



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti unici

ARMERIA CICOGNANI S.R.L.

Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma dell' art. 8 del DPR n. 160/2010

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione

Lorella Minoccheri

Sindaco

Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento

Mara Rubino

Assessore Urbanistica e Edilizia privata

Luca Bartolini

Dirigente del Servizio Ambiente e

Urbanistica

Simona Savini

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	4
2.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	6
4.	L'AZIENDA.....	7
5.	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA	9
6.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	10
7.	AREA DI INTERVENTO	11
	7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	11
	7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE	12
	7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO	13
	7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	13
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	14
	8.1 PROGETTO EDILIZIO	14
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	16
	9.1 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	16
	9.2 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	16
	9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	17
	9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	18
	9.4.1 VERDE PUBBLICO	18
	9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO.....	18
	9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO).....	18
	9.5 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	19
	9.5.1 IL PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.)	19
	9.5.2 IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)	19
	9.5.3 SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	20
	9.6 ANALISI DEL TRAFFICO	23
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	24
	10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	24
	10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	24
	10.3 DIMENSIONAMENTO	24
	10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	24
	10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	24
	10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	25
	10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO	25
	10.8 RELAZIONE GEOLOGICA	25
11.	CONCLUSIONI.....	26

1. PREMESSA

Il Sig. VARIDE CICOGNANI, in qualità di legale rappresentante della società “**ARMERIA CICOGNANI S.R.L.**”, titolare di attività di **produzione e commercializzazione di armi da fuoco**, ha presentato al Comune un’istanza per **ampliamento del sito aziendale di via ZAMPESCHI, 145/B**, finalizzato a rispondere ad un incremento di sviluppo delle attività oggi insediate.

L’istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune in data **27/06/2024, in atti con PG 82564 e 82593.**

L’intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di **un campo di tiro sportivo a servizio dell’attività esistente, come campo prova balistica e per eventi sportivi, anche con finalità di marketing aziendale (aumento visibilità e vendite, da Relazione aziendale).** In sintesi il progetto prevede:

- **tettoia a protezione degli avventori**
- **40 linee di tiro e relativi rilevati di protezione di h. 3,5 mt**
- **spazi di parcheggio pertinenziale**

Trattandosi di intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un’azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, e dato atto che lo strumento urbanistico vigente non individua aree sufficienti rispetto al progetto presentato, può essere applicata al caso la procedura semplificata di cui al primo comma dell’art. 8 del DPR 160/2010, che prevede che, qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti (*rispetto al progetto presentato*), l’interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Poiché l’esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l’assenso della Provincia espresso in tale sede, il verbale conclusivo della conferenza sarà sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all’interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consentire la prosecuzione di un’attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;
- consolidare/potenziare un’attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e produttivo forlivese;
- acquisire eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso si generi una plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ

Per l'attivazione del procedimento di variante ai sensi dell' art. 8 del DPR 160/2010 la norma richiede:

- che lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- ovvero che lo strumento urbanistico individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ma queste siano insufficienti; in merito al significato di tale dicitura è stato chiesto apposito chiarimento al Servizio Giuridico della Regione, che ha specificato che l'insufficienza di aree è da intendersi in relazione al progetto presentato (dettato peraltro aderente al previgente art. 8, comma 1 del DPR 447/1998 (vedasi paragrafo 'Indisponibilità di aree').

Ad oggi, nel territorio del Comune di Forlì, le varianti urbanistiche relative all'ampliamento di insediamenti produttivi (rientrando in tale nozione *gli impianti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'insufficienza rispetto al progetto presentato di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- il regolare insediamento dell'attività;
- la configurazione dell'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità: solo in tale caso, infatti, l'azienda può dimostrare l'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato.

In aggiunta a tali presupposti, il 25/01/2011 con decisione di Giunta comunale n. 14 sono stati fissati i *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica* relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze.

Detti criteri in seguito sono stati ulteriormente integrati da quanto previsto all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

Inoltre si dà atto che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017, *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* che, relativamente alle varianti per insediamenti produttivi, quale il caso in esame, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, all'art. 4 - Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (al comma 4, lett. a) consente di adottare – tra l'altro - *"Varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni contenute in leggi o piani generali o settoriali"*.

La LR 24/2017 prevede all'art. 53, al comma 1, il ricorso al "Procedimento unico":

"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo richiamato.

E' evidente come anche il procedimento delineato dalla nuova legge urbanistica regionale confermi e rafforzi un percorso di variante urbanistica ad hoc atta a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e in tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi, indetta in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis comma 7 e 14-ter della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

Il verbale conclusivo dei lavori della conferenza sarà quindi inviato al Consiglio comunale.

La successiva approvazione - da parte del Consiglio Comunale - del predetto verbale conclusivo della conferenza di servizi, ove sussista l'assenso della Provincia, comporterà la variazione dello strumento urbanistico.

Divenuta efficace la variante, il dirigente SUAP adotterà l'atto di conclusione positiva del procedimento, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

Si precisa che la regolamentazione che l'Amministrazione comunale aveva stabilito - con Delibera G.C. n. 294 del 4 dicembre 2012 sulla procedimentalizzazione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 - una procedura articolata, obbligatoriamente, in due fasi:

- I fase o I sub-procedimento: dalla domanda dell'interessato, contenente di norma solo gli elaborati necessari per una valutazione urbanistica, alla formulazione della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale;
- II fase o II sub-procedimento: dalla delibera di indirizzi all'emanazione del titolo unico in variante.

