, fluvial ou lacustre, avec des interports ou des nœuds intermodaux ou avec des localités qui abritent des services essentiels pour la communauté communale. Aux fins du présent code, les chemins ruraux sont assimilés aux routes communales. »

¹³ « 1. Les propriétaires d'immeubles peuvent réaliser, dans le sous-sol de ces derniers ou bien dans les locaux situés au rez-de-chaussée, des parkings destinés aux unités immobilières, par dérogation éventuellement aux documents d'urbanisme et aux règlements de la construction en vigueur. Ces parkings peuvent également être réalisés dans le sous-sol des aires accessoires, à condition qu'ils soient destinés uniquement aux résidents et que leur construction ne soit pas en contraste avec les plans des déplacements urbains, compte tenu de la superficie située au-dessus et de la sauvegarde des organismes hydrographiques. Sont en tout état de cause valables les limites prévues par la législation en vigueur en matière de paysage et d'environnement, ainsi que les pouvoirs attribués par ladite législation aux régions et aux ministères de l'environnement et des biens culturels et naturels, pouvoirs qui doivent être exercés, pour des raisons motivées, dans un délai de 90 jours.

2. La réalisation des travaux et des ouvrages prévus par le premier alinéa du présent article est soumise à la délivrance d'une autorisation gratuite. S'il s'agit d'interventions conformes aux documents d'urbanisme et aux règlements de la construction en vigueur, la demande visant à obtenir l'autorisation du syndic aux fins de la réalisation des travaux en cause est considérée comme accueillie si ce dernier ne répond pas dans un délai de 60 jours à compter de la date de la demande. En l'occurrence, le requérant peut procéder à la réalisation des travaux sur simple communication d'ouverture de chantier, adressée au syndic.

3. Les délibérations qui concernent les travaux et les interventions visés au premier alinéa sont prises – sauf s'il ne s'agit pas de copropriétés immobilières – par l'assemblée

condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli art. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:
 - a) la durata dalla concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
 - b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
 - c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
 - d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742».

¹⁴ «Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati».

¹⁵ «1. Ai fini urbanistico-edilizi, la destinazione dei fabbricati da adibire ad attività agrituristica, di cui all'art. 2, è equiparata alla destinazione agricola».

des propriétaires, en première ou deuxième convocation, à la majorité prévue par le deuxième alinéa de l'article 1136 du code civil. Les dispositions de l'article 1120, deuxième alinéa, et de l'article 1121, troisième alinéa, du code civil demeurent valables.

4. Les communes, sur établissement des critères de cession du droit de superficie et à la demande des particuliers concernés ou d'entreprises de construction ou de coopératives spécialement constituées par ces particuliers, peuvent prévoir, dans le cadre du plan urbain des parkings, la réalisation de parkings desservant des immeubles propriété privée sur des aires communales ou dans le sous-sol de celles-ci. Cette disposition s'applique également aux interventions qui doivent être mises en route ou le sont déjà. La constitution du droit de superficie est subordonnée à la passation d'une convention fixant :
 - a) la durée du droit de superficie, qui ne doit pas dépasser les quatre-vingt-dix ans ;
 - b) les dimensions des ouvrages et le plan économique et financier relatif à leur réalisation ;
 - c) les délais prévus pour l'établissement du projet d'exécution, la mise à disposition des aires nécessaires et la réalisation des travaux ;
 - d) les délais et les modalités de vérification de l'état d'avancement des travaux, ainsi que les sanctions prévues en cas de non-accomplissement des obligations prévues.
5. Les parkings réalisés au sens du présent article ne peuvent être cédés qu'avec l'unité immobilière à laquelle ils sont liés par une servitude ; tout acte visant uniquement la cession du parking est nul.
6. Les travaux et les interventions visés aux premier et quatrième alinéas du présent article qui seraient réalisés par des établissements ou des entreprises du secteur des assurances, ainsi que les immeubles achetés par ces derniers et destinés à accueillir des parkings, sont considérés comme équivalents, aux fins du respect des réserves d'ordre technique, aux immeubles prévus par les articles 32 et 86 de la loi n° 742 du 22 octobre 1986.

¹⁴ « Les actes entre vifs, qu'ils soient publics ou sous seing privé, portant sur le transfert, la constitution ou la dissolution de la communauté des droits réels relatifs à des terrains sont nuls et ne peuvent être conclus ni enregistrés dans les registres immobiliers publics s'ils ne sont pas assortis du certificat d'urbanisme contenant les prescriptions d'urbanisme relatives à l'aire concernée. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas si les terrains représentent des accessoires d'immeubles inscrits dans le nouveau cadastre des édifices urbains, à condition que la superficie globale de l'aire accessoire soit inférieure à 5 000 mètres carrés. »

¹⁵ « 1. Aux fins des dispositions d'aménagement et d'urbanisme, la destination des immeubles consacrés à l'activité agritouristique visée à l'art. 2 de la présente loi est considérée comme destination agricole. ».