

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ANCHE INTEGRALE) DI EDIFICI NON RESIDENZIALI - ART. 2 commi 4 - 5- 6- 7

CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

TIPOLOGIA EDIFICI	ZONE OMOGENEE Vedi il prospetto allegato alla Delibera consiliare n°8/2011	AMPLIAMENTO CONSENTITO	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	PRESCRIZIONI COMUNI
Edifici non residenziali	<p>Che ricadono nelle zone di completamento "B" e di espansione "C" (art.2 c.4)</p>	<p>Incremento nel limite del 30% del Volume esistente da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs 192/05 e D.P.R. 59/09 (art.2 c.1 bis lettera a)</p> <p style="text-align: center;">oppure</p> <p>Incremento nel limite del 40% del Volume esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche (art.2 c.1 bis lettera b)</p>	<p>E' consentito il cambio di destinazione A CONDIZIONE CHE L'EDIFICIO NON SIA PIU' UTILIZZATO PRIMA DEL 1° GENNAIO 2007</p> <p style="text-align: center;">e</p> <p>CI SIA COMPATIBILITÀ CON LA DESTINAZIONE DI ZONA DEL P.R.G.; inoltre siano rispettati gli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 oppure l'intervento rientri in un P.R.U di cui alla legge regionale n°16 del 23.02.2005 (art.2 c.4).</p> <p>-Deve essere rispettata la normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.2 c.5).</p>	<p>- La demolizione e ricostruzione è consentita se sussiste la necessità che gli edifici debbano essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica (art.2 c.4).</p> <p>- E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma (art.2 c.1), nel rispetto dei parametri edilizi così come stabiliti con la delibera consiliare .n°8/2011.</p> <p>- Nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio (art.2 c.7).</p> <p>- Migliorare la sicurezza antisismica in caso di demolizione e ricostruzione parziale e conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 e ss.mm.ii. (art.2 c.4).</p> <p>- Migliorare la sostenibilità energetico-ambientale, fatta eccezione per gli edifici non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs 192/05 (art.2 c.4).</p>
	<p>Che ricadono nelle ZONE DIVERSE DA QUELLE agricole, industriali, artigianali, direzionali, commerciali (art.2 c.6) escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011</p>	<p>Incremento nel limite del 30% del Volume esistente da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs 192/05 e D.P.R. 59/09</p> <p style="text-align: center;">oppure</p> <p>Incremento nel limite del 40% del Volume esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche (art.2 c.6 che richiama l'art.2 c.2)</p>	<p>Beneficiano dell'ampliamento solamente se gli edifici siano conformi alla destinazione di zona degli strumenti urbanistici (art.2 c.6)</p> <p style="text-align: center;">Oppure</p> <p>sia previsto il mutamento della destinazione d'uso conformemente agli strumenti urbanistici in vigore... (possibilità data dall'art.1 comma 8)</p>	<p>- 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.2 c.8 che richiama l'art.1 c.8), secondo gli indirizzi di cui alla D.C.n° 8/2011.</p> <p>- E' obbligatorio allegare alla domanda una relazione redatta da un tecnico abilitato che asseveri la necessità del rinnovamento e dell'adeguamento o del miglioramento dell'edificio sotto il profilo della sicurezza antisismica, nonché il miglioramento dell'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili (art.5 c.1).</p> <p>- Il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in ragione dell'80% per l'ampliamento e del 20% per la parte ricostruita (art.6 c.2). Non si applica la riduzione del contributo di costruzione previsto dall'art.6 ai casi di mutamento della destinazione d'uso (art.6 c.3). Il contributo di costruzione non è dovuto qualora l'intervento comporti l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche (art.6 c.4).</p>
	<p>Che ricadono nelle zone agricole, industriali, artigianali, direzionali, commerciali (art.2 c.5) escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare n°8/2011</p>	<p>Incremento nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs 192/05 e D.P.R. 59/09 (art.2 c.5 lettera a)</p> <p style="text-align: center;">oppure</p> <p>Incremento nel limite del 40% della Superficie Utile Lorda da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche (art.2 c.5 lettera b)</p>	<p>- Deve essere rispettata la normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art.2 c.5).</p> <p>- NON E' AMMESSO IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO (art.2 c.4).</p> <p>- Per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentano caratteristiche di cui all'art.15 c.2 legge reg. 13/90, è consentito l'accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per un massimo di mq.70 anche mediante mutamento della loro destinazione, previa approvazione di Piano di Recupero se si accorpa più di un accessorio. In tal caso, l'accorpamento è cumulabile con l'ampliamento consentito dall'art.2 comma 5 (art.2 comma 8 che richiama l'art.1 comma 6).</p>	<p>- 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).</p> <p>- Gli interventi non possono essere realizzati in mancanza della documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica (art.5 c.3).</p> <p>L'ampliamento è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto (per destinazione in atto si intende quella legittimata alla data della domanda – art.5 comma 5 bis)</p> <p style="text-align: center;">oppure</p> <p>sia prevista la modifica della destinazione d'uso conformemente agli strumenti urbanistici in vigore (art.2 comma 8 che richiama l'art.1 comma 8), SALVO QUANTO PRESCRITTO DALL'ART.2 COMMA 4.</p> <p>-Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, è necessario, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte (la comproprietà o il condominio negli edifici), la presentazione della relativa documentazione (art.4 c.4 e D.C. n°8/2011).</p>