

# CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO **AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI - ART. 1**

TIPOLOGIA EDIFICI	ZONE OMOGENEE	AMPLIAMENTO CONSENTITO	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	PRESCRIZIONI COMUNI
<b>Edifici residenziali o singola unità immobiliare</b> (art.1 c.1)	Che ricadono in <b>tutte le zone</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	+ 20% del Volume esistente	<b>L'ampliamento non può comunque comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti</b> (art.1 c.1)	- Miglioramento del comportamento energetico del solo ampliamento, secondo il D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. (art.1 c.7). <b>- L'ampliamento è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto SALVO QUANTO PRESCRITTO DALL'ART.1 comma 4 PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI</b> (per destinazione in atto si intende quella legittimata alla data della domanda – art.5 comma 5 bis) <b>oppure</b> <b>sia prevista la modifica della destinazione d'uso conformemente agli strumenti urbanistici in vigore</b> (art.1 c.8).
<b>Unità abitative residenziali</b> (art.1 c.1 bis)	Che ricadono in <b>zona agricola</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	+ 20% del Volume esistente con un massimo di mc.200	Per gli edifici costruiti prima del 1950, non devono essere alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche (art.1 c.5)	- L'ampliamento è consentito purché garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68. A tal fine, i soggetti interessati corrispondono di norma al Comune, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art.1 c.8), secondo gli indirizzi di cui alla D.C.n°8/2011 <b>- L'ampliamento può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente</b> (art.1 c.8 bis). - Il contributo di costruzione, se dovuto, riferito al solo ampliamento, è ridotto del 20% (art.6 c.1). - E' obbligatorio allegare alla domanda, una relazione redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, (art.5 c.1). - Alla comunicazione di ultimazione dei lavori, il DD.LL. o altro professionista, attesta l'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto delle condizioni riportate nella relazione tecnica asseverata allegata alla domanda, nonché il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.5 c.2).
<b>Edifici che non presentano caratteristiche di cui all'art.15 c.2 legge reg. 13/90</b> (art.1 c.6)	Che ricadono in <b>zona agricola</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	Accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq.70 anche mediante mutamento della loro destinazione.  L'accorpamento è cumulabile con l'incremento del 20% del Volume esistente dell'edificio principale, consentito dall'art.1 comma 1	<b>Necessità di approvazione di apposito Piano di Recupero</b> di cui alla legge 457/78 secondo le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.4 della Legge regionale n°34/92. Il Piano di Recupero non è necessario quando l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con una Superficie Utile Lorda massima di mq.70.	- L'ampliamento è consentito purché garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68. A tal fine, i soggetti interessati corrispondono di norma al Comune, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art.1 c.8), secondo gli indirizzi di cui alla D.C.n°8/2011 <b>- L'ampliamento può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente</b> (art.1 c.8 bis). - Il contributo di costruzione, se dovuto, riferito al solo ampliamento, è ridotto del 20% (art.6 c.1). - E' obbligatorio allegare alla domanda, una relazione redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, (art.5 c.1). - Alla comunicazione di ultimazione dei lavori, il DD.LL. o altro professionista, attesta l'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto delle condizioni riportate nella relazione tecnica asseverata allegata alla domanda, nonché il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.5 c.2).
<b>Edifici residenziali Sup. &lt; mq.80</b> (art.1 c.2)	Che ricadono in <b>tutte le zone</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	Raggiungimento della Superficie Utile netta dell'abitazione fino a mq.95 più mq.18 per il garage (applicabile al singolo edificio)	Per gli edifici in <b>zona agricola</b> costruiti prima del 1950, non devono essere alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche (art.1 c.5)	- L'ampliamento è consentito purché garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68. A tal fine, i soggetti interessati corrispondono di norma al Comune, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art.1 c.8), secondo gli indirizzi di cui alla D.C.n°8/2011 <b>- L'ampliamento può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente</b> (art.1 c.8 bis). - Il contributo di costruzione, se dovuto, riferito al solo ampliamento, è ridotto del 20% (art.6 c.1). - E' obbligatorio allegare alla domanda, una relazione redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, (art.5 c.1). - Alla comunicazione di ultimazione dei lavori, il DD.LL. o altro professionista, attesta l'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto delle condizioni riportate nella relazione tecnica asseverata allegata alla domanda, nonché il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.5 c.2).
<b>Edifici non residenziali</b> (art.1 c.3) VEDI PROSPETTO ALLEGATO ALLA DELIB. CONSIL. 8/2011	Che ricadono nelle <b>zone agricole, industriali, artigianali, direzionali, commerciali</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	+ 20% della Superficie Utile Lorda (S.U.L) esistente	Rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.  Per gli edifici in <b>zona agricola</b> costruiti prima del 1950, non devono essere alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche (art.1 c.5)	- L'ampliamento è consentito purché garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68. A tal fine, i soggetti interessati corrispondono di norma al Comune, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art.1 c.8), secondo gli indirizzi di cui alla D.C.n°8/2011 <b>- L'ampliamento può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente</b> (art.1 c.8 bis). - Il contributo di costruzione, se dovuto, riferito al solo ampliamento, è ridotto del 20% (art.6 c.1). - E' obbligatorio allegare alla domanda, una relazione redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, (art.5 c.1). - Alla comunicazione di ultimazione dei lavori, il DD.LL. o altro professionista, attesta l'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto delle condizioni riportate nella relazione tecnica asseverata allegata alla domanda, nonché il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.5 c.2).
<b>Edifici non residenziali</b> (art.1 c.4) VEDI PROSPETTO ALLEGATO ALLA DELIB. CONSIL. 8/2011	Che ricadono nelle <b>ZONE DIVERSE DA QUELLE agricole, industriali, artigianali, direzionali, commerciali</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011	+ 20% del Volume esistente	<b>BENEFICIANO DELL'AMPLIAMENTO SOLAMENTE SE GLI EDIFICI SIANO CONFORMI ALLA DESTINAZIONE DI ZONA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI</b>  <b>oppure</b> <b>SIA PREVISTO IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO CONFORMEMENTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE...</b> (possibilità data dall'art.1 comma 8)	- Gli interventi che riguardano parti strutturali non possono essere realizzati in mancanza della documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica (art.5 c.3). <b>-Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, è necessario, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte (la proprietà o il condominio negli edifici), la presentazione della relativa documentazione</b> (art.4 c.4 e D.C. n°8/2011).

