

**INTERNATIONALE RECHTSANWALTSKANZLEI**

**RECHTSANWALT DR. ALFONSO MARRA**

**JURIST LINGUIST**

ZUR ZWEISPRACHIGKEIT DEUTSCH - ITALIENISCH VON DER AUTONOMEN  
PROVINZ BOZEN ZUGELASSEN

ZUR STAATSPRÜFUNG CHINESISCHER SPRACHKENNTNIS HSK VON PEKING ZUGELASSEN

ZUR STAATSPRÜFUNG FRANZÖSISCHER SPRACHKENNTNIS VOM INSTITUT "LE GRENOBLE" NEAPEL ZUGELASSEN

SPRACHKURSTEILNEHMER HOLLÄNDISCHER SPRACHE AN DER UNIVERSITÄT UTRECHT

TEILNEHMER AN DEM FORTBILDUNGSKURS IN ANGEWANDTEM EUROPARECHT

AN DER UNIVERSITÄT SALERNO

DIPLOM SPEZIALIST IN ZIVILRECHT AN DER UNIVERSITÄT CAMERINO

DIPLOM SPEZIALIST IN RECHTLICHEN BERUFEN AN DER UNIVERSITÄT SALERNO

DOLMETSCHER UND ÜBERSETZER AN DER HANDELSKAMMER NEAPEL

DOLMETSCHER UND ÜBERSETZER AN DER STAATSANWALTSCHAFT

UND AM GERICHTSHOF NEAPEL – ITALIEN

TELEFON: 0039 335 69 48 594

E-MAIL: [avvalfonsomarra@yahoo.it](mailto:avvalfonsomarra@yahoo.it)

INTERNET WEB SEITE: [www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it](http://www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it)

## **Baurecht in Italien**

*von dem Rechtsanwalt Dr. Alfonso Marra*

*von der Rechtsanwaltskammer Neapel – Italien*

**Die Urbanistik ist der Rechtsbereich, der die Normen betrifft, die die Ausführung der Verwandlungstätigkeiten vom ganzen Gebiet (und nicht nur von den städtischen Ansammlungen) ordnet.**

***Es gibt einen Unterschied zwischen Urbanistik und Bauwesen: die Urbanistik ist die Programmierungs- und Planungstätigkeit der Veränderungen des Gebietes.***

***Das Bauwesen bestimmt die Weisen, um die Landesverwandlungen auszuführen, die vom Plan erlaubt werden.***

***Als bauliche Tätigkeit insbesondere meint man den Bau von festen Kunstbauten, die Wohn- oder Produktionsbedürfnisse zufrieden sollen.***

***Heute ist der Unterschied zwischen Urbanistik und Bauwesen noch deutlicher: mit dem vereinheitlichen Text über das Bauwesen (Verordnung vom Präsident der Republik 06/06/2001***

***Nr. 380) hat der Bauwesensfach zum ersten Mal eine einheitliche und autonome Disziplin.***

***Insbesondere, versammelt und ordnet der vereinheitliche Text alle Normen im Bauwesensfach, die getrennt seit dem 1942 bis heute erlassen worden waren.***

**In der italienischen Rechtsordnung gehört die Urbanistik, als Gebietsverwaltung, zu den Fächern in der gesetzlichen und Verwaltungsbefugnis der Regionen.**

Das Verfassungsgesetz 18/10/2001 Nr. 3, die den Artikel 117 auch von der italienischen Verfassung verändert hat, gibt den **Regionen mit ordentlichem Statut** eine ***zusammenfallende Gesetzgebungsgewalt*** im Fach der Gebietsverwaltung im Sinn, dass die Bestimmung durch Rahmengesetze der Grundsätze auf jeden Fall dem Staat vorbehalten bleibt, die die regionalen Rechtsvorschriften folgen sollen.

Den **Regionen mit Sonderstatuten (und den autonomen Provinzen Trient und Bozen)** geben die Statuten eine ***ausschliessliche Gesetzgebungsgewalt*** im städtebaulichen Fach: diese Gesetzgebungsgewalt kann völlig, aber in der Befolgung des Verfassungs und der Bindungen stattfinden, die von der Rechtsordnung der Europäischen Union und von den internationalen Pflichten herkommen (so der neue Art. 117, Absatz 1).

***Bleibt in der ausschliesslichen Zuständigkeit des Staats der Umweltschutz und der Schutz der Kulturgüter, sowie die Wendungsfunktion und die Koordinationsfunktion der Hauptlinien in der Landesverwaltung.***

Die **Verwaltungsfunktion** im städtebaulichen Fach ist wesentlich eine **Planungsfunktion** und entfaltet sich durch Verkündigung von *allgemeinen* Verwaltungsakten (das heisst städtebaulichen Plänen) oder *besonderen* Verwaltungsakten (das heisst Verkündigung von Genehmigungsakten für Baumassnahmen), die das Eigentumsrecht der Bürger betreffen und die es unterschiedlich regulieren und begrenzen.

Inhaber dieser Funktion sind verschiedene Subjekte: Regionen, Staat, Gemeinden, Provinzen und andere Organe.

Die Übertragung hat betroffen:

- die Genehmigung der Landeskoordinationspläne und der Pläne zwischen verschiedenen Gemeinden;
- die Genehmigung der vorbereitenden Bauleitpläne und der betreffenden Veränderungen;
- die Bestimmung der Fristen für die Abfassung der verbindlichen Bauleitpläne;
- die Genehmigung der gemeindlichen Bauordnungen und der Babauungsprogramme.

Auf jeden Fall bleibt dem **Staat** die Zuständigkeit, die Wendungs- und Koordinationsfunktionen der Hauptlinien in der Ordnung und im Schutz des Gebietes auszuführen.

In der Zeit hat die Urbanistik viele Reformen erfahren: insbesondere, wichtig ist das Reformgesetz vom Titel V der italienischen Verfassung (Verfassungsgesetz 3/2001), das im Artikel 117 der Verfassung das Wort << Urbanistik >> mit dem Ausdruck << Verwaltung vom Gebiet >> ersetzt hat. Die Gebietsverwaltung gehört zu den Fächern von zusammenfallenden Gesetzgebung des Staates und Regionen, ausser der Bestimmung der Grundsätzen, die für die staatliche Gesetzgebung vorbehalten ist.

Das Verwaltungsamt im Gebiet der Gebietsverwaltung (das heisst Urbanistik) ist wesentlich ein Planungsamt und entfaltet sich durch die Verkündigung von allgemeinen Verwaltungsakten (städtebaulichen Plänen) oder besonderen Verwaltungsakten (Erteilung von Bauerlaubnissen), die das Eigentumsrecht der Bürger betreffen und es unterschiedlich regeln und begrenzen.

Inhaber des städtebaulichen Amtes sind verschiedene öffentliche Subjekten.

**Die städtebauliche Planung ist das erste Planungsbeispiel von Eingriffen in der italienischen Rechtsordnung.**

Die städtebauliche Planung diszipliniert insbesondere die räumliche Verteilung der Eingriffe im Gebiet und organisiert die betreffenden strukturellen Instrumente für eine geordnete Gebietsentwicklung, die vereinbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung erscheint.

