

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'attuale sede di FOM Industrie s.r.l. è costituita da un capannone prefabbricato strutturato in parte su due piani; il piano primo è dedicato agli uffici mentre il piano terra alla zona produttiva.

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia numero 089C/2000 prat. 287/1999 per la realizzazione di due laboratori ad uso artigianale;
- Permesso di costruire n. 53/2002 prat. 355/2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Permesso di costruire 135/2002 prat. 492/2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Sanatoria Prot. Spec. 9440 Prog.N. 5/2009 Prot. n. 12693;
- Certificato di Conformità edilizia ed agibilità n. 23/09 del 25.03.2009;

L'edificio ha superficie lorda a piano terra pari a mq 15.958,00 (superficie complessiva netta 14.996,34 mq) ed un piano primo con superficie lorda pari a mq 3.548,00 (soppalco) che non rientra nel calcolo dell'indice edificatorio.

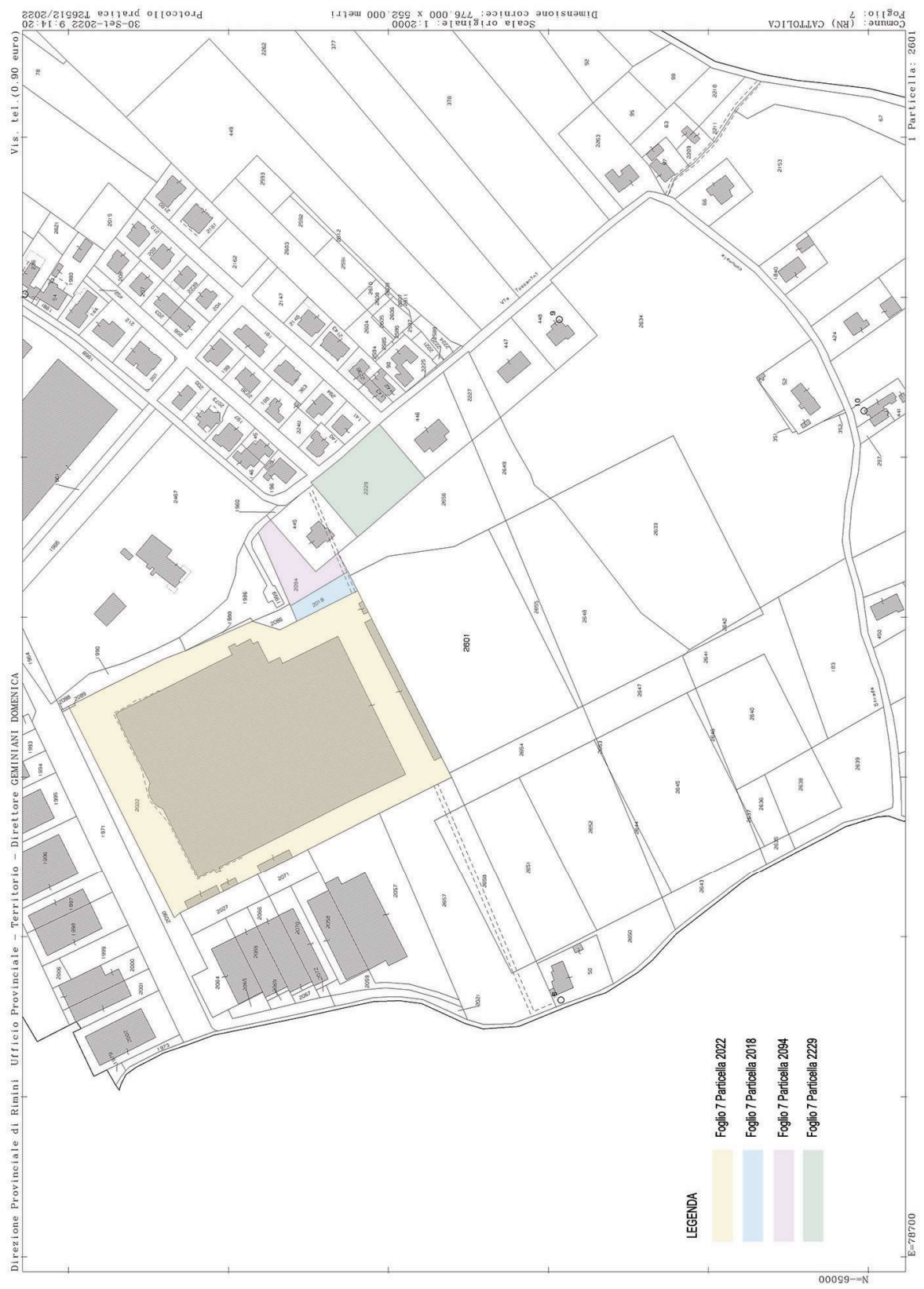
Esternamente sono stati aggiunti alcuni manufatti con superficie lorda pari a 500,16 mq utilizzati come depositi di materie prime e prodotti finiti per i quali è stata rilasciata sanatoria edilizia ex legge 326/2003 e L.R. 23/2004 in data 12-07-2006 prot. spec. 9440.