In base alle modifiche alla L. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" apportate dalla L. n. 127/2016, con Delibera G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa e pertanto si attiva solo su richiesta volontaria del privato.

Inoltre, in conformità alla legislazione vigente, può essere facoltativamente attivata dall'impresa - in parallelo, in alternativa, o di seguito alla prima fase - la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L. 241/90.

4. L'AZIENDA

La Società "ARMERIA CICOGNANI S.R.L." è una società unipersonale che produce armi da fuoco e commercializza armi da fuoco, armi bianche e relativi accessori.

La società si è costituita in data 08/08/2008 e ha sede legale e operativa in VIA ZAMPESCHI 145/B a Forlì.

Attualmente non sono presenti altre unità locali.

I dati anagrafici dell'azienda sono in sintesi i seguenti:

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIA ZAMPESCHI 145/B CAP 47122
Domicilio digitale/PEC	varidecicognani@legalmail.it
Numero REA	FO - 315018
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03754880403
Partita IVA	03754880403
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata con unico socio
Data atto di costituzione	08/08/2008
Data iscrizione	14/08/2008
Data ultimo protocollo	20/06/2022
Amministratore Unico	CICOGNANI VARIDE <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

Oggetto sociale - La società ha per oggetto le seguenti attività:

LA COMMERCIALIZZAZIONE ALL'INGROSSO ED AL MINUTO, LA PRODUZIONE/ASSEMBLAGGIO, IL RESTAURO, LA MANUTENZIONE E LA RIPARAZIONE DI ARMI DA FUOCO, SIA LUNGHE CHE CORTE, NELLE TIPOLOGIE PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA (ARMI COMUNI, ARMI SPORTIVE, ARMI DA CACCIA E ARMI DA COLLEZIONE ANTICHE, RARE ED ARTISTICHE);

- LA COMMERCIALIZZAZIONE ALL'INGROSSO ED AL MINUTO DI MUNIZIONI PER LE ARMI DI CUI SOPRA, POLVERE DA SPARO E ARTICOLI PIROTECNICI;

- LA COMMERCIALIZZAZIONE ALL'INGROSSO ED AL MINUTO E LA PRODUZIONE DI: ACCESSORI PER LE ARMI E L'ATTIVITA' DI TIRO SPORTIVO E VENATORIO; ARTICOLI DI COLTELLERIA, ARMI BIANCHE E RELATIVI ACCESSORI; ARTICOLI DI ARCIERIA E RELATIVI ACCESSORI; ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO, COMUNE E TECNICO, PER IL TIRO E LA CACCIA;

- LA TARATURA DI ARMI SPORTIVE E DA CACCIA IN APPOSITI SPAZI TECNICI DEDICATI (TUNNEL BALISTICI ED AFFINI) E L' AFFITTO A TERZI DI LINEE DI TIRO, IN APPOSITI SPAZI, CON O SENZA ASSISTENZA TECNICA;

- L'ORGANIZZAZIONE E LA GESTIONE DI CORSI DI TIRO;

- L'ORGANIZZAZIONE E LA GESTIONE DI MANIFESTAZIONI DI TIRO SPORTIVO E/O LUDICO;

- LA COMMERCIALIZZAZIONE DI OPUSCOLI, LIBRI, MANUALI SUGLI ARGOMENTI SOPRA INDICATI SIA IN FORMA CARTACEA CHE ATTRAVERSO FILMS, C.D., DVD ED ALTRI SUPPORTI TECNICI. L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' PUO' ESSERE EFFETTUATA SIA NEI LOCALI CHE LA STESSA ESERCITERA', SIA ATTRAVERSO CATALOGHI, SIA A MEZZO SISTEMI INFORMATICI (INTERNET).

AI FINI DEL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' PUO' INOLTRE EFFETTUARE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI ED OGNI ALTRA ATTIVITA' CHE SARA' RITENUTA NECESSARIA O UTILE, CONTRARRE MUTUI ED ACCEDERE AD OGNI ALTRO TIPO DI CREDITO E/O OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA, CONCEDERE GARANZIE REALI, PERSONALI, PEGNI, PRIVILEGI SPECIALI, E PATTI DI RISERVATO DOMINIO, ANCHE A TITOLO GRATUITO SIA NEL PROPRIO INTERESSE CHE A FAVORE DI TERZI, ANCHE NON SOCI. E' ESPRESSAMENTE ESCLUSO DALL'ATTIVITA' SOCIALE IL RILASCIO DI GARANZIE, SIA PURE NELL'INTERESSE DELLE SOCIETA' PARTECIPATE, MA A FAVORE DI

