



**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**  
(PROVINCIA DI GROSSETO)

**Criteria di applicazione della legge regionale 8 maggio  
2009, n. 24 nel Comune di Monte Argentario.**

**Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio  
dell'economia e della riqualificazione del patrimonio  
edilizio esistente**

**Piano casa della Regione Toscana.**

febbraio 2010

**Il dirigente**  
**Ing. Luca Vecchieschi**

Approvato con Delibera di Consiglio n. 12 del 16/03/2010

## INDICE

1. Premessa.....	4
2. Finalità e condizioni di ammissibilità dettati dalla legge regionale.....	5
2.1.1 Interventi straordinari di ampliamento del 20 per cento.....	5
2.1.2 Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35 per cento.....	6
2.1.3 Condizioni generali di ammissibilità degli interventi.....	7
3. Applicabilità della legge regionale 24/2009 nel Comune di Monte Argentario.....	10
4. Disposizioni procedurali.....	12



# 1. Premessa

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 si ritiene opportuno delineare i primi criteri per una sua corretta applicazione anche in relazione al quadro pianificatorio del Comune di Monte Argentario.

La legge deve intendersi come “straordinaria”, sia perché incide sulle definizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, sia perché ha un arco di vigenza temporale prestabilito.

Il Comune di Monte Argentario è dotato di un piano regolatore generale, approvato con delibera dalla Giunta regionale il 17 maggio 1985, n. 5389, e di un piano strutturale approvato con delibera del Consiglio comunale del 25 luglio 2002, n. 63. Non è stato ancora adottato il regolamento urbanistico.

## 2. Finalità e condizioni di ammissibilità dettati dalla legge regionale

La legge regionale 24/2009 definisce le finalità della norma che, in sintesi, si possono riassumere nel rilancio dell'economia, nella ricerca di adeguate risposte alle esigenze abitative delle famiglie e nell'obiettivo della *“riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ... , favorendo gli interventi diretti a migliorare la qualità architettonica , la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili”*<sup>1</sup>.

Gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni, ancorché ammesse devono quindi garantire un miglioramento degli standard abitativi, sotto il profilo energetico, dell'utilizzazione degli spazi per le persone disabili, della qualità architettonica degli insediamenti, specie in aree paesaggisticamente tutelate come è il territorio di Monte Argentario.

I progetti devono essere valutati e abilitati anche in considerazione delle finalità sopra richiamate.

Altra caratteristica imprescindibile è che gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione si attuano sugli edifici con destinazione d'uso residenziale e sugli edifici rurali a uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo o a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola. Solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione (articolo 4 della legge), le opere possono essere realizzate anche in edifici al cui interno sono presenti altre destinazioni d'uso, sempreché compatibili con quella abitativa e comunque la cui superficie utile lorda non sia superiore al 25 per cento di quella complessiva dell'edificio. La superficie non abitativa non deve essere considerata ai fini dell'ampliamento del 35 per cento e non deve essere aumentata.

L'articolo 2, indica specifiche definizioni e parametri edilizi che non sono quelle contenute nei vari regolamenti comunali. Ai fini dell'applicazione della legge, devono essere adottati i contenuti del comma 1, dell'articolo 2.

Per superficie lorda già esistente, si intende quella effettivamente presente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi e il cui volume sia prevalentemente o esclusivamente fuori terra.

Gli ampliamenti sono aggiuntivi alla superficie già esistente e quindi, in quest'ottica, non può essere considerato ampliamento, ad esempio, la semplice chiusura del portico, già incluso come superficie lorda esistente dalle definizioni della legge.

### 2.1.1 Interventi straordinari di ampliamento del 20 per cento

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento delle unità immobiliari fino a un massimo del 20 per cento della superficie lorda esistente si riassumono le principali condizioni di ammissibilità.

