



VARIANTE AL PRG, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART.15 C. 5 DELLA L.R. 34/1992 E DELL'ART. ART.33 C.12 DELLA L.R.19/2023, PER LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA E LA TUTELA DEL TERRITORIO

Documento preliminare ricognitivo

Area 9 Tecnica territorio ed Edilizia Privata
Il responsabile dell'area
Arch. Silvia Cognini

Il Responsabile dell'Ufficio
Governo del Territorio
Arch. Daniela Leone

L'istruttore Tecnico
Arch. Luca Mariani

Ottobre 2025

Premesse	3
a) TEMA GENERALE: Semplificazione e chiarimenti delle NTA del PRG	3
1. Correzione di errori materiali al fine di una migliore e più efficace lettura delle norme anche in relazione all'attività istruttoria svolta dagli uffici	3
2. Modifiche normative e semplificazione procedure, in funzione delle esigenze dei cittadini e dell'attività svolta dagli uffici	5
3. Trasposizione e aggiornamento di vincoli derivanti da infrastrutture già realizzate e conseguente adeguamento delle norme	5
b) TEMA GENERALE: Coordinamento con altri strumenti normativi	6
1. Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione a seguito del necessario coordinamento con le normative sovralocali	6
c) TEMA GENERALE: Facilitazione attuazione interventi	6
1. Dimensione minima degli alloggi	6
2. Cambi di destinazioni d'uso volti alla rifunionalizzazione degli edifici esistenti ...	7
3. Modifiche alle schede di dettaglio/norme di comparto, a parità di cubatura e standard	7
d) TEMA GENERALE: Riduzione consumo di suolo e messa in sicurezza del territorio	8
1. Istanze di privati volte alla riduzione del consumo di suolo	8
2. Messa in sicurezza del territorio	8

Il presente documento delinea, a seguito della raccolta delle istanze di variante pervenute dai privati, dell'attività svolta dagli uffici e delle linee di mandato, le tematiche principali da inserire all'interno della Variante normativa che l'amministrazione ha inserito tra i propri obiettivi, al fine di approvarne gli specifici indirizzi.

Premesse

Fino all'adozione del PUG, comunque non oltre quarantotto mesi dall'entrata in vigore della nuova legge sul Governo del Territorio n. 19/2023, è ammessa l'approvazione delle c.d. "varianti semplificate" o normative di cui all'art.15 c.5 della L.R. 34/1992, consentite anche qualora finalizzate alla riduzione dell'espansione delle aree edificabili anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal detto comma.

Si riporta di seguito l'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992:

"5. Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni." (modificato dall'art. 34, l.r. 16 febbraio 2015, n. 3; dall'art. 1, l.r. 30 dicembre 2019, n. 43, e dall'art. 1, l.r. 17 giugno 2021, n. 11).

Di seguito sono dunque riassunti i contenuti, desunti dalle analisi svolte, compatibili con la tipologia di variante sopra richiamata, organizzati in temi generali, ulteriormente suddivisi in "sottotemi" e "azioni" relative alle modifiche da apportare al dettato normativo e agli elaborati grafici.

Si specifica che le singole azioni sono da intendersi a titolo non esaustivo, in quanto gli indirizzi dovranno essere approfonditi dal punto di vista tecnico nell'ambito della redazione della variante.

a) TEMA GENERALE: Semplificazione e chiarimenti delle NTA del PRG

1. Correzione di errori materiali al fine di una migliore e più efficace lettura delle norme anche in relazione all'attività istruttoria svolta dagli uffici

AZIONI:

- correzione di errori formali all'interno delle N.T.A. (*l'elenco di seguito non è esaustivo*):
 - revisione dell'elaborato P2.5 (Normativa di intervento per gli edifici IGM) in relazione all'edificio 787 (ex fascia 3 n.64) che presenta una errata planimetria di riferimento;
 - riscrittura dell'art.19 NTA, comma 7 delle PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE, al fine di correggere l'elencazione delle categorie di intervento;
 - correzione dell'indicazione del comma all'interno delle prescrizioni particolari delle zone B, ove è riportato il rimando al comma 6 invece che al comma 5;
 - riscrittura dell'art.16 NTA, comma 3 delle PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE, al fine di correggere l'indicazione del comma 3 invece del comma 2 ed eliminare il riferimento al parametro RC, come già escluso dalle NTA con la variante "SMART 2018"
- risoluzione di incongruenze presenti tra elaborati cartografici e norme tecniche di attuazione del PRG vigente (*l'elenco di seguito non è esaustivo*):
 - inserimento nell'art.16/k "Zona BF di completamento delle frazioni", paragrafo 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI, la prescrizione $UF = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, relativamente alla zona BF2.2 localizzata in frazione Vallone, come introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione nell'ambito del procedimento di formazione della Variante al PRG "Città Resiliente";
 - risoluzione dell'incongruenza tra l'azzonamento riportato negli elaborati grafici P.4 e la cartografia in merito alla localizzazione di un distributore di carburante in via Podesti;
 - correzione del disegno della fascia di rispetto ferroviaria, attualmente disegnata a 15 m dalla più vicina rotaia, portandola a 30 m come previsto dall'art.14 NTA;
 - correzione dell'incongruenza tra le norme e la scheda di dettaglio nella "Scheda ex Veco", come segnalato dalla ditta "Arcade Srl", relativamente alla SUA realizzabile, chiarendo la modalità del conteggio delle percentuali previste;
- presa d'atto di modifiche apportate con strumenti attuativi:
 - inserimento della disciplina particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano all'interno degli elaborati al PRG, in quanto approvata come variante al PRG e non come piano attuativo con D.C.C. n.5 del 16/01/2013;
 - recepimento negli elaborati di Piano della variante al Piano di Lottizzazione via Capri approvata con D.C.C. n. 232 del 08/11/2007;

