



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

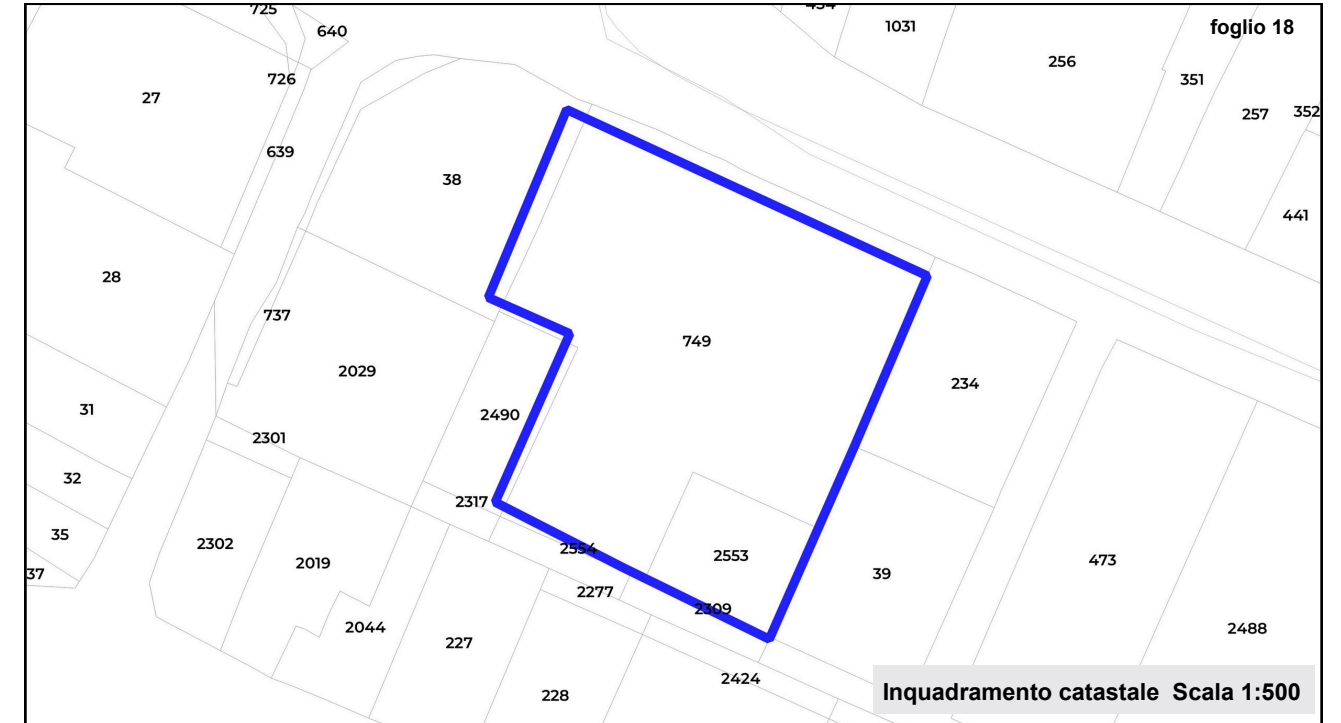
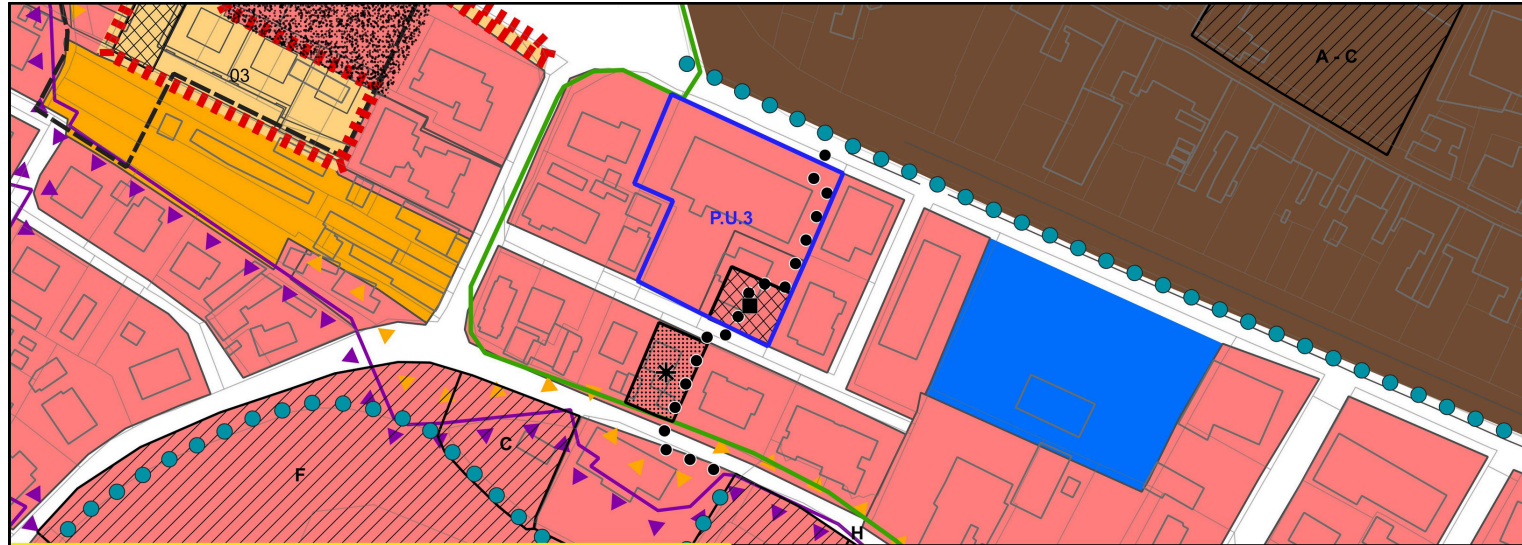
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Procedimento Unico P.U.3 ex art 53 L.R 24/2017