In data 22 gennaio 2020 con atto notaio Pietro Bernardi Fabbrani rep. 41965 la ditta Fom Industrie srl acquistava dai sigg.ri Reggini Maria Chiara e Reggini Marco un terreno di 1.649,00 mq complessivi censito a catasto al foglio 7 mappali 2018 (mq 502) e 2094 (1147) inseriti nell'ambito APS.i (e) dal RUE di Cattolica.

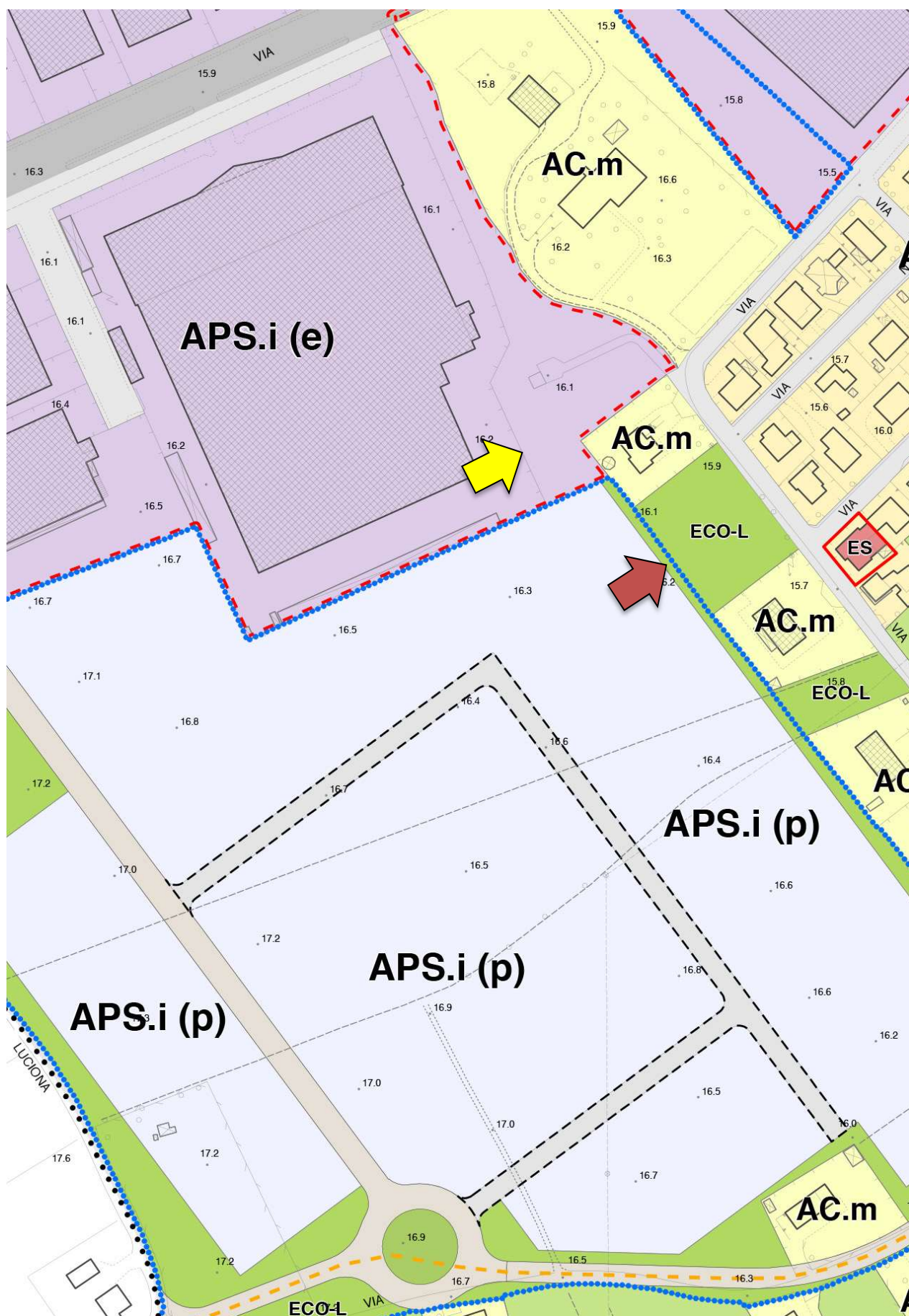
Con lo stesso atto veniva altresì acquistato un terreno censito a catasto al foglio 7 mappale 2229 di mq 2.351,00 destinato a zona ECO-L nel RUE di Cattolica.