2. Modifiche normative e semplificazione procedure, in funzione delle esigenze dei cittadini e dell'attività svolta dagli uffici

AZIONI:

- nelle more di approvazione di apposito regolamento, integrazione delle norme di piano relative al “*contributo straordinario di costruzione*” (rif.art.3, comma 5 NTA), come previsto dal DPR 380/2001, introducendo il riferimento al metodo di calcolo per le aree non soggette ad IMU per le quali si dovrà tener conto del valore di mercato;
- modifica delle altezze massime di zona, nei limiti della SUL consentita, nel rispetto del D.M. 1444/1968, in modo tale da adeguare i parametri edilizi alle nuove tecnologie costruttive, nel rispetto delle normative sul risparmio energetico;
- revisione dell'art. 32/ter – “Misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico”, anche in relazione al nuovo PAI, al fine di chiarirne l'applicazione;
- riscrittura dell'art.4 c.3 delle NTA relativamente all'applicazione della convenzione o dell'atto d'obbligo;
- introdurre nell'art.19 delle NTA una norma finalizzata a consentire la possibilità di realizzare manufatti per la conduzione dell'attività agricola amatoriale, oltre a manufatti “minori” quali gazebo, casette per attrezzi ed accessori agricoli, previa verifica della compatibilità con le norme sovraordinate;
- regolamentazione realizzazione cabine elettriche;
- riscrittura dell'art. 16 cc. 2 e 3 relativo alle costruzioni a confine in zona B.
- eliminazione di ambiti unitari di intervento ove non più necessari (es. BR6.6);
- chiarimento della norma relativa alla realizzazione delle aree di sosta camper e autocaravan di cui all'art. 20/i – Zona F9 - Parcheggi territoriali di interscambio comma 1 punto 4, in quanto la modalità di attuazione prevista con intervento privato convenzionato contrasta con quanto stabilito all'art. 35 L.R. 9/2006;
- modifiche all'art. 19 e all'art. 39 in ragione dell'attività istruttoria degli uffici in merito alle ricomposizioni volumetriche;

3. Trasposizione e aggiornamento di vincoli derivanti da infrastrutture già realizzate e conseguente adeguamento delle norme

AZIONI:

- presa d'atto di opere pubbliche approvate da enti sovraordinati:
 - eventuale riscrittura della norma relativa alle aree F3 per servizi tecnologici (art.20/c NTA), al fine di coordinarla con la presa d'atto di opere già realizzate da enti sovraordinati sul territorio;

- inserimento elettrodotti e relative fasce di rispetto disciplinate dal nuovo art. 27 bis nelle zone a vincolo speciale;
- inserimento di una norma di carattere generale che preveda la possibilità di aggiornare i vincoli derivanti da infrastrutture sul PRG con Delibera di Giunta comunale per la presa d'atto degli elaborati da pubblicare all'albo e sul sito istituzionale, senza che ciò costituisca variante;

b) TEMA GENERALE: Coordinamento con altri strumenti normativi

1. Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione a seguito del necessario coordinamento con le normative sovralocali

AZIONI:

- coordinamento delle NTA del PRG vigente con il **nuovo regolamento comunale per il corretto insediamento degli impianti di telecomunicazioni**, ai sensi della L.R. 12/2017, come approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.108 del 18/12/2024; non variando la destinazione di zona ma integrando le norme;
- coordinamento delle NTA del PRG vigente con la **nuova legge regionale sul Commercio n.22 del 05/08/2021**, al fine di disciplinare nell'ambito del PRG la localizzazione delle medie strutture di vendita in conformità al dettato della legge regionale e del relativo regolamento di attuazione (n.4 del 07/06/2022), lasciando invariati indici e usi, e recepire la norma in merito alla localizzazione dei distributori di carburante;
- coordinamento delle NTA del PRG vigente con le modifiche apportate dal **Decreto Salva Casa** al D.P.R. 380/2001;
- introdurre riferimenti alla normativa relativa alle colonnine di ricarica elettrica;
- introdurre rimandi alle norme di settore per l'installazione di impianti fotovoltaici;
- inserire una norma di recepimento dell'art. 68 del **Piano Regionale di tutela delle Acque** in accordo agli atti trasmessi dalla Regione Marche;
- coordinamento della normativa comunale con quella regionale e nazionale, a seguito dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20/10/2016, della L.R. 8/2018, e del Glossario dell'Edilizia Libera (ai sensi dell'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222);

c) TEMA GENERALE: Facilitazione attuazione interventi

1. Dimensione minima degli alloggi

AZIONI:

