

SCHEDA individuazione area in cessione

DESCRIZIONE AREA

Si tratta di area ubicata presso il comparto CAAR (mercato ortofrutticolo) e si trova a meno di un chilometro in linea d'aria dal casello di autostradale di Rimini Nord e circa a due chilometri di percorso stradale

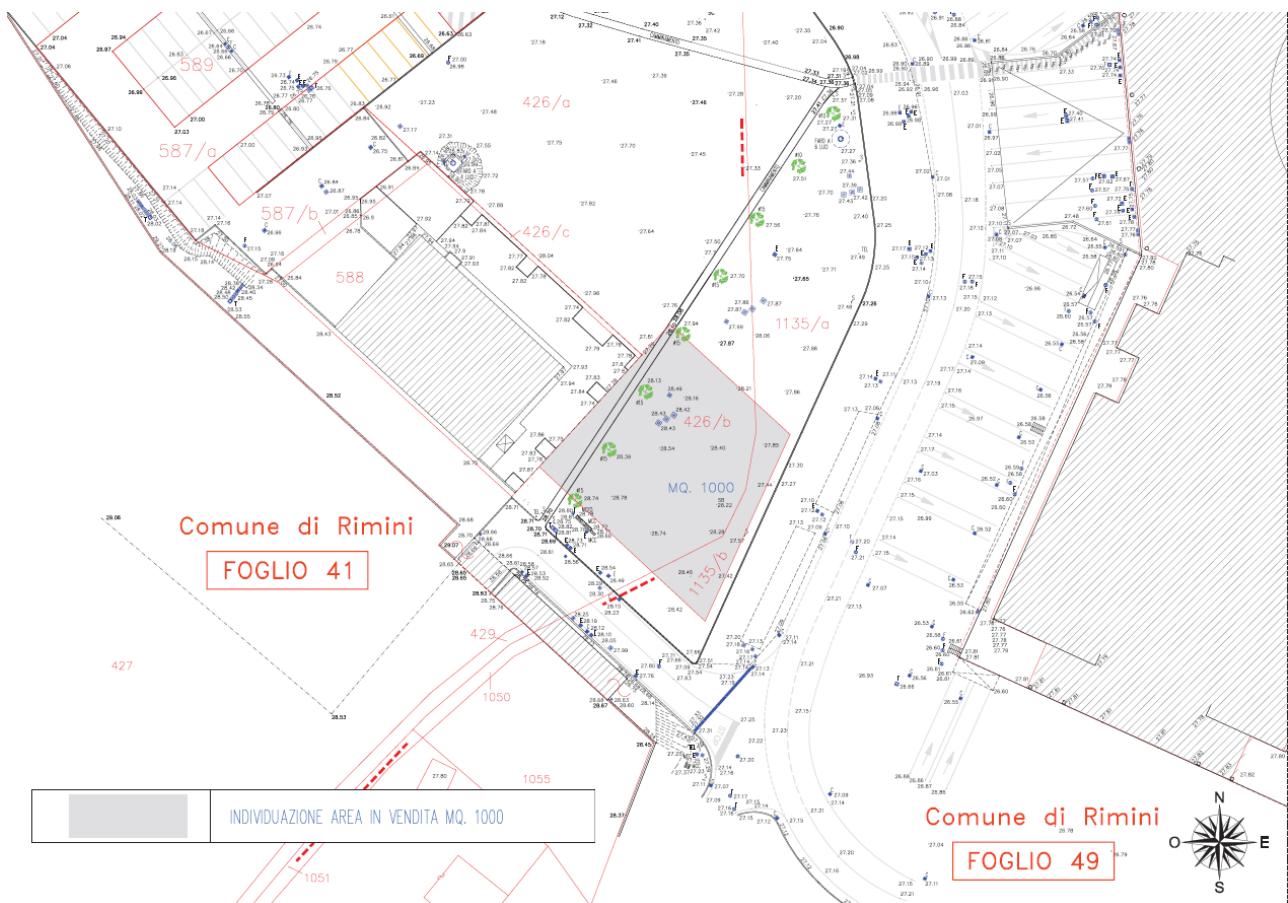
L'area in questione misura circa 1.000 mq. ed è attualmente interna al comparto 7 (unità attuativa 7-UA7 con funzione precipua di mercato ortofrutticolo) del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato CAAR. L'area dispone di ingresso autonomo dalla viabilità ordinaria. Si prevede una sua perimetrazione dalla residua area CAAR da realizzarsi attraverso recinzione in ferro.