A seguito degli acquisti sopracitati, attualmente il terreno di proprietà FOM Industrie Srl

inserto in ambito APS.i (e) misura complessivamente 28.735,00 mq, mentre il terreno inserito in ambito ECO-L misura mq 2.351,00.



Estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle



Estratto RUE 2015

GRUPPO
**ANDREA
AGOSTINI**

Piazza Matteotti n 4,
47838 Riccione
Rimini (RN)

+39 0541 989643
info@agolab.it
gruppoandreaagostini.it



Con lo sviluppo aziendale e l'aumento della produttività, l'attuale capannone risulta insufficiente a contenere tutte le fasi lavorative, lo stoccaggio delle materie prime dei prodotti lavorati e degli uffici.

In data 9 maggio 2023 con protocollo n. 0017600 FOM Industrie ha presentato una nuova istanza di permesso di costruire per un nuovo edificio all'interno della lottizzazione APS.i (e) confinate con la sede attuale.

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "C03 APSi", è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Cattolica n. 103 del 04.12.2007 e successiva Convenzione stipulata in data 03.03.2009;

in data 06.11.2019 con Delibera n. 65 il Consiglio Comunale ha approvato una proposta di variante, e relativa modifica della predetta Convenzione urbanistica sottoscritta in data 18.12.2019;

l'intero comparto di cui fa parte l'Area è attualmente disciplinato dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 18 dicembre 2019 con atto del Notaio Fabbrani di Rimini rep. 41889/20644 registrata a Rimini il 30 dicembre 2019 al n. 13601 Serie 1T e trascritta a Rimini il 30 dicembre 2019 art. 13620, a modifica della precedente Convenzione Edilizia a rogito del Dottor Luciano Buonanno notaio in Gabicce Mare in data 3 marzo 2009 Rep. 248.034/17997;

in data 03.11.2021 è stato rilasciato dal comune di Cattolica il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione con determina dirigenziale n.868 così come comunicato in data 08.02.2022 prot.0004679;

