

Ancona, lì 27 gennaio 2026

Prot. n. 108/2026

**Ill.mo Sindaco del Comune di Senigallia**

**All'Assessore all'Urbanistica**

**Al Comune di Senigallia**

**Area Tecnica – Ufficio Urbanistica**

**Settore Pianificazione Territorio**

[comune.senigallia@emarche.it](mailto:comune.senigallia@emarche.it)

Oggetto: **Proposta di integrazione e/o modifica normativa** alla prevista redazione di variante al PRG ai sensi del combinato disposto dell'Art. 15 c.5. della L.R. 34/1992 e dell'Art. 33 C.12 della Legge Regionale 19/2023 per la semplificazione normativa e la tutela del territorio.

Con la presente si richiede l'introduzione, all'interno della redazione della variante di cui all'oggetto, delle seguenti modifiche e integrazioni:

**1. Superficie utile abitabile (S.U.A.)**

Si chiede di allineare la normativa comunale con quella nazionale di riferimento eliminando il limite di 45 o 52 mq di S.U.A. Tale richiesta risulta ancor più coerente se vista alla luce dell'art. 24, comma 5-bis, del DPR 380/01, introdotto con il cosiddetto *Decreto Salva Casa*, che prevede dimensioni minime ancora inferiori rispetto a quelle del citato D.M. del 1975.

In subordine, si propone l'eliminazione del limite per le zone B o per i fabbricati già esistenti alla data di introduzione della variante normativa.

**2. Cambio di destinazione d'uso al piano terra**

Si chiede l'eliminazione del comma 3 dell'art. 16/l delle NTA, che recita:

*“Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra”.*

Tale limitazione risulta oggi anacronistica, considerato che l'art. 23-ter del DPR 380/01, anch'esso introdotto dal *Decreto Salva Casa*, è chiaramente orientato alla massima liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso. L'eliminazione di tale vincolo consentirebbe inoltre il recupero funzionale di unità immobiliari non più utilizzate, in particolare nelle zone periferiche quali Cesano o Marzocca, dove le destinazioni commerciali o direzionali non risultano più richieste dal mercato.

