

Spett.le Sig. **SINDACO**

del Comune di

SENIGALLIA

comune.senigallia@emarche.it

OGGETTO: Richiesta di VARIANTE al P.R.G. immobili siti in Senigallia, Strada della Marina 10 (Foglio 2, mappali 628-1274-1408).

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] residente ad [REDACTED] in via [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED] società a socio unico con sede legale a [REDACTED], con la presente intende porre all'attenzione della S.V. le seguenti considerazioni.

1. La società [REDACTED] è proprietaria di uno stabilimento industriale con terreni annessi sito in [REDACTED], nel quale esercita l'attività di [REDACTED]. L'azienda opera nel settore dal 1990 con sede fissa a [REDACTED] e conta [REDACTED] tra produzione, commerciale, amministrativo, ecc., ed esporta il materiale lavorato, oltre che in varie parti d'Italia, anche e soprattutto in tutto il mondo fornendo prodotti di alta qualità per l'edilizia civile di lusso nonché per l'industria e la nautica.

L'azienda è in costante crescita: negli ultimi 10 anni il fatturato è passato da [REDACTED] con contratti/commesse per tutto il prossimo quinquennio.

Tale crescita dell'azienda necessita di nuovi spazi di produzione per far fronte alle aumentate richieste di mercato, spazi che la società intende mantenere nel Comune di [REDACTED] possibilmente nello stesso ambito industriale di [REDACTED].

2. Infatti la società [REDACTED] dispone di ampi terreni adiacenti al proprio stabilimento industriale i quali però sono parzialmente edificabili.

Immediatamente a confine con il lotto in cui è ubicato lo stabilimento, verso il lato monte, si trova un terreno di mq. 6.292 censito con la particella 1274 del foglio 2.

Poco più a monte si trova altro lotto di mq. 7.624 censito con la particella 1408.

Su tali aree in proprietà, la società [REDACTED] avrebbe intenzione di poter ampliare nell'immediato futuro gli edifici aziendali, infatti su porzione della particella 1724 è già stato presentato all'Ufficio SUAP del Comune un progetto per la costruzione di nuovo edificio produttivo (pratica SUAP n. 615 del 2024). Purtroppo però, come sopra detto, queste aree nel Piano Regolatore Comunale sono destinate urbanisticamente solo in parte a zona edificabile produttiva DAP mentre la restante parte è classificata come zona agricola E non edificabile, con vincoli paesaggistici ed archeologici.

Inoltre, nell'ambito dello stesso lotto sul quale insiste lo stabilimento mapp. 541, ci sono due porzione di terreno, una verso monte di circa mq. 588 e l'altra verso mare di circa mq. 1260 le quali anch'esse risultano inedificabili e classificate come zona agricola E con vincoli paesaggistici ed archeologici.

L'estratto di mappa catastale che segue mostra chiaramente le destinazioni urbanistiche attuali:



Le aree perimetrate in azzurro sono in proprietà della ditta [REDACTED]

Le aree in arancio sono destinate a zona produttiva DAP;

Le aree in giallo sono destinate a zona agricola E con vincoli paesaggistici ed archeologici.

3. Dalla planimetria di cui sopra appare evidente che, con riferimento alle aree in proprietà della [REDACTED] sussiste una disomogeneità delle destinazioni urbanistiche che geometricamente limitano e non permettono una eventuale futura espansione del compendio produttivo in maniera funzionale e consona al progetto di sviluppo della società.

Infatti le aree non edificabili evidenziate in giallo costituite da porzione della particella 1408, pari a circa mq. 2.604, sommata alla porzione della particella 1274, anch'essa di circa mq. 2.604, con aggiunta delle due aree pertinenziale al lotto di sedime dell'aziende poste l'una verso il lato mare di circa mq. 1.260 e l'altra verso il lato monte di circa mq. 588, ammontano ad una superficie totale di mq. 7.056 circa.

Tale superficie, qualora fosse a destinazione edificabile produttiva DAP, porterebbero ad uno sviluppo di spazio produttivo di almeno mq. 3.528 (con U.F. 0,50 mq/mq) con possibilità di mq. 1.000/1.500 in più in caso di ampliamento dei capannoni esistenti venendo meno il vincolo della distanza minima tra fabbricati.

4. L'azienda [REDACTED] nel programmare il proprio sviluppo immobiliare sulla base dell'ottimo trend di crescita, sta valutando se concentrare tale espansione nell'attuale sito di [REDACTED] oppure se delocalizzare la produzione in altre aree produttive e/o anche riconvertire siti/edifici produttivi dismessi da adeguare alle proprie esigenze produttive e logistiche, in altri comuni limitrofi a quello di Senigallia dove è più facile reperire spazi/edifici con tali caratteristiche.

Come sopra detto, l'intenzione della [REDACTED] sarebbe quella di mantenere l'azienda [REDACTED] S [REDACTED] ma purtroppo attualmente i limiti e vincoli imposti dal Piano Regolatore non permettono di sfruttare appieno le aree in proprietà della società.

Nell'ipotesi di poter ottenere un cambio della destinazione d'uso delle porzioni di terreno in proprietà della [REDACTED] che attualmente sono inedificabili (evidenziate in giallo nella planimetria di cui sopra) per una potenziale superficie produttiva costruibile di circa mq. 5.000, tale ipotesi sarebbe presa seriamente in considerazione dalla società nell'ambito della programmazione di espansione immobiliare dell'azienda in quanto tale superficie andrebbe a colmare sia l'attuale mancanza di spazi sia il fabbisogno di crescita prevista.

Pertanto, premesso quanto sopra e considerato che la scrivente società [REDACTED] auspicherebbe mantenere la propria sede produttiva nell'attuale sito di [REDACTED] non solo per motivi logistici ma anche per contribuire a generare ricadute economiche positive sul territorio senigalliese in termini di indotto e di assunzioni, il sottoscritto presenta la seguente

ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

affinché codesta Amministrazione, nelle more della prossima variante allo strumento Comunale di programmazione urbanistica, possa modificare la destinazione d'uso delle seguenti porzioni di terreno in proprietà [REDACTED] siti in [REDACTED]

- Porzione della particella catastale 1408 di superficie di circa 2.604 mq.
- Porzione della particella catastale 1274 di superficie di circa 2.604 mq.
- N. 2 porzioni della particella catastale 541 per una superficie di circa 1.848 mq.

dalla attuale destinazione agricola E con vincoli paesaggistici ed archeologici alla destinazione urbanistica produttiva DAP.3 con U.F. 0,50 mq/mq (in omogeneità con la destinazione d'uso delle restanti porzioni di terreno in proprietà).

A tale scopo il sottoscritto allega alla presente:

- Estratti di mappa catastale con individuati i terreni oggetto della richiesta di cambio d'uso;
- Stralcio del PRG vigente;
- Localizzazione del sito industriale;
- Documento di riconoscimento dell'amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED]

In attesa di benevolo riscontro alla presente, si inviano distinti saluti.

Senigallia, 03/10/2025

In fede [REDACTED]