La superficie massima di ampliamento per l'intero edificio non deve essere superiore a 70 metri quadrati perciò, ai fini della massima trasparenza e terzietà dell'Amministrazione, può essere considerata buona norma che, nel momento in cui si accerti che un proprietario usufruisca delle possibilità della legge con interventi su edifici di tipologia non monofamiliare, il responsabile del procedimento comunichi agli altri interessati (altri proprietari) l'inizio dell'iter amministrativo.

---

<sup>1</sup> Articolo 1, comma 1 della legge 8 maggio 2009, n.24

Gli edifici nei quali si possono effettuare gli interventi di ampliamento del 20 per cento devono avere le seguenti caratteristiche tipologiche:

- a) monofamiliari o bifamiliare;
- b) altre tipologie, diverse da quelle della lettera a) la cui superficie lorda complessiva non sia superiore a 350 metri quadrati.

Con gli ampliamenti del 20 per cento non è ammessa la modificazione della destinazione d'uso degli edifici interessati.

Gli stessi ampliamenti sono ammessi solo dove il piano regolatore generale consente:

- interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per i volumi tecnici;
- interventi di ristrutturazione urbanistica (articolo 78, comma 1, lettera f) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1) ;
- le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (articolo 78, comma 1, lettera g) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1);
- gli interventi di sostituzione edilizia (articolo 78, comma 1, lettera h) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1).

Gli stessi ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati previste dalla disciplina urbanistica del Comune di Monte Argentario (Prg, regolamento edilizio e piano strutturale) e sono attuabili in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici devono essere situati all'interno dei centri abitati, così come perimetrati dalla delibera della Giunta municipale del 11 giugno 1993, n.618, o che, se esterni a detti perimetri, siano dotati di approvvigionamento idropotabile e di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) che gli edifici siano collocati esternamente alle aree dichiarate a pericolosità idraulica molto elevata e pericolosità geomorfologia elevata o molto elevata dal Pai o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti urbanistici comunali (Prg, piano strutturale, regolamento urbanistico). In questo caso valgono anche gli studi effettuati dal Comune e depositati negli Uffici.

Tutti gli interventi di ampliamento devono essere realizzati utilizzando tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile anche con l'impiego di fonti rinnovabili che garantiscano indici di prestazioni energetiche indicate al comma 4, dell'articolo 3. Tali indici devono essere certificati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con la comunicazione di ultimazione dei lavori, in mancanza, non può essere certificata l'abitabilità.

A questo proposito, i progetti delle opere devono contenere specifiche relazioni e indicazioni grafiche al fine di dimostrare i requisiti di cui sopra.

### 2.1.2 Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35 per cento

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, si riassumono le principali condizioni di ammissibilità .

Come sopra accennato, le opere possono essere realizzate, oltre che per gli immobili a esclusiva destinazione d'uso abitativa, anche in edifici al cui interno sono presenti altre destinazioni d'uso, sempreché compatibili con quella abitativa e comunque la cui superficie utile lorda non sia superiore al 25 per cento di quella complessiva dell'edificio. La superficie non abitativa non deve essere considerata ai fini dell'ampliamento del 35 per cento e non deve essere aumentata.

Non può essere modificata la destinazione d'uso, mentre può essere aumentato il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti, purché le unità aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a cinquanta metri quadrati.

Gli interventi sono ammessi dove il piano regolatore generale consente interventi di ri-strutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia (di cui all'articolo 78, comma 1, lettera f) e lettera h) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1), e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati previste dalla disciplina urbanistica del Comune di Monte Argentario (Prg, regolamento edilizio e piano strutturale) e sono attuabili in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici devono essere situati all'interno dei centri abitati così come perimetrali dalla delibera della Giunta municipale del 11 giugno 1993, n.618;
- b) che gli edifici siano collocati esternamente alle aree dichiarate a pericolosità idraulica molto elevata e pericolosità geomorfologia elevata o molto elevata dal Pai o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti urbanistici comunali (Prg, piano strutturale, regolamento urbanistico). In questo caso valgono anche gli studi effettuati dal Comune e depositati agli Uffici.

Nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno dei centri abitati e in ambiti dichiarati a elevata pericolosità idraulica dal Pai o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti urbanistici comunali (Prg, piano strutturale, regolamento urbanistico e altri studi in possesso dell'Amministrazione), il progetto deve contenere le necessarie verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti e, se necessario, la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazioni con le specifiche contenute al comma 6, dell'Articolo 4 della legge regionale 24/2009. Anche in questo caso, ai fini della perimetrazione delle aree valgono anche gli studi effettuati dal Comune e depositati negli Uffici.

Tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, previsti dall'articolo 4 della legge, devono essere realizzati utilizzando tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile anche con l'impiego di fonti rinnovabili che garantiscano indici di prestazioni energetiche indicate al comma 7 dello stesso articolo. L'utilizzo delle tecniche costruttive e gli indici devono essere certificati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con la comunicazione di ultimazione dei lavori, in mancanza, non può essere certificata l'abitabilità. A questo proposito, i progetti delle opere devono contenere specifiche relazioni e indicazioni grafiche al fine di dimostrare i requisiti di cui sopra.

Gli interventi, inoltre, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche e contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 e nel rispetto del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n.2/R.

### 2.1.3 Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

Le altre condizioni di ammissibilità della legge sono contenute all'articolo 5 che qui brevemente vengono riassunte. Tutti gli interventi previsti dalla legge non possono essere realizzati qualora gli edifici abitativi risultino, al momento della presentazione della pratica edilizia:

- eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- collocati all'interno delle zone omogenee "A" del piano regolatore vigente o definiti di valore storico culturale ed architettonico dallo stesso strumento;
- vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della seconda parte del D.Lgs. n.42/2004;
- collocati in aree di inedificabilità assoluta definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e più precisamente derivanti:
  - a) da vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;

- b) da vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- c) da vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
- d) da ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree, che a scopo esemplificativo, ma non esaustivo si possono così elencare:
  1. collocati in aree di rispetto assoluto di pozzi;
  2. collocati all'interno fasce di rispetto dei cimiteri nei limiti previsti dall'articolo 28 della legge n. 166/2002<sup>2</sup>, fatti salvi gli ampliamenti fino al 10% della superficie utile lorda;
  3. collocati all'interno delle fasce di rispetto riferite al nuovo Codice della Strada;
  4. collocati all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 523/1904, nonché le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 36, commi 3, 4 e 5, del PIT vigente;
  5. collocati in ogni altra area per le quali le norme e le leggi comunali e sovra-comunali impongono vincoli di inedificabilità.
- collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali;
- all'interno delle aree per le quali il piano regolatore vigente preveda l'adozione e l'approvazione di piani attuativi. Tale limitazione non si applica per quei piani attuativi completati, intendendo per completati quelli le cui opere di urbanizzazione sono terminate e collaudate e l'edificazione è ultimata.

Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, fatte salve comunque le norme igienico-sanitarie.

Per gli interventi di ampliamento fino al 20 per cento, di cui all'articolo 3 della legge, è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri senza superare l'altezza dell'unità immobiliare interessata.

---

<sup>2</sup> Art. 28. (Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali)

1. All'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma e' sostituito dal seguente: "I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge";

b) i commi quarto, quinto, sesto e settimo sono sostituiti dai seguenti: "Il consiglio comunale puo' approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli gia' esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risultati accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale puo' consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

2. All'articolo 57 del regolamento di polizia mortuaria, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285, i commi 3 e 4 sono abrogati.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35 per cento, di cui all'articolo 4 della legge, è consentita la ricostruzione con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione.

Le superfici utili lorde per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/94 e alla legge regionale 53/2004 ovvero quelle per le quali siano state applicate le sanzioni di cui al Titolo VIII, Capo I, della legge regionale 1/2005, sono computate ai fini della determinazione della superficie utile lorda esistente, ma devono essere sottratte agli ampliamenti del 20 o del 35 per cento.

Gli ampliamenti previsti dalla legge regionale 24/2009 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dal piano regolatore vigente.