TERZI, LADDOVE TALE ATTIVITA' NON ABBA CARATTERE RESIDUALE E NON SIA SVOLTA IN VIA STRETTAMENTE STRUMENTALE AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE. E' ESPRESSAMENTE ESCLUSA DALL'ATTIVITA' SOCIALE LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO E L'ACQUISTO E LA VENDITA MEDIANTE OFFERTA AL PUBBLICO DI STRUMENTI FINANZIARI DISCIPLINATI DAL T.U.I.F. (D. LGS. 24/2/1998 N. 58), NONCHE' L'ESERCIZIO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO DELLE ATTIVITA' DI ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI, DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI SOTTO QUALSIASI FORMA, DI PRESTAZIONE DI SERVIZI DI PAGAMENTO E DI INTERMEDIAZIONE IN CAMBI E OGNI ALTRA ATTIVITA' DI CUI ALL'ART. 106 T.U.L.B. (D. LGS. 1/9/1993 N. 385). E' ALTRESI' ESCLUSA, IN MANIERA TASSATIVA, QUALSIASI ATTIVITA' CHE SIA RISERVATA AGLI ISCRITTI IN ALBI PROFESSIONALI IVI COMPRESI QUELLI PREVISTI DAL D. LGS. 58/98

L'attività prevalente esercitata nella sede legale è quella di “FABBRICAZIONE DI ARMI E MUNIZIONI (DAL 01/10/2008)”.

L'attività secondaria esercitata nella sede legale è quella di “VENDITA AL DETTAGLIO, DI ARMI COMUNI DA SPARO E PARTI DI ESSE, ARMI BIANCHE, E RELATIVI ACCESSORI (DAL 01/10/2008)”.

Gli addetti occupati (Dati rilevati al 30/06/2022 – Fonte INPS) sono in tutto **2** (valore medio).

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA

In primo luogo, ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale è necessario verificare la **titolarità** della Richiedente all'attivazione del procedimento di variante urbanistica, come richiesto dai *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

Da quanto dichiarato nelle domande in atti e dai controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi anche la Relazione Tecnica allegata all'Istanza):

- **PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ATTUALE ATTIVITÀ AZIENDALE (ARMERIA) - Foglio 38, part. 4 (mq. 8.664 di SF – catastale):**

CICOGNANI VARIDE

Coll. u.	Foglio	Numero	Subalterni	Soppress.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita e	Dritti	Cognome	Nome	Cat. f.
38 4	38	4	10		A03	3	5,0	109	361.520	Propri	CICOGNANI	VARIDE	CCGVRD49E24D70
38 4	38	4	3		D07	-	0,0	0	1572.000	Propri	CICOGNANI	VARIDE	CCGVRD49E24D70
38 4	38	4	6		F05	-	0,0	0	0.000	Propri	CICOGNANI	VARIDE	CCGVRD49E24D70
38 4	38	4	9		D07	-	0,0	0	6320.000	Propri	CICOGNANI	VARIDE	CCGVRD49E24D70

- **PROPRIETÀ DEI TERRENI DESTINATI AD AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ' – Foglio 38 partt. 3:**

CICOGNANI VARIDE

- **SOGGETTO GESTORE DELL'ATTIVITÀ:**

ARMERIA CICOGNANI SRL

Quindi la Richiedente ARMERIA CICOGNANI SRL, gestore dell'attività produttiva da ampliare, non è proprietaria dell'attuale sede aziendale, né dell'area oggetto di ampliamento, ma ha la disponibilità di entrambi gli immobili in virtù di:

- o **Contratto di comodato d'uso della sede aziendale**, allegato all'istanza in atti con PG 82593/2024, sottoscritto in data 01/10/2014, registrato in data 20/10/2014, riferito ai terreni catastalmente distinti al Foglio 38, part. 4. Resta ferma l'esigenza di chiarire l'effettiva consistenza dei subalterni della suddetta part. 4 oggetto di comodato, in merito alla quale saranno chiesti chiarimenti/integrazioni in sede di conferenza di servizi, in modo che risulti identificato chiaramente l'oggetto del comodato, le eventuali servitù, ecc., nonché i soggetti che ne beneficiano;
- o **Contratto di affitto del terreno di ampliamento**, allegato all'istanza in atti con PG 82593/2024, sottoscritto in data 01/01/2023, registrato in data 30/01/2023, riferito ai terreni catastalmente distinti al Foglio 38, part. 3.

L'istanza può pertanto ritenersi **conforme – in linea generale - ai richiamati Criteri determinati dal Consiglio Comunale**, in quanto **il soggetto attuatore possiede la titolarità degli immobili oggetto del progetto edilizio con effetti di variante urbanistica, a condizione che sia chiarita l'effettiva consistenza dell'attuale sede aziendale, in relazione al comodato d'uso in essere, come sopra indicato.**

L'istanza risulta conforme anche alla recentissima Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024 avente oggetto "APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017", in quanto – richiamato il punto 2.3.3, sussiste un *"imprescindibile vincolo funzionale tra l'attività economica già insediata e l'intervento di ampliamento da realizzare"* poiché *"è pacifico che l'impresa già insediata nel fabbricato da ampliare è comunque la beneficiaria finale dell'intervento di ampliamento"*, anche in virtù del contratto di affitto sopra citato.

6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come si evince dalla visura camerale e dalla Relazione aziendale, presentata a firma del titolare, l'azienda si occupa di progettazione, produzione, riparazione, calibrazione e vendita di armi da fuoco di precisione.

L'azienda svolge anche altre attività, quali la produzione e vendita di coltelleria e abbigliamento/accessori per il tiro e la caccia; l'attività di taratura di armi sportive e da caccia e in particolare l'attività di organizzazione di corsi e manifestazioni di tiro sportivo, oggi all'interno dell'apposita galleria balistica.