Deswegen, sind die städtebaulichen Planungen Instrumente für die Kontrolle und die Wendung der städtebaulichen Entwicklung.

Schon sah das Gesetz **2359/1865** (so genanntes Hauptgesetz über die Enteignung) (Artikel 86 – 92) die Abfassung von *Bauleitplänen* in den Gemeinden mit minus als 10.000 Einwohnern vor, mit dem Auftrag << die Linien im Wiederaufbau jener Teile der Ortschaft zu betrachten, wo man der fehlerhaften Anordnung der Gebäude abhelfen muss >> abzustecken; diesen Bauleitplänen gab das Gesetz den Wert von *Erklärung, dass eine Enteignung dem Wohl der Allgemeinheit diene*, zum Zweck der künftigen Enteignung für die Ausführung der selben Plänen.

Die **Bauleitpläne** werden nach freiem Ermessen der Gemeinden mit Bevölkerung über 10.000 Einwohner redigiert und sie gelten nur, nachdem sie wirksam geworden sind. Deswegen vor ihrem Inkrafttreten wird die Erbauung nur mit der Entfernungendisziplin vom Zivilgesetzbuch reguliert.

Das erste einheitliche Gesetz im Bereich war das **städtebauliche Gesetz 7 August 1942, Nr. 1150**. Obwohl es teilweise von der **Verordnung vom Präsident der Republik 380/2001 (vereinheitlichem Text über das Bauwesen)** und von der **Verordnung vom Präsident der Republik 327/2001 (vereinheitlichem Text über die Enteignung)** aufgehoben worden ist, ist es noch der Haupttext im Planungsbereich.

Das städtebauliche Recht enthält die Normen, die Bauordnung, den Bauzuwachs der Ortschaften und die städtebauliche Gebietsentwicklung regulieren.

Dieses Gesetz sieht ein hierarchisches System von Planungsinstrumenten vor: die **städtebaulichen Programmpläne** (das heisst **der vorbereitende Bauleitplan** und **der Bebauungsplan**) für die Disziplin vom ganzen

Gebiet; die **Ausführungspläne** (das heisst **die verbindlichen Bauleitpläne** und andere) für die besondere Planung der einzelnen städtischen Gebiete; am Ende, **die Bauordnung** für die besondere Disziplin der Entfernungen, der Höhen der Verzierungen und der anderen Bauvorschriften der einzelnen Gebäuden.

Dieses System fand aber keine Anwendung.

Um noch mal Kraft dieser Disziplin zu geben, wurde das **Gesetz 6 August 1967 Nr. 765 (so genanntes Überbrückungsgesetz)** erlassen, das vorläufig war.

Das Überbrückungsgesetz verallgemeinert die Pflicht für die gemeindlichen Verwaltungen, Bauleitpläne zu haben und es erweitert am meistens das Anwendungsgebiet: alle Gemeinden müssen eine städtebauliche Planung haben und diese muss der Tendenz nach das ganze gemeindliche Gebiet betreffen, so dass das ganze nationale Gebiet reguliert wird.

In den wenigen restlichen << weissen Zonen >> im Gebiet der einzelnen Gemeinden und für die Gemeinden, die kein städtebauliches Instrument haben, erlegt der Artikel 17 vom Überbrückungsgesetz (jetzt Art. 9 vom vereinheitlichen Text über das Bauwesen) steife und beschränkende Planungsstandards, mit mindesten Bebauungsfähigkeitsstufen auf, die für das ganze nationale Gebiet gültig sind (so genannte allgemeine Standards).

Übrigens schreibt das Gesetz andere mindeste Standards vor, die unabdingbar für die städtebauliche Planung im Gebiet von Entfernungen, Höhen, Dimensionen und umbautem Raum sind und die gültig zusammen mit jenen vom Zivilgesetzbuch sind.

Diese besondere Standards werden mit Ministerialerlass bestimmt und verpflichten die gemeindlichen Planungsorgane ihrer eigenen städtebaulichen Instrumente aufzunehmen.

**Der vorbereitende Bauleitplan** kann die folgenden **Bindungen** auferlegen:

**1) für die Enteignung vorherbestimmte Bindungen**, das heisst über Gebiet in der Zukunft zu enteignen, um dort öffentliche Werke oder Strassennetze zu bilden; diese Bindungen kommen von den **Ortungen** her;

**2) Bindungen von völliger oder relativer Bebauungsunfähigkeit**, in Gebieten die für Grüne bestimmt sind oder die eine niedrige Verstädterung haben; diese Bindungen kommen von den **Zonierungen** her.

Als **völlige Bebauungsunfähigkeit** meint man das Verbot jeder möglichen Erbauung; als **relative Bebauungsunfähigkeit** meint man die Möglichkeit nur innerhalb von strengen volumetrischen Grenzen zu bauen.

Mit dem Gesetz 765/1967 werden Grenzen für die Erbauung mangels genehmigter städtebaulichen Instrumente bestimmt und man verbietet die Parzellierung, wenn es keine genehmigte städtebauliche Instrumente gibt, man fixiert die städtebaulichen Standards, die mit dem folgenden Ministerialerlass öffentliche Werke 02 April 1968 bestimmt werden, das heisst die mindesten Quantitäten von Räumen für Grüne und Dienste für jede Zone des gemeindlichen Gebietes.

Die Dezentralisierung und die stufenweise Gewinnung von den Regionen der Gewalten, die ihnen von der Verfassung gegeben worden sind, hat stufenweise mit den Urteilen des Verfassungsgerichtes stattgefunden, die definitiv die gesetzgebende Gewalt der Regionen gemacht haben.

Zum Beispiel hat das Verfassungsgericht bestimmt, dass der öffentliche Wohnungsbau Fach in der Zuständigkeit der Regionen ist und es hat bestimmt, dass die staatliche Zuständigkeit im Umweltsgebiet gesetzmässig ist.

Die **Hauptetappen in der Geschichte vom italienischen Baurecht** sind:

- das **Urteil vom Verfassungsgericht Nr. 55 vom 29/05/1968** und das **Gesetz 1187/1968** über die Bebauungsunfähigkeitsbindungen;
- das **Gesetz 865/1971**, so gennantes Hausgesetz;

– das **Gesetz 10/1977, so genanntes Gesetz Bucalossi** (das war der Name vom Antragsteller), das versuchte die Bebauungsfähigkeit der Gebieten völlig zu verändern. Insbesondere, trennte das Gesetz die Inhaberschaft vom Eigentumsrecht des Eigentümers von der Inhaberschaft vom jus aedificandi (Bebauungsrecht) des Staates.

Zu diesem Zweck wurde **die alte Baugenehmigung in Konzession** verwandelt, weil der Staat, den Absichten des Gesetzgebers nach, mit ihr den Privaten die Ausübung von einem eigenen Recht gab.

So später im **Gesetz 10/1977** erweitert die Begriffsbestimmung sich und enthält die Regelung jeder Tätigkeit, die die städtebauliche und Bauverwandlung des Gebiets der Gemeinde mit sich bringt;

in der **Verordnung vom Präsident der Republik 616/1977** erweitert das Thema sich und es reguliert die Disziplin vom Gebietsgebrauch, die alle Erkenntnisaspekte, normative und Führungsaspekte enthält, die die Tätigkeiten für den Schutz, Umänderung vom Boden und den Umweltschutz betreffen;

– das **Urteil vom Verfassungsgericht Nr. 5/1980**, mit dem das Verfassungsgericht unterstrich, dass das Gesetz Bucalossi keine Befugnis von den privaten Eigentümern dem Staat gegeben hatte.

