



Comune di Copparo
Provincia di Ferrara

Regolamento

PROCEDURE DI COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' PER GLI ESERCIZI DI VICINATO E RILASCIO AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE STRUTTURE DI MEDIE DIMENSIONI

Approvato con delibera di C.C. n. 57 del 30-06-2000

NORME SUL PROCEDIMENTO

PROCEDURE DI COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER GLI ESERCIZI DI VICINATO. AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA DIMENSIONE.

1) OGGETTO

1. Le presenti norme sul procedimento disciplinano le modalità per la presentazione della comunicazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato (fino a 250 mq.di Superficie di Vendita) e le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita (fino a 2500 mq. di Superficie di Vendita).

2) DISCIPLINA AUTORIZZATORIA

2.1 -Esercizi di Vicinato

Sono soggetti a comunicazione al Comune (compilando l' apposito modulo ministeriale COM 1) i seguenti casi :

A) Apertura di Esercizio

- A1 - Nuovo esercizio
- A2 - Concentrazione

B) Apertura per subingresso

C) Variazioni

- C1 - Trasferimento di sede
- C2 - Ampliamento o riduzione di Superficie di Vendita
- C3 - Variazione del settore merceologico

D) CESSAZIONE DI ATTIVITA'

Allegati ai moduli com 1 per gli Esercizi di Vicinato

Elenco documentazione :

pianta dell' unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della domanda, in scala non inferiore a 1:100, con riportate le destinazioni d' uso per ciascun locale e la Superficie di Vendita (SV); quest' ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili
relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti sotto previsti :

Contenuti della relazione tecnica per gli Esercizi di Vicinato

Per gli esercizi di vicinato la relazione tecnica deve riassumere i dati quantitativi principali dell' interno (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita, superficie totale, parcheggi pertinenziali; standard pubblici da realizzare o monetizzare ecc.) ;

2.2 MEDIE STRUTTURE

Sono soggette ad autorizzazione (compilando l'apposito modulo ministeriale COM 2) i seguenti casi:

A) APERTURA DI ESERCIZIO

- A1 - Nuovo esercizio
- A2 - Concentrazione

B) VARIAZIONI

- B1 - Trasferimento di sede
- B2 - Ampliamento di Superficie di Vendita
- B3 - Ampliamento di Superficie di Vendita a seguito di accorpamento
- B4 - Estensione di settore merceologico

Sono soggette a comunicazione al Comune (compilando l' apposito modulo ministeriale COM 3) i seguenti casi :

- C) APERTURA PER SUBINGRESSO
- D) VARIAZIONI

- D1 - Riduzione di Superficie di Vendita
- D2 - Riduzione di settore merceologico

E) CESSAZIONE DI ATTIVITA'

3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

3.1 - ALLEGATI AI MODULI COM 2 , E COM 3

- a) planimetria generale con l' individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda sul PRG Vigente.
- b) planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché l' indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili d' accesso all' area o all' edificio
- c) pianta dell' unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della domanda, in scala non inferiore a 1: 100, con riportate le destinazioni d' uso per ciascun locale e la Superficie di Vendita (SV); quest' ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili
- d) relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti di cui al seguente punto 6
- e) atti di trasferimento d' azienda

- 2. Alle domande e comunicazioni presentate con il modulo COM 2, e COM 3, devono essere allegati gli elaborati di cui sopra secondo le tipologie, casistiche e documentazioni di cui alla successiva tabella.
- 3. La modulistica sopracitata dovrà essere compilata secondo le istruzioni emanate con circolare n.3465/c del 25.05.1999.

Strutture di vendita	Documentazione (vedi elenco)	Autorizzazione Sanitaria per il	Decorrenza giorni	Tempi Autorizzazioni
----------------------	------------------------------	---------------------------------	-------------------	----------------------

							Settore Alimentare		giorni
Medie	A	b	c	d	e	Mod COM			
A1	X	X	X	X		2			
A2	X	X	X	X		2	X	90	
B1	X	X	X	X		2	X	90	
B2	X	X	X	X		2	X	90	
B3	X	X	X	X		2	X	90	
B4	X	X	X	X		2	X	90	
C					X	3	X	Immed.	
D1			X		X	3	X	30	
D2			X		X	3		30	
E						3		Immed.	