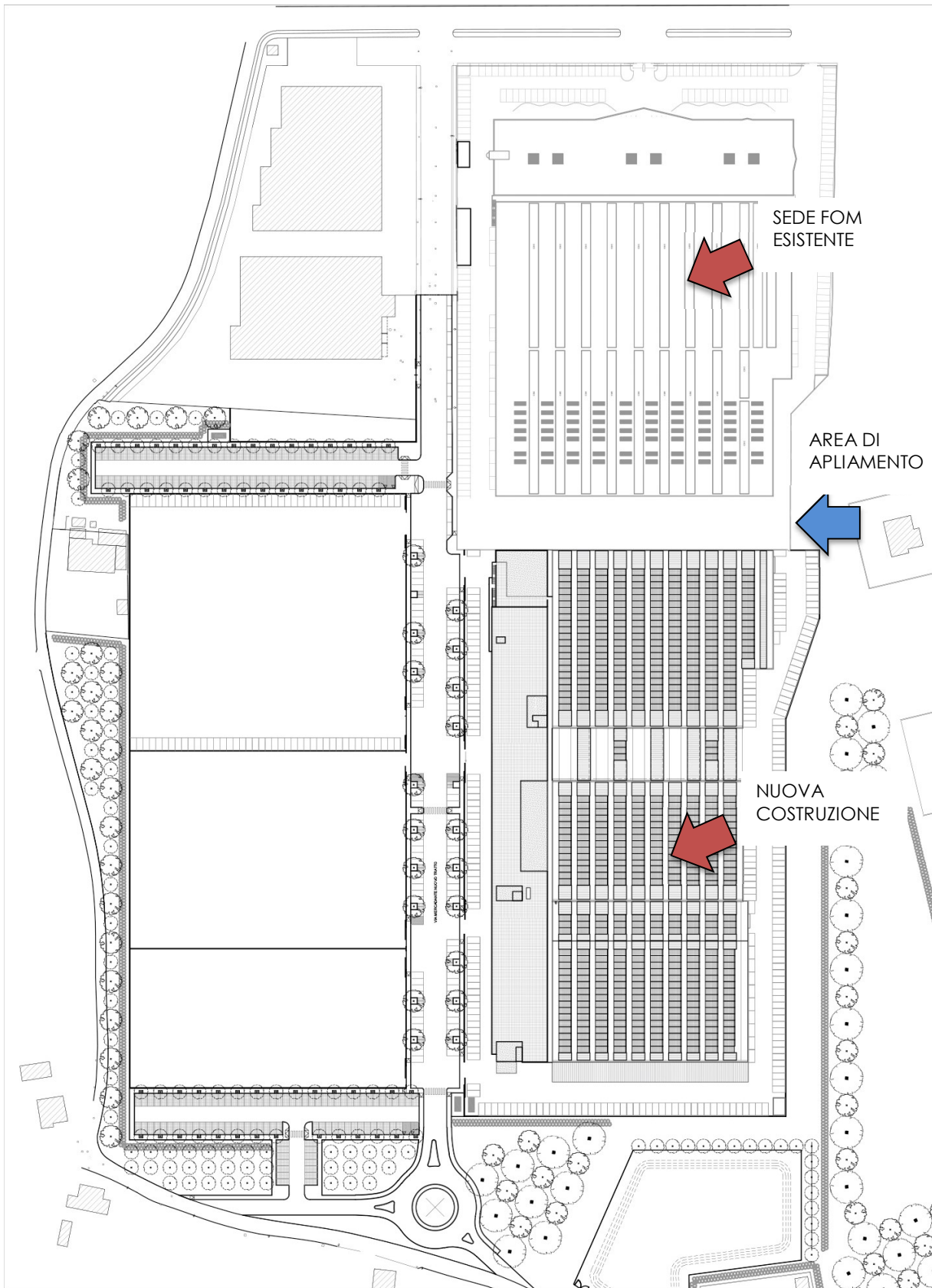
L'area di intervento interessa le particelle individuate al Catasto Terreni del comune di Cattolica al Foglio 7 Particelle 2601, 2633, 2642, 2648, 2655 aventi una superficie fondiaria pari a mq 28.035,00 minore dei 28.098,75 mq indicati negli elaborati del PUA corrispondenti alle UMI5, UMI6, UMI7.

La capacità edificatoria, pari al 65% della Superficie Fondiari oltre al 30% di soppalco, risulta essere di mq 18.222,75 e di 5.466,82 a soppalco.

La Superficie Complessiva risulta così essere di mq 23.689,57.

Si rende quindi necessario reperire spazi che permettano l'unione dei due edifici unificando così l'attività in un unico complesso industriale per migliorare tutto il processo.

L'ampliamento consiste nel costruire un corpo di fabbrica con pari altezza (8,55 ml) di collegamento tra l'edificio esistente ed il costruendo capannone.



Planimetria generale con nuova lottizzazione

Lo strumento urbanistico vigente, RUE, classifica l'area interessata in zona APS.i (e) disciplinata dal RUE dall'Art.32 punto 2 che prevede una U.F. max pari a 0,60 mq/mq incrementabile fino al U.F. 0,65 mq/mq nel quadro di riqualificazione dell'area interessata all'intervento (omissis).

Per realizzare l'ampliamento proposto in progetto, è necessario elevare l'indice edificatorio da 0,60 mq/mq a 0,67 mq/mq \leq di 0,70 mq/mq richiesti come variante, escludendo da tale conteggio la superficie dei vani posti nel soppalco al piano primo.

Nello specifico l'ampliamento risulta essere pari a 2.407,56 mq di S.C.L.;

La destinazione prevista è di "attività manifatturiere artigianali o industriali" identificata come Attività U27; l'articolo 64 del Regolamento urbanistico ed edilizio prevede "1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri."

La dotazione necessaria sarà di n°37 posti auto pertinenziali derivanti dall'ampliamento; Si andranno a demolire n° 82 posti auto quindi sarà necessario reperire n° 119 posti auto. All'interno dell'area di intervento si riescono a reperire n° 106 posti auto; si chiede la monetizzazione dei restanti n° 13 posti auto.

Gli standard da cedere alla Pubblica Amministrazione (verde pubblico e parcheggi) vengono realizzati sul mappale 2229 di 2.351,00 mq catastali attualmente classificato come ECO-L.

Si prevede la trasformazione dell'area ECO-L :

COLL-L.c (gia) Parchi e giardini di quartiere mq 1315,00

COLL-L.d PARCHEGGI PUBBLICI LOCALI mq 1.036,00

Riccione 17 maggio 2024

Il tecnico
Architetto Andrea Agostini