Folglich blieb das jus aedificandi (Bebauungsrecht) in den Händen der Privaten und die **bauliche Konzession** war eine **Erlaubnis** im technischen Sinn, da sie keine Ausübung von einem Recht des Staates gab, sondern erlaubte sie die Ausübung eines Befugnisses der Privaten, nach vorheriger Feststellung der Übereinstimmung mit dem allgemeinen Interesse (sowie es von den städtebaulichen Instrumenten festgestellt worden war);

– das **Gesetz Nr. 94/1982, so genanntes Gesetz Nicolazzi**, das das Verfahren für die Ausstellung der Konzession und der **baulichen Erlaubnis** erleichterte und es führte auch Formen von Schweigen als Stattgeben ein;

– das **Gesetz Nr. 431/1985, so genannte “Galasso”** von Namen des Antragstellers, ist die erste organische Rechtsvorschrift für den Schutz der Natur- und Umweltgüter in Italien.

In den vom Gesetz bestimmten Flächen ist die Bautätigkeit möglich, aber man braucht im Voraus die Genehmigung der zuständigen Behörden und, auf jeden Fall, gibt es einige Zonen, wo es absolut unmöglich ist, zu bauen sowie, zum Beispiel, 300 Meter vom Meerstrand;

– das **Gesetz Nr. 47/1985, so genanntes Gesetz über die Straffreierklärung für ordnungswidriges Bauen.**

Im Gesetz 47/1985 erklärt man, dass die städtebauliche Disziplin die historischen, künstlerischen, archäologischen, landschaftlichen, umweltlichen, hydrogeologischen Interessen respektieren soll.

Man geht von einem Urbanistiksbegriff als Normensystem für die Entwicklung und Ausnutzung des Gebiets zu einem Begriff, der sie gezielte für die Gebietserhaltung betrachtet.

Das Gesetz 1150/1942 stellt die Pflicht für die wichtigsten Gemeinden, den Bauleitplan anzuwenden, der jeden Eingriff im erbauten Zentrum von der gemeindlichen Kontrolle abhängig macht.

Mit dem Gesetz Nr. 47/1985 zum ersten Mal ist es möglich in Italien die illegale Bautätigkeit durch eine Auto-anzeige und die Zahlung eines Verwarnungsgeldes das begangene Unrecht in Ordnung zu bringen.

Mit diesem Gesetz beginnt die Reihe der Straffreierklärungen für ordnungswidriges Bauen in Italien;

– das **Gesetz Nr. 662/1996** (mit dem Finanzgesetz 1997 verbundenes Gesetz), das das Gesetz vom 1993 verändert hat und es hat das Konzessionsverfahren wiederdiszipliniert und erleichtert;

– das **Ermächtigungsgesetz Nr. 59/1997**, das eine weitere Erleichterung vom Konzessionsverfahren durch eine weite Fachesderegulierung vorsieht;

– die **Gesetze 08/03/1999 Nr. 50** und **24/11/2000 Nr. 340**, die



weitere Normen für die Erleichterung der Verfahren im städtebaulichen Gebiet vorgeschrieben haben;

– die **vereinheitlichen Texte**, die gemäss den oben genannten Gesetzen erlassen worden sind: der vereinheitliche Text im Gebiet der Kulturgüter und Umweltgüter (heute von der gesetzesvertretenden Rechtsverordnung 42/2004 – Gesetzbuch der Kulturgüter und Landschaftsgüter – aufgehobene gesetzesvertretene Rechtsverordnung 490/1999); der vereinheitliche Text im Enteignungsgebiet (Verordnung vom Präsident der Republik 327/2001); der vereinheitliche Text im städtebaulichen Gebiet (Verordnung vom Präsident der Republik 380/2001).

Das System von städtebaulicher Planung zerfällt in einer Reihe von städtebaulichen Instrumenten, die als Instrumente für die Kontrolle und die Wendung der städtebaulichen Entwicklung betrachtet werden können und die, übrigens, eine verschiedene Wirksamkeit haben und die verbunden und koordiniert zwischen sich sind.

Sie sind:

**a) Landesbeordnungspläne:** diese Pläne werden von den Regionen abgefasst, den *Gemeinden* und den anderen öffentlichen Verwaltungen (*nicht direkt den Privaten*) adressiert und sie bestimmen die *Rahmenrichtlinien* der Landesraumordnung, zum Zweck die Wohnsiedlungen und Produktionssiedlungen gemäss den wirtschaftlichen, technischen und sozialen Erfordernissen zu orientieren und zu koordinieren, die einheitlich und über den gemeindlichen Partikularismus betrachtet werden;

**b) vorbereitende Bauleitpläne:** diese Pläne, die *von den Gemeinden* erlassen und *von den Regionen* genehmigt worden sind, übersetzen die im Landesbeordnungsplan enthaltenen allgemeinen Richtlinien in präzisere Vorschriften und sie durch Zweckbindungen der einzelnen Zonen, Erhaltungspflichten oder Verwandlung der Ortschaften usw. bestimmen das städtebauliche Programm, das *das ganze gemeindliche Gebiet* betrifft.

*Man erinnert daran, dass der Artikel 5 der Verordnung vom Präsident der Republik 447/1998, mit den Veränderungen von der Verordnung vom Präsident der Republik 440/2000, die Möglichkeit vorgesehen hat, den vorbereitende Bauleitplan von dem Einzigen Schalter für die Produktionstätigkeiten mit einem Verfahren zu verändern, in dem die Region die Änderung nicht genehmigt, sondern drückt sie ihre Genehmigung im Voraus im Fall der Dienstenbesprechung aus;*

– **die verbindlichen Bauleitplänen:** sie sind Pläne nur für die *Ausführung*, mit denen die vorbereitenden Bauleitpläne ausgeführt werden und die mit ausführlichen und sofort verbindlichen Vorschriften die allgemeinen Richtlinien bis zur planvolumetrischen Einzelheit entwickeln, die in den vorbereitenden Bauleitplänen enthalten sind.

Dann gibt es:

– **die Bebauungspläne:** die die einfachen Bauleitpläne der nicht so wichtigen Gemeinden sind, die keine Pflicht haben, die vorbereitenden Bauleitpläne anzuwenden;

– **die Parzellierungspläne:** die Ausführungsinstrumente, *auf private Initiative*, der vorbereitenden Bauleitpläne oder der Bebauungspläne, *wechselweise mit den verbindlichen Plänen*.

Dann, gibt es noch die **landschaftlichen Landespläne**, die städtebaulichen Instrumente *in der Zuständigkeit der Regionen* sind und die zum besonderen Auftrag des *Umweltschutzes* vorherbestimmt sind.

Diese Pläne bedingen die Landeskoordinationspläne und die gemeindlichen Pläne und sie sind verbindlich für die Privaten auch.

