

DOCUMENTO DI VALSAT/ SINTESI NON TECNICA

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

0 INQUADRAMENTO

Il lotto di proprietà della ditta Matteini s.r.l. su cui è edificato un immobile ad uso attività commerciale è ubicato nel:

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 e di soppressione di servitù di portico ad uso pubblico è classificato come "Sub ambiti residenziali di completamento" Art. A10a.

Detto immobile è ricompreso fra la Via Circonvallazione e la Via Ordelauffi.

La via Circonvallazione (ex Via Emilia) presenta una pista ciclabile sul lato opposto alla costruzione e un marciapiede ciclo-pedonale sul fronte. Sul lato sx di Via Circonvallazione (guardando il fabbricato da detta via) esiste una "rotonda" che svincola la Via Circonvallazione con la Via Crocetta e via Sobborgo Baldini. Fra la rotonda e la proprietà Matteini s.r.l. è attivo un impianto semaforico a chiamata per facilitare l'attraversamento dei pedoni da e per la pista ciclabile. L'accesso carrabile all'azienda avviene con un passo carraio in entrata lato Forlì sito a pochi metri dalla rotonda mentre l'uscita degli automezzi è garantita dal passo carraio in direzione centro di Forlimpopoli

Dalla via Ordelauffi si accede al retro della costruzione con un passo carraio dedicato al carico e scarico delle merci oltre ad un ulteriore accesso carrabile sul parcheggio (part. 2553) dal quale attraverso un marciapiede laterale all'immobile, si accede all'ingresso dell'attività commerciale esistente e operante fin dal 1991 come da agibilità provvisoria del 21/12/1991 Prot. 12379. Da detta via Ordelauffi, inoltre, si accede alla Via Crocette mediante viabilità con doppio senso di marcia e limitrofo percorso ciclo-pedonale, (oltre a parcheggi pubblici e privati) che consente un facile accesso al plesso scolastico di Via Crocette. Tale intervento è stato realizzato dalla

Ditta Matteini s.r.l. come da Delibera della G.C. n.76 del 03/08/2023. A lavori ultimati, che hanno compreso il rifacimento di ampio tratto di via Crocette e un miglioramento degli attraversamenti pedonali e ciclabili in direzione delle scuole, si è addivenuti alla permuta col Comune di Forlimpopoli degli spazi pubblici (pista ciclo-pedonale e parcheggi) identificati con la particella 2727 (al Comune) con la particella 2553 (alla Ditta Matteini s.r.l.).

Quanto sopra esposto è rappresentato nella allegata TAV.1/4 e 1/5.

1 CONSUMO DEL SUOLO

L'intervento proposto non prevede **alcun consumo di suolo** perché il modesto ampliamento di SL (mq 123,42) avviene **all'interno di un volume già edificato** per cui non si avranno nuove superfici cementate. La nuova SC sarà di mq 46,58 + 30,60 per complessivi mq 77,18. La restante SL rimarrà destinata a portico privato (non gravato da servitù di suo pubblico) per mq 0,50 + 2,92 + 17,92 + 19,69 e così per complessivi mq 33,63.

2 AUMENTO DI TRAFFICO

Con l'intervento proposto non si prevede un sostanziale aumento di traffico perché l'ampliamento (soli mq 77,18 di SC) è funzionale a una migliore offerta dei prodotti in vendita e a una più efficace disposizione delle casse, attualmente molto compatte nella loro ubicazione, non avendo sufficiente spazio per il disimpegno delle persone in uscita dal negozio.

3 VIABILITA'

L'attività commerciale è servita da ottima viabilità, sia dal punto di vista degli automezzi a motore che delle biciclette e della viabilità pedonale perché inserita fra la via Circonvallazione (la vecchia Via Emilia è dotata di pista ciclopedonale sul lato centro storico, marciapiede con parcheggio in linea sul lato prospiciente il fabbricato Matteini oltre che da impianto semaforico a chiamata per ciclisti e pedoni e successiva rotatoria viaria) e la via Ordellaffi, dalle quali si accede ai parcheggi funzionali all'attività commerciale e ad un collegamento con via Crocette ricavato dalla realizzazione di parcheggi, pista ciclo-pedonale e strada acquisito dal Comune. E' inoltre previsto un accesso pedonale che collega il parcheggio privato prospiciente la via Ordellaffi con via Circonvallazione, utilizzabile durante le ore di apertura del negozio. Tale percorso è evidenziato nelle allegate tavole di progetto.

4 IMPATTO ACUSTICO

Non si prevedono variazioni di impatto acustico causate dal modesto ampliamento dell'attività commerciale che è di per se stessa silenziosa in quanto tutto il negozio resta ovviamente chiuso dalle murature e dalle finestrature che ne delimitano l'involucro.

5 RISCHIO ALLUVIONI

Non si ravvisa alcun rischio di alluvione sul territorio urbanizzato oggetto dell'intervento.

6 SISMICA

L'intervento non richiede valutazioni di ordine sismico in quanto si tratta del solo spostamento di vetrate (h = ml. 3) nello stesso piano dell'immobile

7 RELAZIONE GEOLOGICA

Stante la tipologia dell'intervento che è ricompreso nell'area già edificata (trattasi di parziale chiusura di portico) non vi è necessità di relazione geologica.

8 DOTAZIONI TERRITORIALI

Per la realizzazione dell'intervento sono necessarie le seguenti dotazioni territoriali:

Park pubblico mq $123,42 \times 0,40 =$ mq 49,37

Verde mq $123,42 \times 0,60 =$ mq 74,05

Pista ciclabile mq $123,42 \times 0,03 =$ mq 3,70

Tali dotazioni sono tutte monetizzabili come da allegato calcolo

Forlimpopoli, 27 gennaio 2026

Il tecnico

Santolini ing. Roberto

