

RICHIESTA DI PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 comma 1 lettera b L.R. 24/2017

RICHIEDENTE: MATTEINI s.r.l. corrente in Forlimpopoli C.F. e P. IVA 02009460409

OGGETTO: AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE INSEDIATA E OPERANTE

LOCALITA': FORLIMPOPOLI – VIA CIRCONVALLAZIONE N.5

PROPRIETA': MATTEINI s.r.l.

PROOEGTTISTA: SANTOLINI ING. ROBERTO

RELAZIONE PER LA VARIANTE URBANISTICA

1 PREMESSA

RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente progetto per l'ampliamento di un'attività commerciale sita in Forlimpopoli, via Circonvallazione n.5 di proprietà della società MATTEINI s.r.l. corrente in Forlimpopoli, C.F. e P. IVA 03907800408, è redatto in conformità all'Art.53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017.

OGGETTO DELL'ISTANZA

Il progetto prevede la realizzazione di un modesto ampliamento dell'attività esistente mediante la chiusura di parte del portico ora ad uso pubblico, previa l'eliminazione del vicolo dell'uso pubblico esistente, vincolo istituito con atto unilaterale d'obbligo di costituzione di servitù di portico ad uso pubblico ISTITUITO CON ATTO ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Fabbri del 13 /11/1990 rep. 166/81 reg.to a Forlì il 14/11/1990 e ivi trasc.to il 19/11/1990 Reg. part. 8611

L'ampliamento prevede infatti una parziale chiusura del portico al fine di ampliare gli spazi dell'attività commerciale esistente sita al piano terreno, come da allegato progetto, ampliamento che avviene entro i limiti della S.V. come da autorizzazione n. 11 del 12/03/2009.

CONTESTO DEL PROCEDIMENTO UNICO

La richiesta di modifica all'insediamento commerciale esistente viene promossa dalla proprietà dell'immobile, Soc. Matteini s.r.l., che è anche la titolare dell'attività commerciale

L'amministrazione procedente è il Comune di Forlimpopoli, con sede in P.za Fratti 1

La finalità è quella di interesse preminente per consentire all'azienda insediata una migliore e più efficace operatività per offrire alla propria clientela un migliore servizio.

2 RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER VARIANTE URBANISTICA

Il presente intervento si inquadra in un processo già avviato di riqualificazione degli spazi interni all'attività commerciale mediante un progetto di ristrutturazione dell'attività stessa al P. Terra. L'interesse pubblico è dato dalla riqualificazione del collegamento fra Via Crocetta, Via Ordelauffi e la Via Circonvallazione (ex Via Emilia), come ben si evince dalle allegate Tav. 1/5 e 2/6.

La proposta ha rilevanza ai fini dell'interesse economico per l'Azienda Mattini s.r.l. in quanto consente una migliore funzionalità e completezza dell'offerta commerciale per l'attività aziendale (insediata nel Comune di Forlimpopoli fin dal 1978 in via Matteotti e poi nell'attuale sede di via Circonvallazione 5 dal 1991), mediante la parziale chiusura del portico edificato fin dal primo progetto.

La presente variante agli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli si rende necessaria per poter procedere al modesto ampliamento da realizzare mediante la chiusura parziale (vedasi progetto architettonico) del portico attualmente gravato da servitù di uso pubblico, servitù che dovrà, ovviamente, essere rimossa per allocare la nuova configurazione.

Con l'acquisizione della particella 2553 del fg. 18 del N.C.T. si sono incrementati i parcheggi di parcheggio come da Tav. 2/6 e si è provveduto a identificare un percorso pubblico di accesso all'attività commerciale sia da via Circonvallazione che da via Ordelauffi, percorso usufruibile durante le ore di apertura dell'attività. Tale percorso permette inoltre di accedere al complesso scolastico di via Crocette utilizzando il nuovo collegamento da via Ordelauffi a via Crocette realizzato dalla Ditta Matteini e ceduto al comune con l'atto di permuta più volte citato.

3 ITER DEL PROCEDIMENTO

A Redazione di Variante urbanistica mediante:

aumento di SUL di mq 123,42 in aggiunta ai mq 1341,24 (vedi PDC 206/2007)

monetizzazione degli standard urbanistici (verde, parcheggio, pista ciclabile)

corresponsione degli oneri ivi compreso il C.C. e il C.S.