Der **allgemeine städtebauliche Plan ist das Instrument für die städtebauliche Disziplin auf gemeindlicher Stufe** und zerfällt in strukturellen Voraussichten und Programm voraussichten.

Die **strukturellen Voraussichten** identifizieren die Hauptlinien der Ordnung vom ganzen gemeindlichen Gebiet und bestimmen die *Entwicklungsrichtlinien* der Siedlungen im gemeindlichen Gebiet.

Die **Programmvooraussichten** bestimmen die Ortungen der Flächen in den vollstreckenden (oder Ausführungs-) städtebaulichen Plänen zu enthalten und sie bestimmen welche physische und funktionelle Verwandlungen zulässig sind.

Der **vorbereitende Bauleitplan** ist der Haupt- städtebauliche Plan und er hat Programmnatur: er erweitert sich über die **Gesamtheit des gemeindlichen Gebietes** und er ist **wirksam unbefristet**, bis wenn ein neuer vorbereitende Bauleitplan genehmigt wird.

Die Natur von allgemeinem städtebaulichen Plan vom vorbereitenden Bauleitplan schliesst nicht aus, dass der Plan **ausführliche und sofort vollstreckbare Vorschriften** auch haben kann.

Die Vorschriften vom vorbereitenden Bauleitplan können in zwei grossen Kategorien klassifiziert werden:

- **Zonierungen**, das heisst Teilungen vom gemeindlichen Gebiet in grossen gleichartigen Flächen, mit dem Kennzeichen der Typologie (das heisst der technischen baulichen Kennzeichen) und der Volumetrie (das heisst der baulichen Dichte) der Gebäuden;
- **Ortungen**, das heisst Bestimmungen der Werke *primärer Verstädterung* (Strassen und Plätze, Entwässerungen und Entwässerungsnetz der wesentlichen öffentlichen Dienstleistungen) und *sekundärer Verstädterung* (Schulen, Krankenhäuser, Kirchen, öffentliche Gärten, Märkte, öffentliche Gebäude, usw.).

**Die Zonierungen führen Bindungen für die Bebauung mit sich; die Ortungen bestimmen Flächen, die zur Enteignung vorherbestimmt sind.**

Verpflichtet, einen vorbereitende Bauleitplan zu haben, sind die Gemeinden, die in besonderen mit Verordnung vom Präsident der Regionalregierung genehmigten Listen eingeschrieben sind; alle andere Gemeinden haben nur die Befugnis, ihn anzuwenden.

Wenn die Gemeinden entscheiden, einen vorbereitenden Bauleitplan nicht zu haben, müssen sie auf jeden Fall ein *Bebauungsprogramm* haben.

Das Projekt von vorbereitendem Bauleitplan wird vom Gemeinderat genehmigt und es wird im Sekretariat der Gemeinde dreissig Tage eingereicht. In dieser Zeit kann jedermann (privaten Bürger auch) in es Einsicht nehmen, um *Betrachtungen* vorzustellen, die die öffentliche Verwaltung betrachten soll.

Die Rechtssprechung vom Staatsrat hat genau bestimmt, dass diese Betrachtungen nur ein "*Mitarbeitsbeitrag*" für die Abfassung dieses städtebaulichen Instrumentes sind, der unfähig ist, besondere Erwartungen im Private über ihre Genehmigung zu verursachen.

Deswegen, verlangt ihr Wiederruf keinen besonderen Grund, da es genügend ist, dass sie überprüft worden sind und dass sie gegen die Interessen und die allgemeinen Betrachtungen gehalten worden sind, die auf Grund der Planungsabfassung gestellt worden sind (Staatsrat, IV Abteilung, 9-6-2008 Nr. 2837, Staatsrat IV Abteilung, 13-2-2009, Nr. 811).

Dann wird das eventuell veränderte Projekt an die Region für die Genehmigung übersandt oder es wird an die Gemeinde mit den notwendigen Veränderungen zurückgeschickt.

Die Gemeinde, innerhalb von 90 Tagen, passt sich an oder macht ihre eigene Gegenfolgerungen.

Der Genehmigungsbeschluss vom vorbereitenden Bauleitplan wird am Ende im Gesetzblatt veröffentlicht; der Plan wird definitiv bei der Gemeinde eingereicht und er wird vollstreckbar seit dem Niederlegungsmoment.

Er bleibt in Kraft *unbefristet*, aber es ist möglich *Veränderungen* mit dem gleichen Verfahren anzuwenden, das für die Genehmigung benutzt worden ist. Während der Genehmigung vom vorbereitenden Bauleitplan erlegt das Gesetz der Gemeinde auf – in der ganzen Zeit von der Anwendung bis zur Genehmigung – neue Baukonzessionen (heute Bauerlaubnis) nicht zu erteilen, die, obwohl mit dem geltenden Plan übereinstimmend, gegen die

Vorschriften des Planes noch *in itinere* sind, damit die konkrete Ausführbarkeit nicht zunichte gemacht wird.

Es handelt sich um die so genannten **Schutzmassnahmen**, die den Zweck haben, zu verhindern, dass während der Genehmigung vom vorbereitenden Bauleitplan Eingriffe gegen ihn gemacht werden, die deswegen fähig sind, die Verfolgung dieser Zwecke unrettbar zu vereiteln.

Was die Rechtsnatur betrifft, die überwiegende Rechtslehre (Miele, Casetta) schätzt, dass die Ausführungspläne allgemeine Verwaltungsakte sind und dass die Programmpläne, zuerst der vorbereitende Bauleitplan, eine gemischte Rechtsnatur haben, da sie konkrete Vorschriften und abstrakte reglementarische Normen enthalten.

**Der Parzellierungsplan** ist ein städtebauliches Instrument für die Ausführung vom vorbereitenden Bauleitplan oder vom Bebauungsprogramm und er ist *abwechselnd* im Vergleich mit dem verbindlichen Bauleitplan.

Tatsächlich, wenn die Gemeinde keinen verbindlichen Bauleitplan hat, können die Privaten mit der Absicht der Parzellierung von einem Gebiet zu baulichem Zweck sich in die städtebauliche Disziplin << einfügen >> und besondere Parzellierungspläne vorzustellen, die ausführlichen Vorschriften als Ersatz für jene enthalten, die die Gemeinde unterlassen hat, um ihre eigene Initiative mit den allgemeinen städtebaulichen Instrumenten zu harmonisieren.

Die Parzellierung ist jedoch abhängig von der Ausstellung einer besonderen *Erlaubnismassnahme* der Gemeinde, am Ende eines komplizierten Verfahrens.

Die vorbereitenden Bauleitpläne haben gemischte Natur und **zweifache Wertigkeit**: einerseits erlegen sie reglementarische Programmnormen auf, die dann besondere Ausführungspläne (die verbindlichen Bauleitpläne) bedürfen, um ausgeführt zu werden; andererseits **enthalten sie sofort vollstreckbare Vorschriften, die eine Anpassungswirkung des städtischen Eigentums haben** und sie sehen Bindungen vor.

Insbesondere, kann der vorbereitende Bauleitplan die folgenden Bindungen auferlegen.