Proposta Scheda di Variante

SCHEMA P.U.3 MATTEINI S.R.L



Elementi di Variante
Procedimento Unico - P.U.3 - Area di intervento

Elementi di Recepimento
Trasferimento art. 3.1.2 NTA RUE Det n. 450/2022 e segg.
Area priva di capacità edificatoria
Connessione ciclo - pedonale

TERRITORIO URBANO

Sistema insediativo storico

Centro Storico

Sub-ambiti

- A10a: Sub ambiti residenziali di completamento
- A10b: Sub ambiti residenziali di riarticolazione urbana
- A10c: Sub ambiti residenziali pianificati
- A10d: Sub ambiti residenziali da riqualificare
- A13a: Sub ambiti per attività produttive e terziarie di completamento
- A13b: Sub ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire
- A13c: Sub ambiti per attività produttive e terziarie pianificati
- A13d: Sub ambiti per attività produttive e terziarie da riqualificare
- Distributori di carburante

Area di riqualificazione diffusa
Verde privato

Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC
Previsioni del RUE previgente

TERRITORIO URBANIZZABILE

- A11 - Ambiti da riqualificare: soggetti a POC
- A12 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali
- A13 - Ambiti specializzati per attività produttive

DOTAZIONI TERRITORIALI

- A Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23)
 - B - prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua
 - C - rete fognante, impianti di depurazione, rete di canalizzazione acque meteoriche
 - D - spazi e impianti di raccolta e smaltimento rifiuti solidi
 - E - pubblica illuminazione, rete e impianti distribuzione energia elettrica, gas ecc.
 - F - impianti e reti del sistema di comunicazioni e telecomunicazioni
- G - strade, spazi, percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni sistema trasporti collettivi e parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento

- A Attrezzature e spazi collettivi (art. A-24)
 - B - istruzione
 - C - strutture sanitarie e socio assistenziali
 - D - attrezzature di interesse comune
 - E - strutture per le attività culturali
 - F - luoghi per il culto
 - G - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e le attività sportive
 - H - altri spazi aperti di libera fruizione
 - I - parcheggi pubblici (diversi da quelli a diretto servizio dell'insediamento)
- J Parco urbano

- Dotazioni infrastrutturali a valenza territoriale
- Accordo territoriale per la riqualificazione fluviale del Ronco-Bidente
- Dotazioni ecologiche e ambientali (art. A-25)**
 - Rete ecologica di Fascia I
 - Rete ecologica di Fascia II
 - Rete ecologica di Fascia III

TERRITORIO RURALE

- Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (art. A-19.1)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola ed olivicola (art. A-19.2)
- Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)

CORTI RURALI

Corti disciplinate dal PSC

- Edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale
- Pertinenze edifici

Corti disciplinate dal RUE

- Edifici di pregio storico, culturale o testimoniale
- Edifici privi di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale

ZONE DI INTERESSE - ARCHEOLOGICO

Aree disciplinate dal PSC

- Area di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti disciplinate dal RUE