B Rimozione della servitù di uso pubblico. (E' già previsto negli atti notarili esistenti

l'obbligo dell'apertura dei cancelli e degli accessi viari al pubblico durante l'orario

di apertura dell'attività commerciale)

C Redazione di Valsat/Sintesi non tecnica (vedasi relazione allegata)

D Sottoscrizione di Convenzione Urbanistica

4 L'AZIENDA PROPONENTE

La proposta di variante urbanistica viene presentata da:

MATTEINI S.R.L. corrente in Forlimpopoli C.F. e P. IVA 02009460409

L'azienda svolge attività di vendita al minuto di prodotti alimentari per una SV di mq 508,17 e propone un modesto aumento di mq 74,23 funzionale a un migliore distribuzione degli spazi ivi compreso il riposizionamento delle casse. Tale aumento è ricompreso nella superficie di vendita già assegnata alla ditta Matteini srl

5 TITOLARITA' DELL'AREA

L'azienda proponente è la proprietà dell'immobile oggetto della richiesta di variante

Acquisto del bene in data 22/02/1990 con atto Notaio Roberto Rosolino Zambelli

rep.13047/3700 reg.to a Forlì il 16/03/1990 n. 2206 e ivi trasc.to il 08/03/1990

ART.512 distinto al N.C.T./N.C.E.U. di Forlimpopoli, fg. 18 con le originarie particelle 235, 237,421 ora fuse nel mapp.le 749.

Atto unilaterale d'obbligo di costituzione di servitù di portico ad uso pubblico

ISTITUITO CON ATTO ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Fabbri del 13 /11/1990

rep. 166/81 reg.to a Forlì il 14/11/1990 e ivi trasc.to il 19/11/1990 Reg. part. 8611, gravante sull'attuale part.749

Acquisto di terreno con sovrastante fabbricato poi demolito identificato al N.C.T./N.C.E.U. di Forlimpopoli con la particella 236 del fg.18 mediante scrittura privata ai rogiti del Notaio Roberto Scotto di Clemente del 28/07/1998 rep.3775/1169 reg.to a Cesena il 13/07/1998 n.334/2V e trasc.to a Forlì il 30/06/1998 R.G. 7658 e 7659 ART.5600 e 5601

Atto di cessione di particella (fg.18 par.la 2553) ad uso Park. come oneri di urbanizzazione con atto Notaio Roberto Scotto di Clemente del 15/01/2009 rep.13348/6280 reg.to a Cesena il 21/01/2009 n. 685/1T e trasc.to a Forlì il 22/01/2009 R.G. 1360 ART. 864

Atto di acquisto mediante permuta senza conguaglio della particella 2553 del fg. 18 ai rogiti del Notaio Roberto Scotto di Clemente in data 27/05/2025 rep. 26201/15418 reg.to a Cesena il 29/05/2025 n. 4454/1T e trasc.to a Forlì il 30/05/2025 RG/RP. 9798/7022.

Non sussistono locazioni o altri titoli.

6 MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

La presente richiesta è motivata dalla necessità di ampliare la superficie di vendita per fornire una migliore e più completa gamma di prodotti alla clientela e un migliore posizionamento, all'interno dell'attività commerciale, della merce in esposizione.

L'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio resta compreso all'interno della superficie autorizzata (merceologico alimentare) di mq 592,24, come da autorizzazione n 11 del 12/03/2009 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli. (vedasi allegata TAV. ...)

7 AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

L'intervento proposto è ubicato nel Comune di Forlimpopoli e precisamente in Via Circonvallazione 5 e l'immobile è così distinto:

N.C.T. di Forlimpopoli al fg. 18 part. 749 e 2553.

N.C.E.U. di Forlimpopoli al fg. 18 part. 749 sub. 11 cat. D 8 R.C. € 18.427,30

Nel vigente R.U.E. del Comune di Forlimpopoli l'immobile oggetto di ampliamento è classificato come "Sub ambiti residenziali di completamento" Art. A10a.

La relativa cartografia è rappresentata nelle tavole di progetto.

7.2 INDISPONIBILITA' DI ALTERNATIVE

Per la realizzazione dell'intervento non vi sono alternative in quanto lo stesso consiste nel solo modesto ampliamento (parziale chiusura di un portico) di un corpo di fabbrica esistente, senza che vi sia un ampliamento di sagoma dell'edificio.

8 IL PROGETTO EDILIZIO

L'intervento proposto consiste nell'ampliamento dell'attività commerciale (attività alimentare di vendita al dettaglio) al piano terra di un fabbricato commerciale in Forlimpopoli, Via Circonvallazione n.5 costituito da un piano interrato, un piano terra e un piano primo.

L'intervento prevede un aumento di SL pari a mq 123,42 di cui SC mq 77,18 e SA mq 33,63, interamente realizzato nell'attuale portico ad uso pubblico. Tale uso pubblico dovrà essere rimosso con opportuna delibera del CC di Forlimpopoli. L'altezza dell'ampliamento è di ml.3,00 tale e quale è l'altezza dell'attuale portico e del negozio esistente. Si provvederà inoltre alla realizzazione di nuova recinzione sul fronte della particella 2553 in via Ordelaffi.

Per la realizzazione dell'intervento si richiede permesso di costruire per AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' INSEDIATA ED ESISTENTE.

Forlimpopoli, 27 gennaio 2026

Il tecnico
Santolini ing. Roberto