**1) Bindungen zum Enteignungszweck**, das heisst über Flächen in der Zukunft zu enteignen, um dort öffentliche Werke oder Strassennetz zu verwirklichen. Diese Bindungen kommen von den Ortungen her;

**2) Bindungen absoluter oder relativer Unbaubarkeit**, in Flächen, die dem Grüne zugewiesen sind oder die eine niedrige Verstädterung haben.

Diese Bindungen kommen von den Zonisierungen her.

Als *absolute Unbaubarkeit* meint man das Verbot jeder möglichen Erbauung; als *relative Unbaubarkeit* meint man die Möglichkeit nur in strengen volumetrischen Grenzen bauen zu dürfen.

Der vereinheitliche Text im Enteignungsfach (**Verordnung vom Präsident der Republik Nr. 327/2001**) hat die Normen über die Enteignung mit denen über die städtebauliche Planung verbunden.

Die Artikel 9 – 11 vom vereinheitlichen Text schreiben vor:

Die **Bindungen zum Enteignungszweck** können nur vom **allgemeinen städtebaulichen Plan oder von seinen Veränderungen** auferlegt werden und sie werden wirksam seit dem Genehmigungsakt des städtebaulichen Instrumentes.

Die **Bindungen zum Enteignungszweck haben eine Dauer von 5 Jahren**. Innerhalb von dieser Frist kann die Massnahme erlassen werden, die die Erklärung verursacht, dass eine Enteignung dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Wenn die Erklärung, dass eine Enteignung dem Wohl der Allgemeinheit dient, nicht rechtzeitig gemacht wird, **verfällt die Bindung zum Enteignungszweck**.

Die Bindung zum Enteignungszweck, nach ihrer Fälligkeit, kann mit einer *Begründung* durch die Genehmigung einer Planveränderung oder ein neues städtebauliches Instrument **wiederholt** werden.

Die Wiederholung, am Ende einer fähigen Ermittlung, setzt eine angemessene ausführliche Darstellung, von der öffentlichen Verwaltung, der Gründe von andauernden öffentlichen Interesse voraus, den Werk auszuführen.

Im Fall von Bindungswiederholung, dem Eigentümer eine **Entschädigung** zustehend ist, **die nach der Wichtigkeit vom tatsächlich verursachten Schaden bemessen ist.**

Mit dem Wort **“Bauwesen”** nimmt man den Bereich, der sich speziell für die Vollstreckungsaspekte der baulichen Tätigkeit.

Als *bauliche Tätigkeit* meint man den Bau von festen Fabrikaten, die Wohnungs- oder Produktionsbedürfnisse zufrieden.

Der Anspruch zu bauen, oder jus aedificandi, wie vom Verfassungsgericht mit dem Urteil Nr. 5/1980 anerkannt, fällt dem Eigentümer vom Boden zu, wo das Fabrikat gebaut wird und, deswegen, ist er Äusserung vom Eigentumsrecht.

Trotzdem, ist die bauliche Tätigkeit mit den Verwaltungsgewalten verbunden, die als *Zweck die Kontrolle vom Landesstand und der städtebaulichen Entwicklung* haben.

Die Instrumente, durch die die öffentliche Verwaltung zur Zeit die Konkrete Ausübung vom jus aedificandi kontrolliert und reguliert, sind die Bauerlaubnis (ex Baugenehmigung), die Baubeginnmeldung (heute Zertifizierte Meldung den Tätigkeitsbeginn – Akronym SCIA), die Bauordnung.

**Die Hauptneuheit vom vereinheitlichen Text über das Bauwesen (Verordnung vom Präsident der Republik 06/06/2001 Nr. 380) ist die Verkürzung der Zulassungstitel nur zu zwei: die Bauerlaubnis (ex Baugenehmigung) und die Baubeginnmeldung (heute Zertifizierte Meldung über den Tätigkeitsbeginn mit dem Gesetz 30 Juli 2010 Nr. 122), mit folgender Beseitigung der baulichen Erlaubnis.**

Übrigens, um die Verfahren zu erleichtern, ist das Verfahren für den Erlass der Bauerlaubnis (überhaupt mit Beseitigung der obligatorischen Stellungnahme vom Bauausschuss) und des Benutzbarkeitszertifikats vereinfacht worden und der Einzige Schalter für das Bauwesen ist gegründet worden, auf dem Muster vom Schalter für die Produktionstätigkeiten von der Verordnung vom Präsident der Republik 447/1998.

Die **Bauordnung** ist das Disziplinsinstrument der städtebaulichen Tätigkeit, mit dem besonderen Zweck die Hygiene, die Ästhetik, die Würde der städtischen Zentren, die Sicherheit der Immobilien, in Harmonie mit den Vorschriften der städtebaulichen Pläne zu versichern.

Sie ist ein *wesentliches ergänzendes Instrument* der städtebaulichen Pläne.

Wenn die städtebaulichen Pläne bestimmen *an (ob)*, *quid (was)* und *quando (wenn)* der Bebauungsbarkeit, bestimmt die Bauordnung das *quomodo (wie)*.

Der Unterschied kann so zusammengefasst werden:

- der städtebauliche Plan bestimmt **wo** zu bauen;
- die Bauordnung bestimmt **wie** zu bauen.

Was ihre Rechtsnatur betrifft, ist sie eine unabhängige Verordnung, aber auch eine delegierte Verordnung auf Grund der Deregulierung vom Art. 871 Zivilgesetzbuch.

Sie ist nicht autonom anfechtbar, sondern nur als Voraussetzungsakt, zusammen mit dem Anwendungsakt, der die Interessen vom Private verletzt hat.

Die **Bauerlaubnis** (Art. 12 und folgende Verordnung vom Präsident der Republik 06/06/2001 Nr. 380) ist die **Massnahme, die die städtebaulichen und baulichen Verwandlungen legitimiert** und sie hat die folgenden Kennzeichen:

- **sie betrifft ein Sachenrecht**, da eine aktive Rechtsstellung vorausgesetzt wird (Eigentum, Genusssachenrechte, qualifizierter Besitz) in Bezug auf ein



Gut;

- **Unwiderruflichkeit:** sie ist vom Art. 11 vom vereinheitlichen Text Nr. 380/2001 bestimmt und die ein unabdingbares Prinzip ist;
- **Zeitweiligkeit:** die Erlaubnis muss *die Ausschlussfristen* für den Anfang und die Beendigung der Werken bestimmen und ihre Nichtbeachtung verursacht die *obligatorische Anwendung* der *Verwirkungsmassnahme*;
- **Erneuerbarkeit:** falls das Werk in den vorgeschriebenen Fristen nicht ausgeführt wird und die Verwirkung erklärt wird, kann die Erneuerung der Erlaubnis auf Grund der *tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen* verlangt werden;
- **Entgeltlichkeit:** der Inhaber der Bauerlaubnis muss einen Teil der *Lasten* für die primäre und sekundäre Verstärkung bezahlen, der mit der tatsächlichen Belastung der selben Siedlung über die Gesamtheit der öffentlichen Werke direkt bemessen ist.