## **RECUPERO DEI SOTTOTETTI - ART. 1 bis comma 1**

E' consentito in tutte le zone, escluse quelle indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, entro il limite del 20% della volumetria esistente purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media non inferiore a mt.2,40 per i vani utili e mt.2,20 per i vani accessori e di servizio (art.1 bis c.1). Devono essere osservate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie (D.M./75 e Regolamento Edilizio Comunale) e di contenimento del consumo energetico.

E' consentito, nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio, aprire finestre, realizzare abbaini ed installare lucernai al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione (Art.1 bis c.3).

Le altezze degli edifici e delle fronti nonché il volume e l'altezza media interna del piano sottotetto sono misurati secondo quanto stabilisce l'art.13 del Regolamento Edilizio (art.1 bis c.4).

Secondo la Delibera consiliare n°8/2011 è ammesso il recupero dei sottotetti che già contribuiscono al calcolo della volumetria utile esistente ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (Altezza interna superiore a ml.1,50).

Al riguardo, al solo fine di raggiungere le altezze previste dal comma 1 dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009 e ferme restanti le caratteristiche di "piano sottotetto", come definito nel comma 4 dell'art.1 bis della citata legge:

- è consentito, in allineamento all'edificio esistente, incrementare l'altezza totale esterna degli edifici fino ad un massimo di ml. 1,00, misurata secondo quanto stabilito dall'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale, in deroga alle distanze dai confini, dai limiti di zona e dalle strade, salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze;
- è prescritto il mantenimento di tutte le falde esistenti e, laddove si renda necessario aumentarne la pendenza, anche a seguito dell'incremento dell'altezza, la stessa pendenza non potrà essere superiore al 60%.

Nei casi di incremento delle altezze esterne, non è comunque derogabile la distanza di ml.10,00 tra fabbricati.

Gli abbaini, ove previsti, devono rispettare le disposizioni di cui alla Delibera consiliare n°8 dell' 11.02.2011.

## **RECUPERO DEI SOTTOTETTI nei CENTRI STORICI "A2-Centro" e "A3-Porto D'Ascoli" - ART. 1 bis comma 2**

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi anche negli edifici ubicati nei **centri storici - zone A2 e A3** - senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde (Art.1 bis c.2) e senza la possibilità di realizzare abbaini.