4. Ulteriore o diversa documentazione od elaborati potranno essere richiesti d' ufficio in base a particolari fattispecie di insediamento, in relazione ai luoghi interessati dall' attività ed alla tipologia dell' edificio, al fine della necessaria completezza documentale.
5. Nel caso che parte della documentazione sia dichiarata già presente agli atti del Comune, la medesima sarà **acquisita d' ufficio (art. 18 Legge 241/90)**.
6. Contenuti della relazione tecnica
 - 6.1 **Per le medio - piccole** strutture di vendita nonché le medio-grandi strutture del settore non alimentare la relazione tecnica dovrà sviluppare i seguenti temi:
 - descrizione di utilizzo dell' area e degli immobili oggetto dell' intervento
 - descrizione della o delle strutture di vendita previste, indicando per ciascuna la Superficie di vendita prevista sia dal settore alimentare che non alimentare
 - lay-out di massima delle Superfici di Vendita degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio
 - lay-out dei percorsi carrabili di accesso e di uscita
 - quantificazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) e degli standard di parcheggio pertinenziale
 - lay-out dei percorsi pedonali
 - 6.2 Per le medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare oltre a quanto previsto al precedente punto 6.2, la relazione tecnica dovrà inoltre sviluppare i seguenti temi:
 - a) **temi riguardanti la mobilità'**
 - descrizione dello stato ante - operam; rete delle infrastrutture esistenti flussi di traffico, livelli di servizio e/o congestione della rete viaria nelle ore di punta, stato di servizio del trasporto Pubblico
 - stima dei flussi globali previsti in relazione alla nuova struttura e nell' ora di punta
 - descrizione dello stato post - operam; descrizione dello stato di efficienza della rete e descrizione
 - delle eventuali opere previste ai fini del potenziamento dei livelli di servizio e della mitigazione degli effetti indotti.
 - b) **temi socio economici**

- definizione dei parametri economici di fattibilità della struttura o delle strutture previste, distintamente per le diverse tipologie e categorie merceologiche previste, fatturato minimo atteso, bacino di mercato necessario, occupazione prevista.
 - definizione dell' area di attrazione potenziale in base alle quote di utenza prevista.
 - Analisi quantitativa e qualitativa della rete dei servizi commerciali esistenti nell' area di attrazione
 - Stima delle quote di mercato e degli effetti sugli equilibri esistenti con riferimento alle diverse forme distributive
- 6.3 Nei casi di trasferimento di sede gli argomenti di cui alla lettera a) del precedente punto 6.3, devono essere svolti in confronto alla nuova convocazione e quella esistente.

3.2 - VERIFICHE PRELIMINARI

1. Ai fini della compilazione del " quadro autocertificazione " relativo al modulo COM2 dovranno acquisirsi preliminarmente estremi di autorizzazioni o concessioni edilizie in possesso o già possedute da parte del richiedente, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione commerciale.

Nell' eventualità di casi complessi concernenti cambi d' uso (con o senza opere), di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione; dovrà di norma adottarsi la seguente metodologia procedimentale;

- a) individuare (autonomamente o assieme agli uffici comunali competenti) se la zona o l' ambito in cui si intende presentare una domanda di autorizzazione commerciale è conforme alla normativa del Piano Regolatore verificando in particolare se può assolvere alla richiesta degli standard pubblici o di uso pubblico, fissati dalla normativa stessa;
 - b) verifica se per realizzare l' iniziativa commerciale, l' immobile o l' area individuata necessita di interventi edilizi assoggettati ad autorizzazione: o concessione edilizia, nel qual caso deve prioritariamente adeguare l' immobile o l' area individuata;
 - c) possesso del titolo, di disponibilità sull' immobile o sull' area individuata.
2. A conclusione della ricognizione preliminare e, se del caso, ottenuta l' autorizzazione o concessione edilizia e la relativa agibilità od abitabilità (i cui estremi dovranno essere riportati al punto 3 dell' autocertificazione inserita nel modulo COM2) sarà possibile presentare la domanda di autorizzazione commerciale con i presupposti di conformità regolamentare e urbanistico - edilizia.
 3. La domanda di autorizzazione può essere presentata assieme alla domanda di concessione edilizia (anche nel caso di Piano attuativo particolareggiato (in itinere per l' approvazione)); in questo caso il rilascio dell' autorizzazione commerciale è subordinato alla preventiva conclusione dell' iter di approvazione del piano attuativo o del rilascio dell' agibilità od abitabilità sull' immobile di cui al punto precedente.