- revisione delle norme relative alla superficie minima degli alloggi, consentendo in determinate casistiche, un taglio inferiore rispetto ai 45 m² e 52 m² attuali, nel rispetto della normativa nazionale di riferimento, in ragione delle mutate condizioni del mercato immobiliare, delle esigenze degli odierni nuclei familiari caratterizzati da un aumento delle situazioni di tipo monoparentale, dell'incentivazione del recupero e della regolarizzazione di unità immobiliari esistenti, il tutto compatibilmente con le infrastrutture esistenti;

2. Cambi di destinazioni d'uso volti alla rifunzionalizzazione degli edifici esistenti

AZIONI:

- revisione delle previsioni di cui all'art.16/l – “Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera” relativamente al comma 3) del paragrafo 1) DESTINAZIONI D'USO, specificando che il divieto di nuove superfici a destinazione residenziale a piano terra vale esclusivamente per gli edifici “*in prima fila*” prospicienti il lungomare, salvo deroghe da valutare caso per caso in ragione delle specificità dell'immobile, in rapporto ai vincoli e alla vocazione dello stesso;
- introduzione di una norma di carattere generale che consenta, a determinate condizioni, la modifica della destinazione d'uso per edifici condonati in zona agricola, attraverso la modifica dell'art.19, comma 7, in conformità con quanto previsto per i manufatti accessori esistenti nella Z.T.O. “E”;
- semplificazione della normativa correlata all'utilizzo degli interrati nella zona F7.1;

3. Modifiche alle schede di dettaglio/norme di comparto, a parità di cubatura e standard

AZIONI:

- comparto BR6.1 ex fonderia Veco: prevedere, mantenendo invariata la SUL complessiva, la rimodulazione della SUL commerciale in aumento e della SUL residenziale in diminuzione rispetto al PRG vigente; prevedere l'eliminazione del vincolo che destina il 25% di SUL alla locazione a canoni concordati o al patto di futura vendita, destinandolo esclusivamente ad edilizia convenzionata, in quanto, a seguito di confronto con il soggetto attuatore dell'intervento la previsione del canone concordato/patto di futura vendita non è economicamente sostenibile.
- comparto CR2.1 di via Cimarosa: modifica della previsione che destina il 46% della SUL ad edilizia ERP/ERS a edilizia convenzionata, in quanto da confronto

con il soggetto attuatore quanto previsto ad oggi dal PRG non è economicamente sostenibile; conseguente eliminazione del vincolo del 50% di ERS destinato alla locazione a canoni concordati o al patto di futura vendita; modifica in incremento delle altezze massime degli edifici, a parità di SUL, prevedendo 9,70 m per il lotto A e 13,00 m per il lotto B al fine di adeguarsi alle normative strutturali e di settore sul risparmio energetico.

- comparto CR2.11-Modifiche planivolumetriche volte alla semplificazione dell'attuazione su richiesta dei proprietari;
- integrazione normativa per la zona B4.3 (AMBITO EX-AGOSTINELLI A MARZOCCA) al fine di realizzare box auto pertinenziali fermo restando la cubatura e gli standard stabiliti;
- Integrazione delle norme transitorie relative al comparto DPP.1;

d) TEMA GENERALE: Riduzione consumo di suolo e messa in sicurezza del territorio

1. Istanze di privati volte alla riduzione del consumo di suolo

AZIONI:

- accoglimento delle richieste di privati volte alla trasformazione da area edificabile ad area inedificabile/agricola/verde privato, compatibilmente con l'assetto urbanistico di Piano e i vincoli insistenti sull'area, verificando la necessità di estendere i vincoli derivanti dal PPAR:
 - modifica della destinazione urbanistica di area sita in via Mandriola, distinta a catasto terreni al foglio 30, mappale 1538;
 - modifica della destinazione urbanistica di area sita in loc.Bettolelle, distinta a catasto terreni al foglio 116, mappali 241-631;
 - modifica della destinazione urbanistica di area sita in loc.Casini-Soccorso, distinta a catasto terreni al foglio 59, mappali 294-274/parte;

2. Messa in sicurezza del territorio

AZIONI:

- prevedere norme specifiche legate ad azioni mirate ai fini della messa in sicurezza del territorio sia nelle aree già edificate che in quelle di espansione, tenendo conto, come già segnalato, della contestuale necessità di riformulare l'articolato del PRG vigente riguardante l'applicazione delle "misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico" ex art.32/ter delle NTA, anche alla

luce della recente modifica delle perimetrazioni di cui al Piano Stralcio di Bacino (PAI);

Le modifiche di cui al presente documento ricognitivo, oggetto di richiesta da parte del privato, ove comportino una valorizzazione degli immobili dovranno prevedere l'applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c.4 del D.P.R. 380/2001 e art. 3 c. 5 del P.R.G.