

# DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ANCHE INTEGRALE) DI EDIFICI RESIDENZIALI - ART. 2 commi 1 - 2 - 3

**CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO**

TIPOLOGIA EDIFICI	ZONE OMOGENEE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	AMPLIAMENTO CONSENTITO	PRESCRIZIONI COMUNI
<b>Edifici residenziali</b>	<p>Che ricadono <b>in tutte le zone</b> escluse le zone indicate nell'art.4 comma 5 della L.R. 22/09 e nella delibera consiliare</p> <p>Sono esclusi gli edifici che ricadono in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895 (art.2 c.1)</p>			<p>- E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica. (art.2 c.1).</p> <p>- <b>Mantenere la destinazione in atto</b> (per destinazione in atto si intende quella legittimata alla data della domanda – art.5 comma 5 bis) <b>o modificarla conformemente agli strumenti urbanistici vigenti</b> (art.2 c.1).</p> <p>- <b>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.</b> (art.2 c.1), nel rispetto dei parametri edilizi così come stabiliti con la delibera consiliare n°8/2011.</p> <p>- <b>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</b> (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..</p> <p>- Migliorare l'efficienza energetico-ambientale degli edifici.</p> <p>- L'ampliamento è consentito purché garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68.</p> <p>Al riguardo, i soggetti interessati corrispondono 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.5 che richiama l'art.1 c.8).</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).</p> <p>- Non si applica la riduzione del contributo di costruzione previsto dall'art.6 comma 2 ai casi di mutamento della destinazione d'uso (art.6 c.3).</p> <p>- 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>-Gli interventi non possono essere realizzati in mancanza della documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica (art.5 c.3).</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><b>-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</b> (art.4 c.4 e D.C. n°8/2011 ).</p>
	<p>Che ricadono in <b>zona agricola</b></p>	<p>Il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche</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 comma 2 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 comma 2 lettera b)</p>	
	<p>Che ricadono <b>nelle zone "A"</b> <b>Centri storici "A2-Centro" e "A3-Porto D'Ascoli"</b> (art.2 c.3)</p> <p>E' stato escluso il centro storico "A1-Paese Alto" con la Delibera consiliare n°8/2011</p>	<p>Rientrano nell'applicazione della legge, <u>solamente gli edifici residenziali</u> realizzati successivamente al 1° gennaio 1950 e che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono, con l'obbligo comunque della presentazione di Piano Particolareggiato di Recupero, approvato dal Comune, nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona (art.2 c.3).</p> <p>Secondo la Delibera consiliare n°8 dell'11.02.2011, gli ampliamenti sono alternativi e non cumulabili con quelli ammessi dai rispettivi Piani di Recupero.</p>		