3.3 - VERIFICA DEGLI STANDARD

1. La verifica degli standard per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, deve essere fatta in caso di:
2.
 - a) ampliamento con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita;
 - b) la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita in ampliamento nel caso in cui l' ampliamento non supera il 20% della SV originaria e se con l' ampliamento non si supera la classe dimensionale iniziale.

- c) ampliamento con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita totale nel caso in cui l' ampliamento è superiore al 20% della SV originaria e se con lo stesso ampliamento si supera la classe dimensionale iniziale.
- d) apertura di un nuovo esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso (cinema, autorimesse, magazzini, ecc.) verificando un aumento di carico urbanistico.
- e) variazione del settore merceologico con o senza ampliamento e/o trasferimento

Dopo aver eseguito la verifica degli standard, si applicano le modalità operative riportate nell' allegato al punto 9, per quanto riguarda le possibilità di monetizzazione e/o riduzione delle dotazioni di standard.

2. Nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica sia per gli esercizi di vicinato che per le medie strutture di vendita gli standard pubblici e di uso pubblico devono sempre essere realizzati, salvo le valutazioni specifiche riguardanti il verde pubblico prescritte dalla normativa di P.R.G. e nell' allegato al punto 9.

4) PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

4.1 - SOGGETTI INTERNI ALL' AMMINISTRAZIONE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

TIPOLOGIA ESERCIZIO INTERESSATI

SOGGETTI INTERNI

a) Esercizio di vicinato:

Ufficio Urbanistica Attività Produttive

b) Medio - piccole strutture interna formata da di vendita di rilevanza comunale

conferenza dei servizi

- Sindaco o suo Delegato responsabile ufficio commercio
- responsabile ufficio tecnico
- responsabile della polizia municipale

c) Medio - grandi strutture di vendita di rilevanza comunale servizi interna formata da

conferenza dei

- Sindaco o suo Delegato
- responsabile ufficio commercio
- responsabile ufficio tecnico
- responsabile della polizia municipale

d) Medio - Grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale

conferenza dei servizi interna

- Sindaco o suo Delegato
- responsabile ufficio

commercio

- responsabile ufficio tecnico
- della polizia municipale
- consultazione con i comuni limitrofi

e) Grandi strutture di vendita

- le procedure sono quelle fissate
all' art. 11 della Legge Regionale n.
14/1999

Autorizzazioni per medie strutture in base alle vigenti norme del P.G.R. non e' previsto il rilascio di nuove autorizzazioni per il settore alimentare/misto.

4.2 - DESCRIZIONE E TEMPI DEL PROCEDIMENTO

1. Il procedimento per il rilascio dell' autorizzazione di una media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni. Oltre tale termine scatta il silenzio assenso.
2. Il Comune può richiedere integrazioni per domanda incompleta entro 30 giorni dalla data di presentazione della stessa. I tempi per la conclusione del procedimento riprendono a decorrere per intero dal ricevimento della integrazione richiesta.
3. Qualora la documentazione integrativa non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda sarà archiviata d' ufficio.
4. Nel caso di domande concorrenti nello stesso Comune e per lo stesso ambito territoriale, e qualora le norme urbanistico - commerciali abbiano determinato un numero limitato di insediamenti ammissibili, l' autorizzazione all' apertura di una media struttura è concessa prioritariamente:
 - c) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture e siano presentate da richiedenti, che abbiano presentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione.
5. La priorità fra le domande concorrenti tiene altresì conto dei seguenti elementi :
 - a) numero di occupati che si prevede di riassorbire nella nuova struttura fra gli addetti dipendenti e indipendenti, compresi i coadiuvati, già inquadrati nel settore del commercio nel comune dove si intende localizzare la nuova struttura e nei comuni confinanti;
 - b) numero totale di occupati previsti nella struttura;
 - c) recupero di spazi degradati e contenitori dismessi;
 - d) migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto presentato;
 - e) maggiori Impegni contratti in convenzione con A Comune per la mitigazione degli impatti.
5. Si considerano concorrenti le domande complete pervenute ai Comune prima della conclusione della fase istruttoria, e comunque non oltre il 75° giorno dei 90 fissati come termine ultimo della conclusione del procedimento, di una domanda del medesimo settore merceologico e tipologia dimensionale.
6. In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