Inizialmente infatti la galleria balistica era stata costruita per la prova e taratura delle armi prodotte; poi nel tempo, visto il successo delle carabine dell'Armeria Cicognani, è stata utilizzata anche per spiegare il funzionamento delle armi ai futuri acquirenti, essendo adatta – con due stand di tiro di lunghezze variabili 10, 25, 50, 100, 200 – a qualsiasi calibro.

Nel contesto aziendale è stata fondata la A.S. DILETTANTISTICA "ACCADEMIA ITALIANA TIRO DI PRECISIONE" – affiliata FIDASC (*Federazione Italiana Discipline Armi Sportive da Caccia*), senza scopo di lucro, con la finalità di promuovere, programmare, organizzare e realizzare l'attività sportiva dei propri tesserati.

L'Accademia è identificata come segue nel sito della federazione:

Codice d'affiliazione **3302**

Indirizzo **Via Zampeschi, 145/B, 47122, Forlì (FC)**

Telefono **0543476445**

Email varide@varidecicognani.it

Consiglio Direttivo: Cicognani Varide (Presidente); Nanni Tina (Vice-Presidente); Casadei Giorgio (Segretario e Consigliere).

Il titolare dell'azienda prevede margini di opportunità di crescita in quest'area di business (banco di prova armi, eventi sportivi), in ragione delle numerose richieste di federazioni nazionali e estere di tiro sportivo di costituire un'area da destinarsi stabilmente a ospitare eventi sportivi di rilevanza nazionale e internazionale.

Conseguentemente, per motivi logistici e in continuità con lo stabilimento esistente, la proprietà ritiene necessario configurare un'area – di pertinenza esclusiva dell'azienda e ad essa immediatamente adiacente – dedicata ad ospitare 40 linee di tiro con stand a 50 mt. e relativi parcheggi pertinenziali.

Per ogni approfondimento si rimanda alla Relazione aziendale allegata al progetto edilizio.

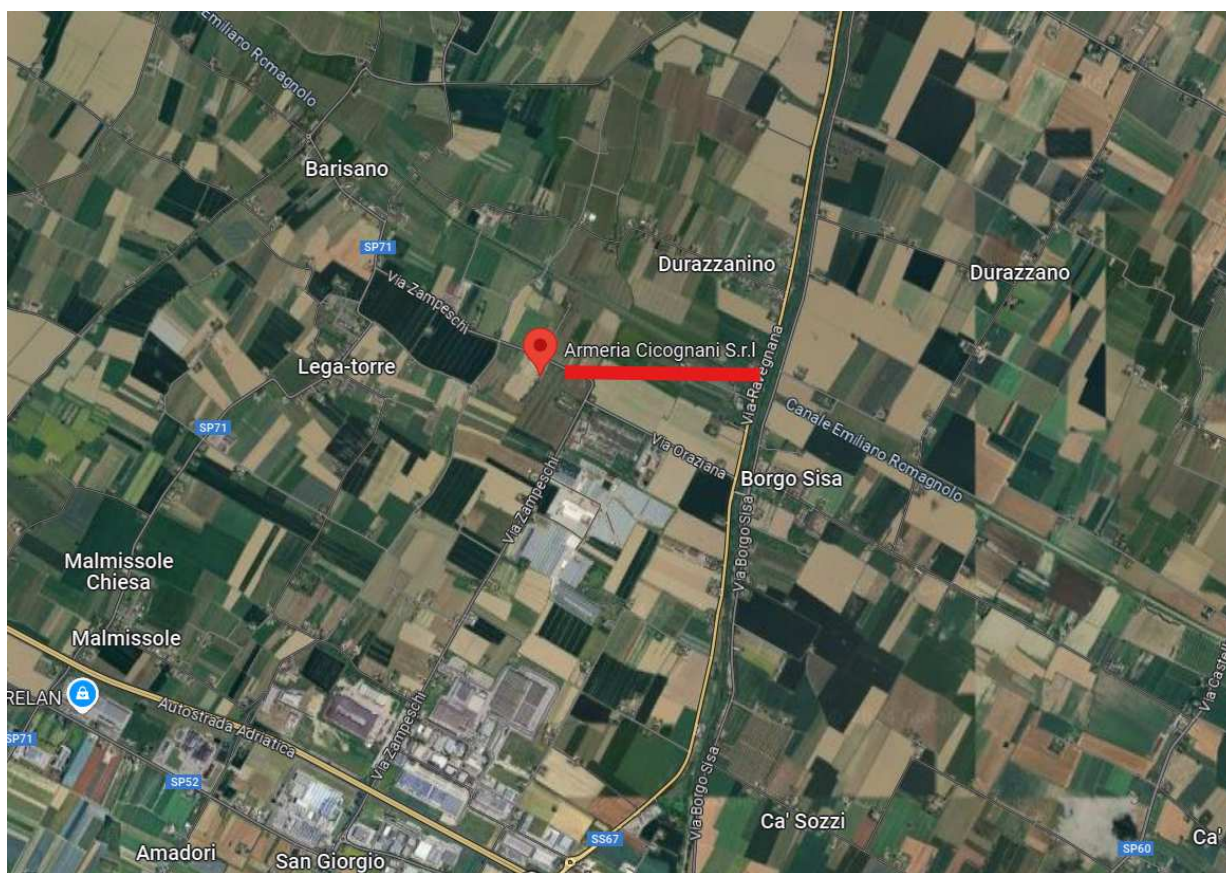
7. AREA DI INTERVENTO

7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata a nord del capoluogo, in località Poggio e in prossimità delle località di Barisano e di Durazzanino, nel comune di Forlì.

