

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione riguarda la richiesta di variante urbanistica per l'ampliamento del supermercato alimentare sito in Comune di Vallefoglia, Via Nazionale snc, località Bottega di Colbordolo.

Il supermercato è denominato Edificio B all'interno del Comparto 7/B Produttivo/Terziario di Nuovo Impianto D13, autorizzato con Permesso di Costruire n.44 del 26/11/2015 e Titolo Unico del 01/12/2015 pervenuto dal SUAP in data 02/12/2015 prot.n.28157.

La ditta proprietaria Commercianti Indipendenti Associati Soc.Coop. di Forlì (FC), per esigenze logistiche e di adeguamento alle norme igienico-sanitarie, ha interesse ad ampliare l'immobile per creare nuovi spazi destinati a magazzini, laboratori di lavorazione, stoccaggio delle merci alimentari e servizi per una superficie di circa mq.650, oltre a nuovi vani per reti tecniche (nuove cabine di alimentazione elettrica) per una superficie di mq.50 circa.

L'ampliamento sarà realizzato in adiacenza al fabbricato esistente in gran parte su area che attualmente viene utilizzata per il carico e scarico della merce, compresa nel precedente piano particolareggiato, ed in parte su area di proprietà attualmente a destinazione agricola.

Poiché il Centro commerciale insiste sull'area di Piano Particolareggiato denominato Comparto 7B – Produttivo Terziario di nuovo impianto D13 – che ha esaurito la sua potenzialità edificatoria, la realizzazione dell'ampliamento rende necessaria la richiesta di variante al PRG per l'attribuzione di nuova capacità edificatoria nell'area confinante a destinazione agricola, identificata al catasto terreni al foglio n.4 mappale 324 con una superficie fondiaria di mq.3798.

La società proprietaria, oltre all'ampliamento di cui alla presente richiesta di variante urbanistica, ha in previsione in un prossimo futuro, al fine di rendere più fruibile l'immobile da parte della clientela, di realizzare un intervento di ristrutturazione interna del supermercato esistente con l'obiettivo di aggiornare il punto vendita in base alle nuove linee guida commerciali della distribuzione "Conad", adeguare i vari reparti per migliorare la fruizione dell'area destinata alla vendita e modificare gli spazi espositivi, i banchi del fresco e del pronto nei vari settori merceologici.

Per le motivazioni sopra espresse, sarà interesse realizzare un intervento che permetta di raggiungere una maggiore superficie destinata alla vendita mantenendosi nei limiti dalla legge regionale per MS1, e comunque nel rispetto della L.R. sul commercio.

Al termine della totale ristrutturazione sarà previsto un aumento del personale addetto.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'edificio esistente oggetto di ampliamento fa parte di un intervento di lottizzazione di recente formazione realizzato con Piano Particolareggiato denominato Comparto 7B – Produttivo Terziario di nuovo impianto D13 a destinazione terziaria.

Il nuovo ampliamento si sviluppa in gran parte all'interno del lotto esistente identificato dal vigente PRG in area D8.a. (produttivo terziario di nuovo impianto) ed in parte interessa un'area confinante che è ad Uso Agricolo (UA) E.

La superficie catastale del lotto acquisito in aggiunta alla proprietà oggetto d'intervento è pari a mq. 3798.

L'area acquisita è attraversata da un vincolo di PPAR che impone un limite planimetrico di edificabilità.

La superficie fondiaria dell'area libera da vincoli ai fini delle verifiche edificatorie è di mq. 1321,80 e verrà identificata come da N.T.A. del P.R.G. in zona D2a.

La restante superficie avrà destinazione a verde privato.

DATI METRICI

L'intervento comporta una verifica della quantità edificatoria ed una modifica del quantitativo dei parcheggi privati.

L'intervento si qualifica come intervento in **Zona "D2a" produttiva secondaria di completamento**, con le seguenti prescrizioni:

- $U_f = 0,50$ mq/mq da destinare a SUL;
- $H_{max} = m. 9,00$
- Distanze dalla strada = m.10
- Distanze dai confini di proprietà e di zona = m. 5
- Distacco fra fabbricati = m. 10
- Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1mq/10mc di costruzione di costruzione (L.122/1989 legge Tognoli).

Dati metrici dell'edificio ESISTENTE:

- Sup. netta destinata alla vendita = mq. 858
- S.U.L. sup. destinata alla vendita = mq. 878
- S.U.L. sup. non destinata alla vendita = mq. 324

Dati metrici dell'AMPLIAMENTO IN VARIANTE:

- Sup. netta non destinata alla vendita = mq. 625
- S.U.L. superficie non destinata alla vendita = mq. 650
- Volume mq. (625*4.50) = mc. 2.812,50

PARCHEGGI PRIVATI (Pr) di Progetto = mq. 1.273

La proprietà dispone di una vasta area su cui potranno insistere parcheggi assolvendo ai parametri di standard richiesti.

In fede.

Pesaro, lì 26/05/2025

I TECNICI