4.3 - AUTORIZZAZIONI DOVUTE

1. Ai sensi dell' art. 13 della L.R. 14/99 costituisce atto dovuto, nel rispetto delle previsioni urbanistiche fissate dal PRG e delle condizioni di cui al punto successivo che devono essere contestualmente tutte presenti, il rilascio di autorizzazione:
 - a) all' apertura di una media struttura avente una Superficie di Vendita non superiore a 1500 mq.;
 - b) all' aumento della Superficie di Vendita di una media struttura nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera a).
2. Il rilascio dell' autorizzazione per le strutture di cui al punto precedente , è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni

- a) che sia attuata la concentrazione o l' accorpamento di almeno 4 esercizi di vicinato con superficie inferiore a 150 mq;
 - b) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell' art. 24 della Legge 2 giugno 1971, n. 426 per la vendita di generi di largo e generale consumo;
 - c) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale Occupato, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concertazione o accorpamento;
 - d) che la Superficie di Vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati alla lettera d) del comma 1 dell' art. 4 del D.Igs n. 114/98 (cioè 150 mq) tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell' accorpamento o della concertazione,
3. Il rilascio dell' autorizzazione ai sensi del precedente articolo comporta la revoca dei Titoli autorizzatori preesistenti.

4.4 CONTENUTI DELL' AUTORIZZAZIONE

L' atto di autorizzazione deve contenere :

- a) gli estremi della richiesta e dell' autorizzazione
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell' autorizzazione
- c) l' ubicazione dell' immobile oggetto dell' intervento
- d) le eventuali prescrizioni che devono essere soddisfatte prima di dare corso all'apertura dell' esercizio
- e) il settore merceologico
- f) la superficie di vendita
- g) la superficie lorda di pavimento
- h) requisito per la vendita nel settore alimentare
- i) eventualmente, se già posseduta, gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese

All' atto di autorizzazione è inoltre allegata, quale parte integrante la planimetria delle unità immobiliari oggetto della domanda con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l' individuazione della Superficie di Vendita.

4.5 REVOCA DELL' AUTORIZZAZIONE

L' autorizzazione all' apertura è revocata qualora il titolare :

- a) non inizia l' attività (relativamente a una media struttura di vendita) entro un anno dalla data di rilascio dell' autorizzazione, ed entro due anni relativamente ad una grande struttura di vendita, salvo proroga in caso di comprovata necessità ;
- b) sospende l' attività per un periodo superiore ad un anno ;
- c) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all' art. 5, comma 2, del D.Igs. 114/98 ;
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico - sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell' attività disposta ai sensi dell' art. 22, 2° comma, del D.Igs. 114/98, Il dirigente AA PP ordina la chiusura di un esercizio di vicinato qualora il titolare :
 - a) sospende l' attività per un periodo superiore ad un anno ;
 - b) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all' art. 5, comma 2°, del D.Igs 114/98 ;
 - c) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico - sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell' attività disposta ai sensi dell' art. 22, 2° comma, del D.Igs 114/98, Il dirigente AA PP ordina la chiusura immediata dell' esercizio di vendita in caso di svolgimento abusivo dell' attività.

4.6 - PUBBLICITA' DELL' AUTORIZZAZIONE

1. Le autorizzazioni commerciali rilasciate, con specificazione del titolare e della localizzazione della struttura di vendita, sono pubblicate in elenco all' albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, dell' autorizzazione e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti o con le prescrizioni di PRG o del Piano Particolareggiato di attuazione.

**CRITERI PER IL RILASCIO
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA
DIMENSIONE**

**AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIE - PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA DI
RILEVANZA COMUNALE**

1.1 - AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA

1. Per le medie piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (con Superficie di Vendita superiore a 250 mq e fino a 1500 mq nonché per i Centri commerciali di Vicinato a Complessi Commerciali di Vicinato con Superficie di Vendita complessiva non superiore al limite dimensionale delle medie - piccole strutture di vendita), l' autorizzazione è dovuta nei casi previsti al 4.3 delle **NORME SUL PROCEDIMENTO**; negli altri casi il rilascio dell' autorizzazione è subordinato oltre alla verifica di conformità urbanistica, alla verifica che :
 - le nuove strutture commerciali non presentino condizionamenti al tessuto abitativo esistente ;
 - la viabilità di accesso sia dotata di un buon livello di servizio (presenza di marciapiede, piste ciclabili, attraversamenti protetti, ecc.) ; in assenza di tali livelli di servizio, la loro realizzazione può essere richiesta al soggetto richiedente l' autorizzazione ;
 - i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili ;
 - la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.