Tutte le unità immobiliari per le quali si propone l'ampliamento fino al 20 per cento e gli edifici per i quali viene richiesta la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35% devono essere regolarmente accatastati alla data del 31 marzo 2009 o devono risultare presentate, alla stessa data, idonee dichiarazioni alle agenzie delle entrate per l'accatastamento o per la variazione catastale. Per gli edifici rurali a uso abitativo necessari agli imprenditori agricoli o a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'accatastamento o la dichiarazione può riferirsi anche alla qualifica di fabbricato rurale del catasto terreni di cui al r.d. 1572//1931. Per le porzioni di edificio avente destinazioni d'uso diverse da quelle abitative deve riferirsi alla categoria del catasto fabbricati corrispondente all'utilizzazione esistente. In altre parole le porzioni non residenziali devono risultare accatastati, entro la data del 31 marzo 2009, secondo l'uso in atto.

Come già descritto, le destinazioni d'uso degli edifici abitativi e il numero degli alloggi degli edifici sui quali siano avvenuti gli interventi ammessi dalla legge non possono essere modificati nei cinque anni successivi dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

Le pratiche relative agli interventi ammessi dalla legge regionale 24/2009 possono essere presentate entro il 31 dicembre 2010, sempre che siano state prodotte in modo completo in conformità al regolamento edilizio vigente e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

### 3. Applicabilità della legge regionale 24/2009 nel Comune di Monte Argentario

Fatte salve tutte le limitazioni imposte dalla legge regionale 8 maggio 2009, n.24, dalle sanzioni previste dall'articolo 39 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5 (ora articolo 200 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1), dalla presenza dei vincoli di inedificabilità presenti nel territorio (vedi ad esempio i vincoli "V" del Prg), dai vincoli relativi agli immobili di interesse storico o vincolati dalle leggi statali, dal Pai e dagli studi idraulici in possesso dell'Amministrazione comunale, le tabella che seguono indicano, per ogni zona omogenea del piano regolatore vigente, le aree dove sono ammessi gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge in parola.

L'indicazione positiva non sta a significare un'automatica ammissibilità degli interventi, la quale deve essere sempre verificata in relazioni alle limitazioni già elencate e a quelle indicate dalla legge 8 maggio 2009, n.24.

#### *Ammissibilità degli interventi di ampliamento (articolo 3 della legge 8 maggio 2009, n.24)*

<i>Zona territoriale omogenea del Prg</i>	<i>Ammissibile</i>	<i>Altre condizioni di ammissibilità o note esplicative</i>
A1	no	
A2	no	
A3	no	
B1	si	
B2	si	Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
B3	si	
B4	si	Nelle aree comprese all'interno del campo di applicazione della "Variante al Prg per il centro urbano di Porto Santo Stefano", approvata con delibera della Giunta regionale del 17.07.2000, n. 750, gli interventi di ampliamento sono ammissibili esclusivamente per gli edifici nei quali è prevista, dalla variante stessa, la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere f), g) o h) della l.r. 1/2005
B5	si	
B6	si	
B7	si	
B speciale	si	
BJ	si	
C1	si	Solo per le aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
C2	si	Sono esclusi gli immobili rurali o rustici.
C3	si	Solo per le aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
C4	si	Sono esclusi gli immobili rurali o rustici.
C5	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C6	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C7	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C1J	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C2J	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
D1	no	
D2	no	
D3	no	
E1	no	
E2	no	
E3	no	
E6	no	
F	no	
O	no	
H	no	
K	no	

