

REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO COMPRENSIVO DI AREA DI CESSIONE PER FUTURA EDIFICAZIONE DELLA CASERMA PER LA GUARDIA DI FINANZA TRA VIA INDIPENDENZA E VIA F. DA RIMINI, AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017

Comune di CATTOLICA
47841, RN

Progetto:
FABBRICATO

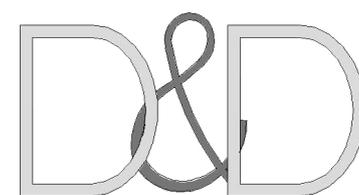
Proprietà:
Immobile S.R.L.

DATA: 02/03/2020

SCALA GRAFICA:

Via Francesca da Rimini 47841
Cattolica RN ITA

Progettisti:
Arch. Marco Gaudenzi
Arch. Luca Ferretti
Ing. Francesco Delbaldo



architettura - ingegneria

Oggetto:
Descrizione dell'intervento in relazione alle necessità di sviluppo e trasformazione dell'attività economica già insediata nel quartiere ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017.



via della Sanità 44 - 61121 Pesaro, Italy
tel. +39.0721.402105 - fax +39.0721.23206
www.marcogaudenzi.it
studio@marcogaudenzi.it

Realizzazione di una media struttura di vendita Conad in trasferimento da area vicina e acquisizione al patrimonio comunale di un'area da destinarsi a nuova Caserma della Guardia di Finanza come da DGC n 160 del 22/09/2017.

Descrizione dell'intervento in relazione alle necessità di sviluppo e trasformazione dell'attività economica già insediata nel quartiere.

Premesse:

- La soc. L'immobile S.r.l. Con sede in Cattolica via Ravel 13/8 è proprietaria di un terreno sito in Cattolica destinato dal PSC vigente alla edificazione di un fabbricato a destinazione commerciale di sup. complessiva di vendita pari a 1500 mq. composto da più esercizi con sup. di vendita non superiori a 250 mq ciascuna.
- la società possiede una attività commerciale che opera su una sup di c.a. 400 mq di vendita su area limitrofa da molti anni e che intende sviluppare e trasformare tale attività già insediata nell'area di cui trattasi.
- l'area ha capienza e predisposizione a contenere la realizzazione della nuova Caserma della Guardia di finanza in considerazione anche del fatto che la stessa è in adiacenza alla esistente stazione locale della Caserma dei Carabinieri venendo così a costituire un plesso di servizi pubblici correlati funzionalmente e territorialmente.
- Il complesso urbano, dotato di infrastrutture adeguate, viabilità e parcheggi, utilizzabili in positiva sinergia, costituisce un evidente interesse pubblico sia per le attività insediate in ampliamento con le correlate opportunità di lavoro, sia per la ottimizzazione e concentrazione dei servizi e delle infrastrutture stesse.
- Che la variante richiesta attraverso la procedura amministrativa riguarda sostanzialmente la nuova destinazione di una porzione di area all'insediamento della caserma. Infatti la destinazione commerciale è già prevista dal PSC vigente con limitazione delle superfici di vendita ad esercizi di vicinato complessivamente previsti nella quantità utile al trasferimento di una media attività di vendita.

Necessità di sviluppo dell'attività commerciale già in essere

Vengono in questa sede descritte le necessità di sviluppo dell'attività commerciale già in essere e la sussistenza dei requisiti previsti dall'art.53 comma 1 lett.b) di cui alla L.R. n.24/2017

Conad punto vendita Macanno opera nell'area dal 1979, ha una superficie di vendita di 415 mq con limitate capacità di magazzino e notevole carenza di parcheggi.

Allo stato attuale, pur svolgendo una intensa attività di servizio al quartiere, occupa solo c.a. 14 persone con un fatturato consolidato di oltre 2500000 euro.

L'insediamento nella nuova area limitrofa consente alla attività di svilupparsi modernamente su una superficie di vendita fino a 1499 mq. con il conseguente miglioramento di tutti gli spazi per i lavoratori e per gli utenti: spazi e corsie di vendita ampliate, esposizioni ed accessibilità alle merci, illuminazione naturale ed artificiale, confort ambientale complessivo adeguato, accessibilità da tutte le direzioni e per tutti gli utenti ecc.

Tale spostamento permette di soddisfare il requisito "della prossimità della medesima attività" previsto dalla citata disposizione regionale.

I magazzini saranno dimensionati alla nuova scala e la logistica di fornitura e smaltimento ordinata con le infrastrutture per il carico e scarico da mezzi pesanti. (ricevimento prodotti freschi da via del cacciatore, stivaggio nelle celle frigo ecc. ricevimento merci da area di carico e scarico su via Indipendenza)

La vendita sarà supportata da parcheggi consoni allo svolgimento dell'attività su scala di quartiere e cittadina.

É evidente che il nuovo insediamento porterà a più che il raddoppio dell'impiego di personale specializzato e ad un incremento ed articolazione dei servizi offerti che saranno integrati anche con attività correlate quali pubblici esercizi e artigianato di servizio.

(Per il funzionamento della struttura viene stimato un organico medio annuo di 26 unità operative secondo diversi turni di lavoro)

L'incremento della proposta commerciale con gli ulteriori servizi porterà ad un raddoppio del fatturato e darà origine ad uno spazio urbano di interrelazione in un punto singolare della città che unisce attraverso i percorsi pedonali nuovi, i percorsi ciclabili e la viabilità i luoghi dei quartieri oltre la ferrovia con quelli del centro storico.

Il progetto prevede la realizzazione di un tapis-roulant in ascesa dal parcheggio al punto vendita che costituirà un interessante facilitazione alla risalita pedonale dal sottopasso ferroviario a via F. da Rimini.

Lo stesso parcheggio rimarrà a disposizione del pubblico nelle ore di chiusura serale del punto vendita come un ottimo servizio di supporto all'uso del centro storico distante solo 200 mt.

L'intervento di nuova costruzione previsto sull'area permette lo sviluppo e la trasformazione dell'attività economica garantendo il raddoppio dei posti di lavoro e l'efficientamento e miglioramento del servizio alla collettività e realizza i requisiti richiesti dalla succitata normativa regionale.

L'intervento sull'area prevede inoltre una serie di miglioramenti complessivi:

- Il rifacimento ed ottimizzazione del percorso sotterraneo del fosso Vivare
- L'allestimento di un'area verde con un sentiero di discesa dal quartiere al sottopasso
- La realizzazione di una piazzetta all'incrocio tra Via F. da Rimini e Via Indipendenza
- L'urbanizzazione completa dell'area per il futuro insediamento della caserma della finanza che insieme a quella dei carabinieri costituirà un centro di servizi urbani integrato e facilmente accessibile.

Per la descrizione puntuale delle caratteristiche costruttive architettoniche ed urbanistiche del progetto si rimanda alla relazione tecnica dedicata.