L'area occupata dallo stabilimento esistente è localizzata in fregio alla Via Zampeschi. Allo stato attuale l'area è in parte occupata da un fabbricato che ospita l'armeria (negozio e officina); da un secondo fabbricato utilizzato come "reception" /sala multifunzioni e dalla galleria balistica.

L'area di ampliamento è adiacente alla sede esistente (con la quale confina a ovest) e fronteggia anch'essa la Via Zampeschi. Come si può rilevare dalle immagini seguenti, allo stato attuale l'area oggetto di ampliamento ha destinazione agricola, con morfologia pianeggiante e utilizzazione a seminativo.



Inquadramento territoriale



Area di intervento

7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'azienda attuale sorge su un terreno catastalmente distinto al Fg. 38, part. 4 di mq. 8.764 mq di superficie catastale.

I terreni oggetto di ampliamento sono catastalmente distinti al Fg 38, part. 3 (di complessivi mq. 19.031 di cui mq. 7.495 DI Superficie fondiaria saranno utilizzati per l'ampliamento aziendale.



7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'azienda esistente è insediata su un lotto produttivo di completamento, urbanisticamente classificato come Sottozona D1.2 – art. 60 delle norme di RUE.

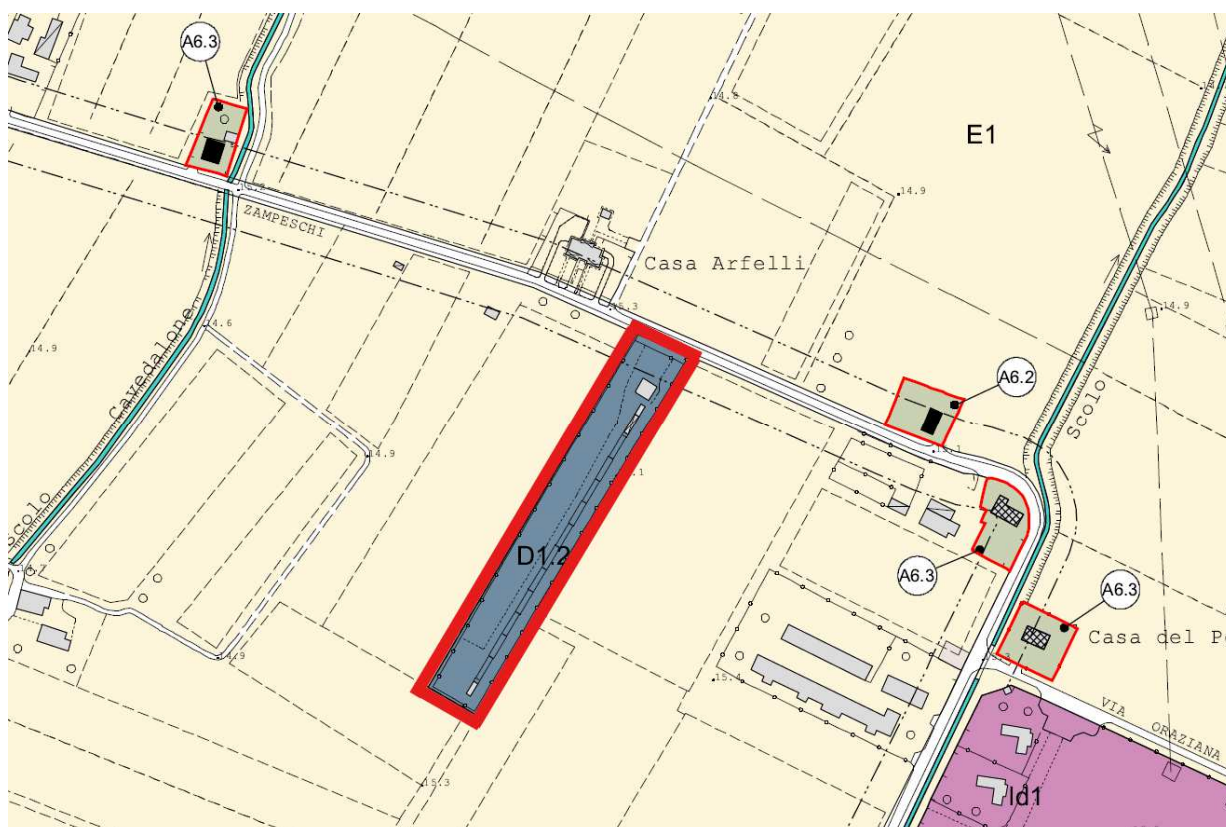
Il nuovo campo di tiro privato sorgerà sull'area limitrofa, attualmente classificata come Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale – normato dall'art.101 delle norme di RUE.

7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

Come si riscontra dall'esame della cartografia di RUE, il lotto ove è insediata e operativa l'azienda risulta compreso tra:

- Via Zampeschi a nord
- Terreni agricoli a Sud, Est e Ovest.

L'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare la zona agricola, ed è appunto su questa - a Ovest - che si attesta l'espansione aziendale proposta.