- Zone ad alto potenziale
- Zone a medio potenziale

- Viabilità
- Città artusiana
- Invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP art. 18)
- Territorio urbanizzato (Lr 20/2000 art. A-5 comma 6)
- Confine Comunale
- Piste ciclabili esistenti
- Piste ciclabili di progetto

Stralcio RUE var Scala 1:1500

Inquadramento Ortofoto 2020



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

Procedimento Unico PU3 ex art 53
L.R 24/2017



Proposta Scheda
di Variante

**SCHEDA P.U.3
MATTEINI S.R.L**

Inquadramento catastale

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

Destinazione urbanistica:

Ambiti - A10a: Sub ambiti residenziali di completamento

Precedenti edilizi

- Autorizzazione edilizia n.40 del 06/08/1990 prot. 8507 per **demolizione del fabbricato denominato "ALBERGO RISTORANTE GIANNINA"**;
- Concessione edilizia n. 106/1990 del 26/11/1990 - Prot. 5462;
- Concessione edilizia in variante n.106/V1 del 14/12/1991 Prot. 9886; ;
- Agibilità provvisoria del 21/12/1991 - Prot. 12379;
- Agibilità definitiva del 03/10/1992 Prot. 5759;
- Concessione edilizia per completamento lavori n. 218 del 26/06/1997 - Prot. 8654 ;
- Agibilità del 10/09/1997 - Prot. 9224/97;
- **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;
- **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;
- Permesso di Costruire N. 206 del 16/10/2007 Pratica 9070/07 (Ampliamento del fabbricato)
- Variante con DIA del 30/09/2008 Prot. 14568 Pratica 244/08
- Variante con DIA del 14/10/2008 Prot. 15342 Pratica n.264/08
- Agibilità del 13/11/2008 - Prot. 9070/08.
- **Atto di cessione di particella (fg.18 par.la 2553) ad uso Parcheggio** 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;
- Ristrutturazione dell'attività commerciale con CILA per opere interne prot. 22848/2024 del 05/11/2024;
- Acquisita la proprietà della **particella 2553 del fg. 18 con atto di permuta senza conguaglio** 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.

Dati del Procedimento Unico

1) Titolarità: Matteini S.r.l - C.F: 03907800408.

2) Attività: Commercio al dettaglio nel settore alimentare, con Superficie di Vendita pari a 508,17 m² (Esercizio commerciale al dettaglio classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente come "E3 - Medio-piccole strutture di vendita - alimentari, con Sup. Vendita fino a 800 mq). L'autorizzazione commerciale è stata rilasciata dal Comune di Forlimpopoli con atto n. 11 del 12/03/2009 (tipologia 062 - pubblico esercizio con Superficie di vendita autorizzata pari a 612,24 m² di cui 592,24 m² alimentare e 20,00 m² non alimentare).

3) Principali Dati tecnici

STATO ATTUALE - EX ANTE		INCREMENTO PROPOSTO		
SL	1.341,24 m ²	SL IN VARIANTE	+123,42 m ²	77,18 m ² (Sc) 33,18 m ² (Sa)
SV	508,17 m ²	+ 74,23m ²		

L'ampliamento viene attuato mediante estensione e chiusura degli spazi commerciali all'interno del portico di uso pubblico per il quale viene preventivamente richiesta la rimozione di servitù, superando l'indice di edificabilità dell'area (0,55 mq/mq). L'area catastalmente individuata al Foglio 18 - particella n. 2553 è priva di capacità edificatoria.

4) Standard/Monetizzazioni

La monetizzazione delle dotazioni, dovuta per mq. 123,42, applicando i parametri richiesti dal RUE (artt 4.8 e 4.9) ed i valori della monetizzazione stabiliti con la Delibera C.C. n. 4/2013 (TABELLA) risulta:

- Park pubblico mq 123.42x0.40x€/mq 79.24x0,40 = € 1.574,77
- Verde mq 123.42x0.60x€/mq 20.00x0,40 = € 952,42
- Pista ciclabile esonerata perché interna al perimetro della Città Artusiana

5) Contributo di Costruzione

Oneri U1+U2

Contributo Straordinario dovuto

6) Vincoli e Condizioni specifiche

Connessioni pedonali di uso pubblico

7) Dati del Procedimento

Conferenza di Servizi avviato con atto prot. numero _____

Determinazione conclusiva atto prot. numero _____

Ratifica consiglio comunale _____

Convenzione Rep _____