**2) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI
RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

1.1 - AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Per le medio - grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale (con superficie superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq) il rilascio dell' autorizzazione è subordinato oltre che alla verifica di conformità urbanistica, alla valutazione della compatibilità degli effetti dell' intervento per quanto riguarda gli aspetti della compatibilità ambientale.
 - 1.1 Per quanto riguarda gli effetti sulla mobilità : ed il traffico la compatibilità dell' intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell' autorizzazione, è valutata secondo i seguenti criteri :
 - **salvaguardia dei livelli di servizio** : occorre verificare che i flussi di traffico generati dall' intervento siano compatibili con la capacità delle reti di trasporto interessate, ossia che gli incrementi di traffico previsti sulle strade non superino le soglie di congestione.
 - **recupero delle esternalità** : occorre verificare che gli interventi di miglioramento dell' infrastruttura e/o gli interventi di mitigazione previsti, consentano un recupero delle esternalità negative provocate, ossia compensino gli aggravii determinati dal traffico generato.
 - **Efficienza degli eccessi** : occorre verificare il corretto dimensionamento e l' efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. Questo criterio va applicato anche per l' accessibilità ai

servizi di trasporto pubblico. In particolare per le medio grandi strutture del settore alimentare deve essere previsto un innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, la valutazione del corretto funzionamento può eventualmente comportare l' esigenza di corsie di accelerazione, di decelerazione e accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi.

- **affidabilità del funzionamento interno** occorre verificare il corretto dimensionamento e la efficiente organizzazione del progetto di rispetto dello smistamento interno e ai flussi generati valutati nelle condizioni statisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica dei sistemi in condizioni di emergenza (accessibilità da parte dei veicoli di pronto soccorso o dei Vigili del fuoco).
- **contenimento del consumo di territorio** in particolare per quanto riguarda i parcheggi devono essere ricercate quelle soluzioni che siano in grado di risparmiare territorio, ad esempio parcheggi interrati (compatibilmente con la problematica delle falde) o parcheggi pluripiano.
- **adeguatezza degli spazi per il carico e lo scarico delle merci** occorre verificare che le operazioni di carico e scarico merci possano avvenire senza interferire con la viabilità pubblica, per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere prevista un' area apposita, che consenta anche lo stazionamento temporaneo di veicoli merci, senza che venga limitata la fruizione dei parcheggi pertinenziali da parte della clientela
- **idoneità della collocazione rispetto ai nodi di interscambio - fra mobilità individuale e collettiva** per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere garantita una distanza non superiore a 100 metri fra l' ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo. Per le altre medio grandi strutture, questa condizione non è prescrittiva, ma preferenziale.

1.2 Per quanto riguarda la verifica della compatibilità ambientale dell' intervento, ai fini del rilascio, o o del diniego dell' autorizzazione, si analizza secondo i seguenti criteri :

- **Verifica preliminare della compatibilità acustica:** le aree devono essere comprese entro ambiti classificati in classe IV ai sensi della Legge quadro sull' inquinamento (L. 447/1995) e dei DPCIMI 14.11.1997 (Aree ad intensa attività umana). Vanno considerati in particolare per le strade d' accesso, i problemi indotti dalla prossimità rispetto ad insediamenti residenziali (inquinamento acustico ed atmosferico).
- **Verifica preliminare della compatibilità idrogeologica:** capacità di assicurare la ricarica della falda freatica e capacità di smaltimento delle acque piovane in casi straordinari, se necessario provvedendo a realizzare opere idrauliche compensative.
- **Verifica preliminare della situazione della rete fognaria:** possibilità di essere collegati ai collettori comunali o in mancanza di ciò, proporre soluzioni alternative.
- **Verifica preliminare della compatibilità paesaggistico - ambientale:** ricercare soluzioni per limitare l' impatto visivo sul paesaggio e sul sistema storico - culturale del territorio eventualmente presente.