RUE – TAVOLA P 09 – stato attuale con individuazione dello stabilimento esistente

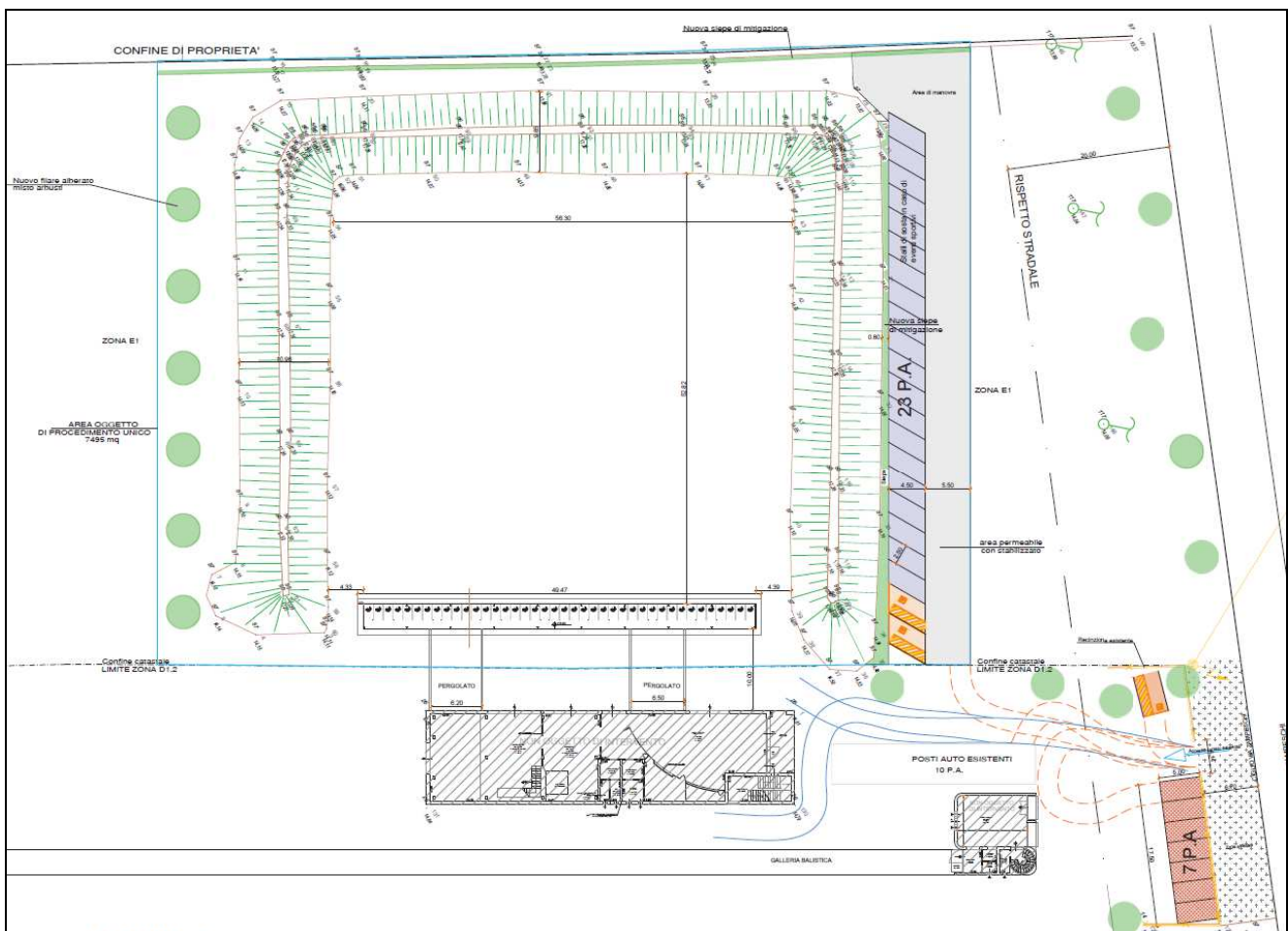
8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