L'area del CAAR si raggiunge attraverso l'utilizzo di una Portineria aperta 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno il che (insieme alla posizione molto vicina al casello autostradale) le conferisce una ottima appetibilità in funzione commerciale. Nel caso si dovesse attuare un collegamento con l'area CAAR (da concordarsi le modalità della servitù) l'acquirente avrà l'onere di rispettare i Regolamenti interni del sito e di creare un ingresso alla sua area in congruità con le esigenze del comparto CAAR e con le norme allo scopo applicabili. Inoltre il progetto delle eventuali opere dovrà essere condiviso con la Direzione e l'Ufficio tecnico del CAAR

Attualmente l'area in vendita è identificata al catasto terreni di questo Comune al foglio 41 particella 426 e foglio 49 particella 1135 (l'area si sviluppa su due diversi fogli)

Per questo l'acquirente avrà l'onere di rispettare i Regolamenti interni del sito e di creare un ingresso alla sua area a partire dalla viabilità presente nel lotto in congruità con le esigenze del comparto e con le norme allo scopo applicabili. Inoltre il progetto delle eventuali opere dovrà essere condiviso con la Direzione e l'Ufficio tecnico del CAAR

Si riporta stralcio della planimetria fuori scala che viene comunque allegata in formato A3 alla presente scheda.



DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle norme di piano: PRG e PP

Si riportano qui stralci del PP approvato nel 2009 e le cui destinazioni sono state confermate dal nuovo RUE

Dal Piano Particolareggiato

Vale per UA da 1 a 7 (CAAR)

Nelle Unità di Attuazione di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A. Inseadimento di edifici e attrezzature idonee ad accogliere tutte le strutture di produzione, raccolta, conservazione, lavorazione, confezione, distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agro-alimentari, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati; commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari; commercio al dettaglio di prodotti non alimentari nel rispetto dei limiti specificati nel punto 14 dell'art. 6.

B. Direzionale per non oltre il 20% della Su realizzabile di cui almeno il 50% dovrà essere funzionale e asservito alle aziende insediate nella U.A. L'asservimento dovrà risultare da atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto in Conservatoria dei RR.II.. Nel caso di direzionale non asservito alle aziende insediate, gli ulteriori standards necessari per legge dovranno essere reperiti all'interno nell'Unità di Attuazione antistante la viabilità principale

C. Le attività di servizio (tecniche, di logistica, di spedizione, di trasporto) sono ammesse nel limite del 20% della Su.

Vale per la sola UA 7 (CAAR)

1. Questa Unità di Attuazione è destinata ad ospitare tutte le funzioni agro-alimentari di cui alla L.R. n.1/1998 ed in particolare gli edifici destinati a pubblici mercati all'ingrosso di prodotti agro-alimentari deperibili o non, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati. Inoltre saranno ammesse destinazioni di commercio all'ingrosso, lavorazione e trasformazione di prodotti agroalimentari, nonché ogni altra destinazione prevista dalle Unità di Attuazione di cui all'articolo precedente. In essa potrà essere collocato anche il macello pubblico.

2. Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: direzionale e uffici, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio; il tutto in misura non superiore al **25%** della SU complessiva. Potranno essere previsti appartamenti per i custodi, anche in edifici separati dal/dai principale/i, per una Su non superiore a 500 mq. E' infine ammessa la possibilità di realizzare, nell'ambito della Su complessiva, servizi inerenti l'autotrasporto (compreso distributore di carburanti) per una Su massima di mq.500.

ESCLUSIONI: Nella cessione dell'area il CAAR ritiene opportuno non consentire attività di commercio ortofrutticolo all'ingrosso ed al dettaglio, benché ammessa dalle norme, di conseguenza:

- Per la parte acquirente è fatto divieto svolgere attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti ortofrutticoli nel costruendo edificio.

VINCOLI COSTRUTTIVI

Gli indici da rispettare nell'Unità di Attuazione 7 sono i seguenti:

- Su (Superficie utile complessiva per tutte le destinazioni ammesse):

U.A. 7 = mq. 69.324 (N.B.: il dato di mq.70.410 riportato nelle Nta vigenti è errato in quanto non trova riscontro nel dettaglio analitico specifico della Tavola 8 – Zonizzazione)

- Superficie coperta massima:

Sc = 60% della superficie fondiaria. E' consentita l'ulteriore costruzione di pensiline di carico e scarico di aggetto superiore a m. 1,5 fino ad un massimo del 10% della superficie coperta. Logge e altri parametri edilizi nel rispetto del PRG.

- Altezza:

H Max = 24 metri (al netto delle strutture tecnologiche)

Le altezze si misurano secondo le norme di PRG.

- Parcheggi:

1 mq./10 mc.

Questo indice si calcola avendo riguardo alla superficie utile realizzata e ad un'altezza convenzionale di 3 metri, qualunque sia l'altezza effettiva dei locali fuori terra.

Inoltre verso le altre proprietà (CAAR e Mare Chiaro), il fabbricato dovrà essere costruito a 5 mt dal confine

Per avviare la costruzione è sufficiente l'ottenimento del permesso di costruire da richiedersi al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Rimini

ONERI DI COSTRUZIONE

Il soggetto che avvierà la costruzione dovrà sostenere i seguenti oneri.

Urbanizzazioni primarie: nessun onere, in quanto già sostenuti dal CAAR e quindi inclusi nel prezzo a base d'asta

Urbanizzazioni secondarie: da verificare presso gli Uffici comunali

Costi di costruzione: da verificare presso gli Uffici comunali

Ulteriori indicazioni verranno date nel proseguo del procedimento