**Verbunden mit dem vorherigen Erlass der Bauerlaubnis sind:**

- **Eingriffe von neuem Bau,**
- **Eingriffe von städtebaulicher Umstrukturierung,**
- **Eingriffe von baulicher Umstrukturierung,** die einen baulichen Organismus verursachen, der völlig oder teilweise verschieden vom vorherigen Organismus ist und die Erweiterung von Immobilieneinheiten, Veränderungen vom Volumen, der Profile oder der Flächen verursachen;
- **Veränderungen der Zweckbestimmung, die mit Eingriffen von baulicher Umstrukturierung verbunden sind, sowie, was die Immobilien in den gleichartigen Zonen A) betrifft, die Veränderungen der Zweckbestimmung, die mit baulichen Werken ausgeführt werden.**

Der vereinheitliche Text Nr. 380/2001 Art. 12 und folgende diszipliniert das Verfahren, um den Erlass einer Bauerlaubnis zu bekommen.

Die Bauerlaubnis muss mit der geltenden städtebaulichen-baulichen Disziplin, insbesondere mit den Vorschriften der städtebaulichen Instrumente und der

städtebaulichen Verordnungen übereinstimmend sein.

Dann, muss es Werke primärer Verstädterung oder die Voraussicht von der Gemeinde ihrer Ausführung in den folgenden drei Jahren geben; oder auch braucht man die Verbindlichkeit der Interessenten, sie gleichzeitig mit der Ausführung vom Eingriff Gegenstand der Bauerlaubnis auszuführen.

Im Verfahren für der Erlass der Bauerlaubnis eine wichtige Rolle spielen der **Verfahrensverantwortlicher** und der **Einzig Schalter für das Bauwesen** der, gemäss dem Art. 5 vom vereinheitlichen Text für das Bauwesen, das besondere gemeindliche Amt ist, das alle Beziehungen zwischen dem Private, der Verwaltung und, im Fall, den anderen Verwaltungen pflegt, die im Verfahren sich äussern müssen.

Insbesondere, spielt der Schalter eine Hauptrolle in der Ausführung der Verfahrensermittlung als der einzige Ansprechpartner in den Beziehungen zwischen der öffentlichen Verwaltung und dem Bürger.

*In Bezug auf die Bauerlaubnis bedeutend ist das Urteil vom Kassationsgerichtshof Nr. 5749 vom 10 März 2011, das in der juristischen italienischen Zeitschrift "Guida al Diritto" vom "Gruppo 24 ore" vom 16 April 2011 auch veröffentlicht und kommentiert worden ist.*

*In diesem Tatbestand, verpflichteten die Eigentümer eines Baugrundes mit einem Vorvertrag sich, ihn einer Baufirma zu verkaufen, die sich verpflichtete, als teilweise Tausch, ihnen zwei Wohnungen zu geben, die auf diesem Baugrund gebaut werden sollten.*

*Gemäss diesem Urteil, erweitert das Anwendungsgebiet der gesetzestretenden Rechtsverordnung 20 Juni 2005 Nr. 122 über den Vorvertrag sich nicht, der nur auf der Papier bestehende Gebäude betrifft, das heisst schon geplante Gebäude, aber wenn für den Plan die Bauerlaubnis oder ein gleichwertiger Titel verlangt worden ist.*

*Tatsächlich hat der Kassationsgerichtshof eine ausdehnende Auslegung der gesetzlichen Regelung ausgeschlossen, die im Anwendungsgebiet der Disziplin den Vorvertrag auch enthält, der nur geplante Gebäude betrifft.*

Die **Denuncia di Inizio Attività – D.I.A., Baubeginnmeldung** (heute Meldung über den Tätigkeitsbeginn – Akronym SCIA) zerfällt in einfacher Baubeginnmeldung für die Ausführung der << minderen >> Eingriffe, die keine Veränderung des Landes verursachen und für die Eingriffe, die die Bauerlaubnis nicht benötigen oder frei sind.

**Die zweite, so genannte Super D.I.A.**, ist eine alternative Weise im Vergleich mit der Bauerlaubnis, die der Private für spezifische Eingriffe und mit den Gesetzesvoraussetzungen benutzen kann und sie betrifft die << grössere >> Eingriffe, für die man die Bauerlaubnis normalerweise braucht, oder für alle bauliche Umstrukturierungen und die neuen Bauen, die mit den städtebaulichen allgemeinen oder Ausführungsinstrumenten übereinstimmend sind und sie sollen ausführliche Vorschriften enthalten.

*Der Unterschied zwischen der Bauerlaubnis und der Baubeginnmeldung ist die grössere oder niedrige Wichtigkeit für die Gemeinschaft der Eingriffe.*

*In der **Bauerlaubnis** ist das Interesse der Gemeinschaft sehr verwickelt, da der Eingriff des Privaten als Ergebnis die städtebauliche Verwandlung des Landes hat, mit Veränderung in Bezug auf die Unterbauten, die Ästhetik, die Umwelt oder die Rolle. So, muss die Kontrolle der öffentlichen Verwaltung sehr streng sein; in der **D.I.A. Baubeginnmeldung**, jedoch, unterstrichen ist die Genusstätigkeit von Immobilien, die keine Folgen über das Land und über das öffentliche Interesse an ihre ausgeglichene Entwicklung hat.*

*So nur behaltet sich die öffentliche Verwaltung die Ausübung einer verhindernden Gewalt innerhalb von der für die Werke festgestellten Frist vor.*

Man kann sagen, dass die Baubeginnmeldung eine Verfahrenserleichterung ist, die dem Privaten erlaubt, einen Zulassungstitel zu bekommen.

Mit der Baubeginnmeldung teilt man der öffentliche Verwaltung mit, dass die Werke stattfinden werden, nachdem eine bestimmte Zeit seit der Mitteilung vergangen ist.

Zusammen mit der Baubeginnmeldung braucht man einen Bericht von einem

zugelassenen Entwerfer vorstellen, mit dem er zertifiziert, dass der Eingriff mit den städtebaulichen Instrumenten übereinstimmend ist.

Die Baubeginnmeldung hat Rechtsnatur von Selbstbescheinigung und gilt am spätestens drei Jahre.

Mit der Baubeginnmeldung nimmt man auch das Unternehmen, den mit dem Auftrag der Werke zu betrauen und die öffentliche Verwaltung hat 30 Tage Zeit, um Einreden zu erheben.

Nach dieser Frist, bleibt immernoch für die öffentliche Verwaltung die Selbstschutzgewalt und die allgemeine Gewalt für die Landeskontrolle.

Nach den Werken, erteilt der Entwerfer eine **Schlussabnahmebescheinigung**, dem Einzigen Schalter vorzustellen, mit der die Übereinstimmung vom ausgeführten Werk mit dem Projekt der Baubeginnmeldung bestätigt wird.

Der Artikel 49 Absatz 4 bis der **Verordnung mit Gesetzeskraft 31 Mai 2010, Nr. 78, mit Umwandlung in Gesetz 30 Juli 2010, Nr. 122**, diszipliniert die **Segnalazione certificata di inizio attività (Akronym SCIA) – Zertifizierte Meldung über den Tätigkeitsbeginn**, die völlig die Baubeginnmeldung ersetzt.

Sinn der Reform ist die Verringerung der Verwaltungslasten für den Private, um ihm zu erlauben, eine wirtschaftliche Tätigkeit schon seit der Vorstellung einer einfachen Meldung an die zuständige öffentliche Verwaltung anzufangen.