8.1 PROGETTO EDILIZIO

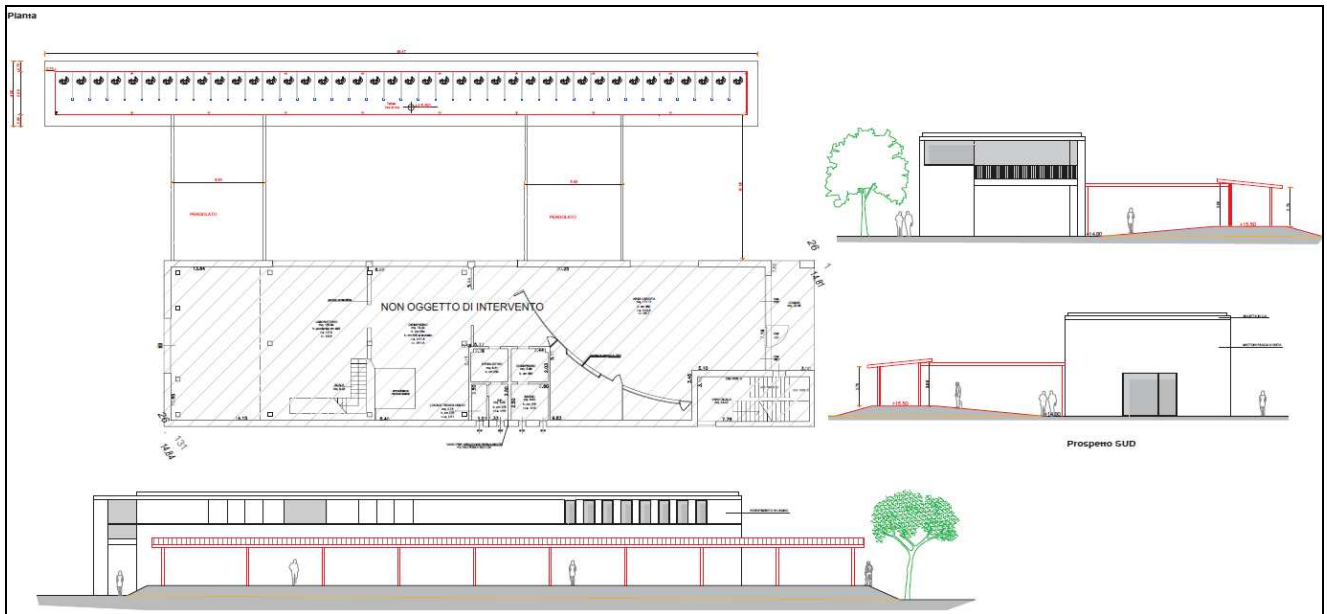
Gli elaborati progettuali presentati dai tecnici della proprietà prevedono la realizzazione di:

- **tettoia a protezione degli avventori del campo di tiro, con struttura portante in ferro e copertura in pannello sandwich acustico (profonda mt. 3,00);**
- **40 linee di tiro;**
- **spazi di parcheggio pertinenziale.**

Inoltre si prevede la **conversione dei rilevati provvisori esistenti alti circa mt. 3,5 in rilevati definitivi**, da utilizzarsi come parapalle e barriera acustica. Tali rilevati sono stati realizzati sull'area in virtù dell'istanza PG 86525/22 (CILA – fsc. 6.3 n. 1693/2022), che aveva per oggetto la costituzione di un deposito temporaneo di terreno vegetale da riporto, successivamente integrata con istanza PG 81153/2024 (Relazione geologica sulla stabilità degli argini).



Progetto edilizio presentato – tav. 4 – VIABILITÀ INTERNA



Progetto edilizio presentato – tav. 3 – PLANIMETRIA E PROSPETTI – stato comparato

Per un esame più in dettaglio del progetto edilizio presentato si rimanda alla documentazione progettuale allegata all'istanza.

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Come anticipato nella Premessa, il progetto edilizio in esame comporta una variante urbanistica al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico e edilizio vigente, per introdurre la previsione di espansione produttiva richiesta e le correlate opere di sostenibilità.

In primo luogo, si è ritenuto necessario assoggettare l'intervento a **intervento diretto, soggetto a permesso di costruire convenzionato**.

La necessità della convenzione – pur in assenza di una previsione di opere pubbliche da attuarsi e cedere da parte del soggetto attuatore - deriva dalla regolamentazione in atto di tale tipologia di varianti da parte del Comune di Forlì (per assicurare il rispetto del pagamento di eventuali penali, mediante deposito di garanzie fidejussorie e la corresponsione del Contributo di costruzione straordinario, ecc.).

9.2 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Le principali modifiche introdotte agli strumenti urbanistici sono di seguito elencate:

- Per il **NUOVO AMPLIAMENTO AZIENDALE**, si propone di perimetrare e identificare con apposita simbologia l'ambito di nuovo intervento, catastalmente distinto al foglio 38, particella 3 (parte) per superficie pari a circa mq. 7.495, mantenendo l'originaria destinazione agricola, con possibilità di realizzare un nuovo campo di tiro secondo le specifiche del progetto in esame. Si propone pertanto di integrare **l'Art. 101 - Sottozona E1 (zone agricole normali) delle Norme di RUE con il nuovo comma 9** come segue:

*"9. La sottozona E1 individuata nella tavola P 9 con il simbolo **42** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un poligono di tiro e di un parcheggio pertinenziale in ampliamento e a servizio dell'attività insediata e delle relative [eventuali] opere e di interventi di sostenibilità e di mitigazione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____..."*

La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a mq. ____ circa di Sc ed è destinata esclusivamente alla realizzazione delle tettoie di collegamento di progetto".

- Per la **SEDE AZIENDALE ESISTENTE**, si propone di perimetrare e identificare con apposita simbologia la zona D1.2 esistente, catastalmente distinto al **foglio 38 particella 4** di circa mq. 8.664 di superficie fondiaria (catastale), assoggettando la stessa a specifica norma della zona produttiva, mediante integrazione dell'Art. 60 - Sottozona D1.2 (zone produttive di completamento) delle Norme di RUE con il nuovo comma 25, contenente le prescrizioni relative al progetto presentato, come segue:

*"La sottozona **D1.2** individuata nella tavola P 9 con il simbolo **42** - fermi restando indici e potenzialità edificatoria propri della zona urbanistica di appartenenza - è inclusa nell'intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un poligono di tiro e di un parcheggio pertinenziale **sull'area agricola adiacente**, in ampliamento e a servizio dell'attività insediata, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____..."*