J	no
X	no
W	no
Z	no
V	no

**Ammissibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione  
(articolo 3 della legge 8 maggio 2009, n.24)**

<b>Zona territoriale omogenea del Prg</b>	<b>Ammissibile</b>	<b>Altre condizioni di ammissibilità o note esplicative</b>
A1	no	
A2	no	
A3	no	
B1	no	In ragione delle destinazioni d'uso ammesse del Prg che non prevedono quella residenziale
B2	si	<b>Solo se all'interno dei centri abitati e dotate delle opere di urbanizzazione..</b>
B3	si	Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
B4	si	
B5	si	Solo se interni al perimetro dei centri abitati, tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
B6	si	
B7	si	Sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione (articolo 3 della legge 8 maggio 2009, n. 24) all'interno del campo di applicazione della "Variante al Prg per il centro urbano di Porto Santo Stefano", approvata con delibera della Giunta regionale del 17.07.2000, n. 750
B speciale	si	
BJ	si	
C1	si	<b>Solo se all'interno dei centri abitati e dotate delle opere di urbanizzazione..</b> Solo per le aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
C2	si	Sono esclusi gli immobili rurali o rustici.
C3	si	<b>Solo se all'interno dei centri abitati e dotate delle opere di urbanizzazione.</b> Solo per le aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Tranne che nelle aree con piani attuativi vigenti secondo le indicazioni dei capitoli precedenti.
C4	si	Sono esclusi gli immobili rurali o rustici.
C5	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C6	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C7	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C1J	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
C2J	si	Limitatamente alle sole destinazioni residenziali
D1	no	
D2	no	
D3	no	
E1	no	
E2	no	
E3	no	
E6	no	
F	no	
O	no	
H	no	
K	no	
J	no	
X	no	
W	no	
Z	no	
V	no	

## 4. Disposizioni procedurali

Gli interventi straordinari di cui alla presente disciplina possono essere oggetto di varianti in corso d'opera anche successivamente alla data del 31/12/2010, purché si configurino come quelle previste dall'articolo 83 comma 12 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Gli elaborati allegati al progetto, oltre che dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio in funzione dell'intervento previsto, deve essere completa di:

- idonea documentazione tale da rappresentare i caratteri morfologici degli insediamenti nei quali si inserisce l'intervento progettato;
- verifica analitica supportata da idonei schemi grafici della S.U.L. esistente e di quella di progetto;
- idonee planimetrie e studi atti a dimostrare che gli edifici interessati dal progetto ricadano in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologia elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti generali del Comune di Monte Argentario (per gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'articolo 3, della legge 8 regionale 8 maggio 2009, n.24 );
- verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti qualora trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione (articolo 4, della legge 8 regionale 8 maggio 2009, n.24) su edificio ricadente all'interno del centro abitato e nell'ambito di elevata pericolosità idraulica (P.I.3); ove necessario il progetto dovrà altresì prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione;
- documentazione catastale (certificati e planimetrie) da cui risultino gli estremi dell'accatastamento alla data del 31/3/2009, ovvero idonea documentazione comprovante l'avvenuta presentazione all' Agenzia del territorio dell'accatastamento o della variazione catastale riferita a tale data;
- specifiche relazioni, indicazioni grafiche e dichiarazioni, quest'ultime rese da tecnici abilitati, al fine di dimostrare l'utilizzo delle tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile. Tali tecniche, anche con l'impiego di fonti rinnovabili, devono garantire indici di prestazioni energetiche indicate al comma 4 dell'articolo 3 e al comma 7 dell'articolo 4, della legge 8 regionale 8 maggio 2009, n.24. Il rispetto di tali indici dovranno inoltre essere certificati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con la comunicazione di ultimazione dei lavori, in mancanza, non può essere certificata l'abitabilità;
- idonea documentazione atta a dimostrare l'esistenza di idoneo approvvigionamento idropotabile e di sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- planimetrie con indicazione del centro abitato, secondo le definizioni dell'articolo 2, comma 1, lettera c) della legge 8 maggio 2009, n.24;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa secondo le leggi vigenti, sulla esistenza o meno di superfici per le quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/85, 724/1994 e di cui alla legge regionale 53/2004. Nel caso in cui l'edificio sia stato interessato da tali sanatorie, il progetto deve contenere indicazioni grafiche e analitiche delle superfici sanate.

Il dirigente  
Ing. Luca Vecchieschi