**Im Vergleich mit der Baubeginnmeldung, erlaubt die Zertifizierte Meldung über den Tätigkeitsbeginn sofort die Tätigkeit anzufangen, ohne die Notwendigkeit, auf die Fälligkeit einer Frist zu warten.** Zusammen mit der Zertifizierten Meldung über den Tätigkeitsbeginn braucht man einen einen Bericht von einem zugelassenen Entwerfer vorstellen, um der öffentlichen Verwaltung zu erlauben, die folgenden Kontrollen auszuführen.

Falls die öffentliche Verwaltung den Mangel der Erfordernisse und der

Voraussetzungen bestätigt, innerhalb von 60 Tagen seit dem Meldungsempfang, trifft begründete Massnahmen, mit denen sie die Fortsetzung der Tätigkeit verbietet und Beseitigung ihrer eventuellen schädlichen Wirkungen ordnet, ausser dass, wenn möglich, der Interessente den geltenden Rechtsvorschriften die Tätigkeit und ihre Wirkungen innerhalb von einer von der Verwaltung bestimmten Frist (auf jeden Fall mindestens 30 Tage) anpasst.

Nachdem die Frist für diese Massnahmen vergangen ist, kann die Verwaltung eingreifen nur, wenn es eine Gefahr für das künstlerische und kulturelle Vermögen, für die Umwelt, für die Gesundheit, für die öffentliche Sicherheit oder den nationalen Schutz gibt und wenn man im Voraus schätzt, dass es unmöglich ist, diese Interessen durch die Anpassung der Tätigkeit der Privaten den geltenden Rechtsvorschriften zu schützen.

Gemäss dem Artikel 49 vom Gesetz Nr. 122/2010, ersetzen die Ausdrücke “Zertifizierte Meldung über den Tätigkeitsbeginn” und “SCIA” beziehungsweise die Ausdrücke “Baubeginnmeldung” und “DIA” in den staatlichen und regionalen Rechtsvorschriften.

Im italienischen Baurecht gibt es auch die **freie bauliche Tätigkeit**.

Der Art. 6 der Verordnung vom Präsident der Republik 06/06/2001 Nr. 380 bestimmt die Kategorien von so genannten **freien baulichen Eingriffen, die keinen Zulassungstitel benötigen** und die ganz einfach *Ausdruck vom Eigentumsrecht* sind.

Es handelt sich um Eingriffe für:

- a) die ördentliche Unterhaltung;
- b) die Beseitigung der baulichen Hindernisse, die keine Ausführung von Rampen oder Aussenaufzügen oder Fabrikaten verursachen, die Linie vom Gebäude verändern;
- c) die vorläufigen Werke für Forschungstätigkeiten im Untergrund und die in Aussenflächen weitweg von der Ortschaft ausgeführt werden.

Diese Eingriffe sind frei, da sie mindeste oder unbedeutende städtebauliche

Auswirkungen ursachen.

Das **Gesetz 22/05/2010 Nr. 73** hat mehr auch einige städtebauliche Eingriffe befreit. Es handelt sich zum Beispiel um die Ausübung von landwirtschaftlichen Tätigkeiten, um Werke, die vorläufige Bedürfnisse innerhalb von am spätestens 90 Tage zufrieden, um Sonnenkollektore zum Dienst der Gebäuden, um Spielflächen ohne Erwerbzweck.

**Die illegale Bautätigkeit ist der Bau von Gebäuden und Fabrikaten ohne oder gegen die Zulassungsakten, die das Gesetz vorsieht.**

Zuständig für die Beobachtung und die Versammlung der Auskünfte, die die illegale Bautätigkeit betreffen ist das nationale Observatorium der illegalen Bautätigkeit gemäss dem Gesetz Nr. 326/2003.

Gegen die illegale Bautätigkeit gibt es **Zivilsanktionen**, da die Immobilien teilweise unverkäuflich sind, **Strafsanktionen**, da die illegale Bautätigkeit Straftat ist, **Verwaltungssanktionen**, da die Immobilien zerstört oder eingezogen werden sollen.

Nicht immer schaffen die Behörden es, die illegale Bautätigkeit zu verhindern und zu unterdrücken.

So, wegen politischer und steuerlicher Gründe, manchmal trifft die Regierung allgemeine Massnahmen für die Heilung dieser Unrechte in einigen Grenzen.

So spricht man über die **Straffreierklärung für ordnungswidriges Bauen**, die in besonderen volumetrischen Grenzen und in besonderen Flächen möglich ist und die substantielle oder förmliche Missbräuche betreffen, oder städtebauliche Eingriffe absolut ohne Zulassungstitel betreffen.

Was die Rechtsvorschriften im Umweltsgebiet betrifft, seit dem 26 August 2010 ist das Gesetz 18 Juni 2009 Nr. 69 in Kraft getreten.

In diesem Gesetz spricht man über die “**Valutazione ambientale strategica**” (Akronym **V.A.S.**) (auf deutsch: *Strategische Umweltprüfung*), die “**Valutazione d’impatto ambientale**” (Akronym **V.I.A.**) (auf deutsch: *Umweltverträglichkeitsprüfung*), die “**Valutazione integrata ambientale**” (auf deutsch: *Integrierte Umweltprüfung*).

Die **Strategische Umweltprüfung** ist ein durch eine EG-Richtlinie (2001/42/EG) vorgesehene, systematisches Prüfungsverfahren, mit dem die Umweltaspekte bei strategischen Planungen und dem Entwurf von Programmen untersucht werden.

Pläne und Programme einer **Strategische Umweltprüfung** zu unterziehen sind die folgenden:

- Pläne und Programme die in den Bereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Energie, Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Telekommunikation, Fremdenverkehr, Raumordnung oder Bodennutzung ausgearbeitet werden und durch die der Rahmen für die künftige Genehmigung der in den Anhängen C und D angeführten Projekte gesetzt wird;
- Pläne und Programme, die einer Prüfung gemäss der **Richtlinie 92/43/EG (Natura 2000)** unterliegen;
- die Landesregierung kann auf **Vorschlag** des **Umwelt-Beirats** auch andere Pläne und Programme der SUP unterziehen, wenn erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die strategische Umweltprüfung für Gemeindebauleitpläne wird in das Genehmigungsverfahren, welches vom Landesraumordnungsgesetz vorgesehen ist, eingegliedert. Für die anderen Pläne und Programme erfolgt die Prüfung nach dem für Fachpläne vorgesehen Verfahren, wobei diese mit einem Gutachten des Umwelt-Beirates zu ergänzen sind.

Für die strategische Umweltprüfung von Plänen und Programmen ist ein Umweltbericht auszuarbeiten.

Der Umweltbericht, das Kernstück der strategischen Umweltprüfung, ist nach folgenden Kriterien aufzubauen:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;

- die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms;
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- sämtliche derzeitigen für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäss den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete;
- die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms berücksichtigt wurden;
- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (einschliesslich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer Auswirkungen), einschliesslich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschliesslich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren;
- die Massnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen;
- eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschliesslich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der



erforderlichen Informationen (zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse);

- eine Beschreibung der geplanten Massnahmen zur Überwachung;
- eine nicht-technische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen.

