

MARCHE

Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 e smi

v. anche la Delib.G.R. 16 novembre 2009, n. 1870, la Delib.G.R. 20 settembre 2010, n. 1338 e la Delib.G.R. 11 giugno 2013, n. 862

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSE

edifici residenziali (anche in zona agricola)

edifici non residenziali (anche in zona agricola)

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 20% della volumetria. Per edifici con superficie inferiore a 80 mq possibile incremento fino a 95 mq (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) oltre a 18 mq per autorimessa o posto macchina.

+ 20% ampliamento di unità abitative in zona agricola fino a max 200 mc

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Sugli edifici residenziali usufruendo dell'ampliamento è ammessa la creazione di più di una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti.

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 20% della SUL (anche con possibilità di incrementare l'altezza) per edifici situati nelle zone: a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola.

+ 20% della volumetria per edifici situati in altre zone purchè ad esse conformi

BONUS AGGIUNTIVI

+ 15% in caso di adeguamento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente, ove non già obbligatorio per legge

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Richiesto il miglioramento del comportamento energetico

CONDIZIONI

- mantenimento della destinazione d'uso in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore;
- rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968 (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) con facoltà di monetizzazione;
- ampliamento realizzabile anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente;
- per gli edifici ubicati in zona agricola costruiti prima del 1950 non devono essere alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

+ 20%

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

edifici residenziali inadeguati sotto il profilo architettonico (anche quelli realizzati dopo il 1950 ubicati nelle zone A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono. Obbligatorio un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune.)

edifici non residenziali inadeguati sotto il profilo architettonico e antisismico

edifici agricoli (con eccezione di quelli presenti nella cartografia IGM 1892/1895)

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 30% a condizione che ci sia 15% di aumento dell'efficienza energetica rispetto ai parametri del D. Lgs. 192/2005

+ 40% a condizione che si raggiunga punteggio 2 Protocollo Itaca Marche

+ 50% per immobili di edilizia residenziale pubblica

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 30% a condizione che ci sia 15% di aumento dell'efficienza energetica rispetto ai parametri del D. Lgs. 192/2005

+ 40% a condizione che si raggiunga punteggio 2 Protocollo Itaca Marche

BONUS AGGIUNTIVI

+ 15% in caso di adeguamento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente, ove non già obbligatorio per legge

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- 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;
- nelle zone agricole il nuovo edificio può essere realizzato entro un raggio di 150 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche;
- mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore;
- 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.

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- è consentito il mutamento della destinazione d'uso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee B o C se compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e purchè sia garantito il rispetto degli standard all'articolo 3 del D.M. 1444/1968 con facoltà di

monetizzazione;

- nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui al presente articolo la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Richiesto il miglioramento dell'efficienza energetico/ambientale fatta eccezione, per gli edifici non residenziali, per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal D. Lgs. 192/2005.

Richiesto il rispetto della normativa antisismica.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi:

- nelle zone A (centri storici) fatto salvo quanto previsto per i sottotetti e per gli edifici incongrui costruiti dopo il 1950;
- in alcune particolari zone a rischio idrogeologico (salvo eccezioni ben definite);
- per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali, ad eccezione di quelli per i quali i piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. In tal caso l'ampliamento non si somma a quello eventualmente previsto dai suddetti piani;
- sulle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale, ad eccezione di quelli di cui all'atto unilaterale d'obbligo così come previsto al comma 1 dell'articolo 14 della L.R. n. 13/1990;
- su edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
- fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, su edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo. Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto è riferito agli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895.
- su edifici aventi destinazione commerciale, quando comportano una deroga ai limiti dimensionali delle strutture di vendita e la dotazione minima di parcheggi;
- su immobili o zone come individuati/e in base a deliberazione comunale. **I Comuni possono adeguare le delibere già adottate in base alle nuove disposizioni di cui alla LR 26/2016 entro il termine di 45 giorni dalla sua entrata in vigore**

Per gli interventi sugli immobili aventi valore artistico, storico, culturale o paesaggistico è fatto salvo quanto stabilito dal D.Lgs. 42/2004

Non è ammessa la deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Gli interventi previsti dalla legge non possono essere considerati interventi in sanatoria.

Nelle zone di protezione stradale di cui al D.M. 1444/1968, gli interventi sono consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

ONERI

Diritti di segreteria: possibile incremento fino al 100%

Contributo di costruzione:

- per gli interventi di ampliamento è commisurato al solo ampliamento ridotto del 20 per cento;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione è determinato in ragione dell'80 per cento per la parte eseguita in ampliamento e del 20 per cento per la parte ricostruita;
- nessuna riduzione in caso di mutamento della destinazione d'uso;
- non è dovuto qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione comportino l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche;
- restano ferme le ipotesi di riduzione del contributo di costruzione previste dalla normativa vigente.

TITOLO ABILITATIVO

Scadenza: 31 dicembre 2016-2018

Permesso di costruire, Dia/Scia con relazione asseverata sul miglioramento energetico/sismico

Ai fini del rilascio dell'agibilità il direttore lavori/professionista abilitato attesta con la comunicazione di fine lavori il rispetto delle condizioni energetiche/sismiche richieste

Gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione o all'adeguamento delle medesime

contemporaneamente alla realizzazione degli interventi. Ammessa la monetizzazione.

Le domande già presentate alla data di entrata in vigore della legge 26/2016 possono essere modificate.

ULTERIORI PREVISIONI

INTERVENTI SULLE OPERE PUBBLICHE E SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE, ENTI LOCALI ED ERAP

Gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione previsti dalla legge sono consentiti anche per gli edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, nonché per gli immobili di proprietà della Regione, degli enti locali e delle aziende del servizio sanitario regionale inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112.

INTERVENTI NELLE STRUTTURE RICETTIVE

Per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'articolo 19 della legge regionale medesima. Nelle strutture ricettive alberghiere di cui al capo I del titolo II della L.R. n. 9/2006, nel caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione secondo le procedure di cui all'articolo 19 della citata L.R. n. 9/2006, è consentito un incremento volumetrico sino al 35 per cento rispetto al volume preesistente. I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui al citato articolo 19 possono essere anche di iniziativa privata.