Die Ziele der Umweltverträglichkeitsprüfung sind:

- der Schutz der menschlichen Gesundheit,
- die Hebung der Lebensqualität durch bessere Umweltbedingungen,
- die Erhaltung der Artenvielfalt;
- die Erhaltung der Reproduktionsfähigkeit der Ökosysteme,
- die Vermeidung von Umweltschäden.

Zu diesem Zwecke werden in der Umweltverträglichkeitsprüfung die wesentlichen Auswirkungen eines Projekts auf die Schutzgüter **Mensch, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Sachgüter und kulturelles Erbe** beschrieben und bewertet. Weiters wird die Wechselwirkung aller oben erwähnten Schutzgüter berücksichtigt.

Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowohl **neue Projekte** als auch **Änderungen und Erweiterungen**.

Dem Projekt für eine IPPC-pflichtige Anlage muss ein integrierter Umweltbericht beigelegt werden.

Es müssen alle Informationen bereit gestellt werden, um sicherzustellen, dass

- geeignete Umweltschutzmassnahmen getroffen werden in Anwendung der besten verfügbaren Techniken;
- keine relevante Umweltverschmutzung erfolgt;
- die Produktion von Abfällen vermieden wird bzw. sofern dies nicht möglich ist, eine Entsorgung oder ein Recycling von Abfällen erfolgt, um Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern;
- Energiequellen effizient genutzt werden;
- alle geeigneten Massnahmen ergriffen werden, um Brände zu vermeiden und Folgeschäden zu begrenzen;

– alle geeigneten Massnahmen ergriffen werden, um im Falle einer Betriebsschliessung Verschmutzungen vorzubeugen und die Wiederherstellung des Geländes vorgesehen ist.

Die Genehmigung der Dienststellenkonferenz beinhaltet:

- die **Emissionsgrenzwerte** für jene **Schadstoffe**, die von der Anlage in relevanter Menge emittiert werden dürfen;
- die **Lärmgrenzwerte**;
- etwaige Auflagen zum **Schutz des Bodens** und des **Grundwassers** sowie zur Behandlung der erzeugten **Abfälle**;
- Anforderungen für die **Überwachung der Emissionen**, wobei die Häufigkeit und die Methodik der Messungen festgelegt sind;
- Angabe der **Verwaltungsbehörden**, denen die Daten zu übermitteln sind, damit die Einhaltung der Genehmigungsbedingungen überprüft werden kann;
- zu ergreifende **Massnahmen** im Falle von aussergewöhnlichen Betriebsbedingungen.

In der Genehmigung für Anlagen, die dem gesetzvertretenden Dekret vom 17. August 1999, Nr. 334, unterliegen, sind die Vorschriften bezüglich der Sicherheitsmassnahmen und der Massnahmen zur Verhütung von schweren Unfällen wiederzugeben.

*Die Strategische Umweltprüfung ist ein Verfahren um die Umweltwirkungen in Bezug auf die anderen (typisch sozial-wirtschaftliche) Interessen zu schätzen, die Pläne und Politiken bestimmen.*

*Das Leitprinzip der Umweltverträglichkeitsprüfung ist dagegen sofort zweckmässiger, der Verhütung des Umweltschadens.*

*In einer Strategischen Umweltprüfung, in Bezug auf die allgemeine Stufe der Wahlen zu schätzen, schwierig ist die Veränderungen der Qualität des Umweltstandes zu schätzen, das heisst in der Strategischen Umweltprüfung oft kann die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht geschätzt werden (die dagegen der Hauptzweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist).*

*So ist die Umweltverträglichkeitsprüfung ein nachträgliches Instrument, da sie als Antwort zu schon sehr bestimmten und teilweise veränderbaren Entwicklungsplänen angewandt wird; dagegen, ist die Strategische Umweltprüfung ein Instrument von vornherein, da sie die Umweltbetrachtungen vorweg bekanntgibt, mit einer höheren Möglichkeit in die Aufsetzung des Plans des Werkes einzugreifen, das Betreff der Schätzung ist.*

***So hat die Umweltverträglichkeitsprüfung als Betreff die Pläne, während die Strategische Umweltprüfung Politiken, Pläne, Programme als Betreff hat; die Umweltverträglichkeitsprüfung kommt am Ende des Entscheidungsverfahrens, während die Strategische Umweltprüfung schon am Anfang des Entscheidungsverfahrens kommt; die Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt spezifische Umweltverträglichkeit, während die Strategische Umweltprüfung wenige Einzelheiten hat, um einen allgemeinen Überblick und eine allgemeine Struktur anzubieten; die Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft die Umweltvereinbarkeit der Pläne, während die Strategische Umweltprüfung die gesamte Erträglichkeit betrifft.***

**Der Begriff von Zugehörigkeit in Zivilrecht ist weiter als der Begriff von Zugehörigkeit in Baurecht.**

Zugehörigkeiten in Zivilrecht sind nicht Zugehörigkeiten für die Anwendung der Rechtsvorschriften im städtebaulichen Gebiet, mindestens als sie eine autonome Funktion in Bezug auf ein anderes Gebäude haben und, deswegen, benötigen sie die Bauerlaubnis.

So kann ein städtebaulicher Eingriff Zugehörigkeit nicht betrachtet werden, wenn er wesentlich für das Hauptgute nicht ist und wenn das Gute später auf autonomer und getrennter Weise benutzt werden kann.

Die Zugehörigkeiten benötigen keine Bauerlaubnis, sondern brauchen sie die Baubeginnmeldung (heute Zertifizierte Meldung über den Tätigkeitsbeginn – Akronym SCIA).

Als Beispiele, für den Bau von Boxes – Garages, Schwimmbädern, Veranden mit volumetrischen Veränderungen braucht man die Bauerlaubnis.

Braucht man nicht die Bauerlaubnis für: militärische Quartier, Friedhofsflächen, Autobahnen, Werbungsschilder, Klimaanlage, Weinbehälter.

Die eheliche Gütergemeinschaft hat ihre Wirkungen im Unterdrückungsverfahren der illegalen Bautätigkeit auch.

Gemäss dem Art. 179 Zivilgesetzbuch, wird der Ehegatte Miteigentümer vom Güte, das der andere Ehegatte auf derivativer Weise erwerbt, aber wird der Ehegatte nicht Miteigentümer vom Güte, das der andere Ehegatte auf ursprünglicher Weise erwerbt.

Deswegen, ist das während der Hochzeit auf dem Land nur eines Ehegatten ausgeführte Gebäude Eigentum nur des Ehegatten, der Eigentümer des Landes ist.

So, muss die Aufforderung abzureissen nur an den Ehegatte – Eigentümer zuzustellen.

Wenn die Polizei illegale Bautätigkeit bemerkt, hat sie die Pflicht, sofort Mitteilung an die gerichtliche Behörde, an die Region und an die Gemeinde zu geben.

Der Gesetzgeber erteilt den Aufsichtsauftrag über die Gebäude den örtlichen Körperschaften. Die Gemeinde hat diesen Auftrag und die Region hat eine eventuelle Ersatzgewalt.

***Tutti i diritti riservati - © Copyright 2011 –***

***Avv. Alfonso Marra***