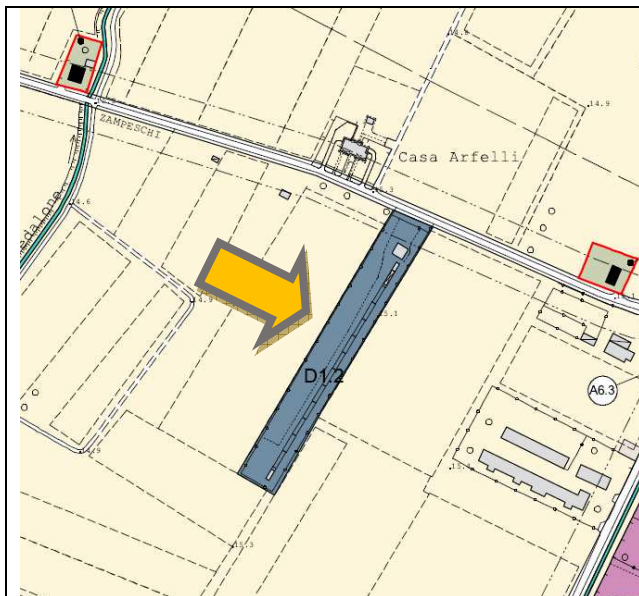
Si è optato per l'individuazione di un'area a intervento diretto (comunque soggetta a Permesso di costruire convenzionato, per le ragioni spiegate in precedenza), al posto di una previsione di espansione soggetta a PUA/progetto unitario, perché:

- il progetto prevede di realizzare un unico intervento, che non presenta alcun grado di complessità (tale da richiedere uno strumento attuativo preventivo, che ne regoli l'assetto globale);
- il terreno è ascrivibile per intero ad una sola proprietà e ad una sola azienda; il soggetto attuatore sarà anche il diretto utilizzatore della sistemazione finale; quindi vi è un coinvolgimento diretto dell'operatore nell'esecuzione dell'intervento dall'inizio alla fine del processo edilizio e anche questo aspetto rende superfluo il ricorso ad un piano attuativo preventivo;
- la normativa che regola i procedimenti unici per ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione e la celerità del procedimento e dell'attuazione, che non si coniugano coi tempi di durata, inevitabilmente più dilatati, del PUA.

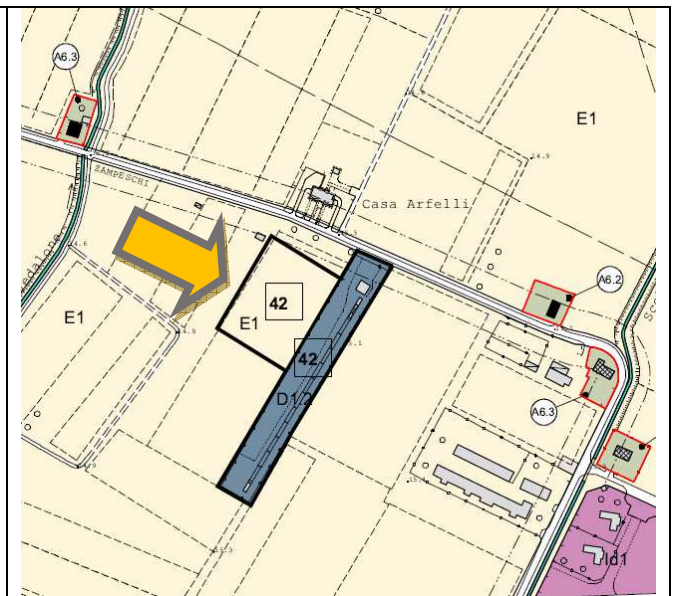
9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

Gli elementi di variante urbanistica fin qui illustrati **comportano l'esigenza di modificare i seguenti elaborati degli strumenti urbanistici comunali oggi vigenti:**

- tavola P 9 di RUE (e relativa legenda), mediante l'indicazione degli ambiti di intervento edilizio (perimetrazione) e l'apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione;
- tavola ST del Piano strutturale comunale (aggiornamento);
- articolo 60 (zone D1.2) e art. 101 (Zone E1) delle Norme di RUE.



RUE – tav. P 09 – stato attuale



RUE – tav. P 09 – stato modificato

9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta l'ampliamento di un'area soggetta a intervento diretto con prescrizioni specifiche (regolate anche dalla redigenda convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette "varianti SUAP").

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come zona di completamento produttiva, **si procede a conteggiare e verificare le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi) con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone di completamento, secondo quanto prescritto dal RUE d'Unione (tab. 2.2.1.1).**

9.4.1 VERDE PUBBLICO

Considerato:

- il contesto principalmente rurale del sito;
- l'esiguità dei potenziali fruitori di un'eventuale area a verde;
- la previsione di una zona a verde privato, a cuscinetto tra Via Zampeschi e il nuovo campo di tiro, sulla quale il progetto prevede il mantenimento delle alberature esistenti;
- la previsione di un'altra cortina di verde privato sul lato sud del nuovo campo di tiro con previsione di filare di alberi e arbusti;

si ritiene condivisibile per questo progetto l'impostazione attuale del RUE (art. 2.2.1), che per le aree agricole e per le aree di completamento (D1.2), non richiede né la cessione, né la monetizzazione di spazi a verde pubblico.

Infatti quanto proposto nel progetto (TAVOLA 6 – PROGETTO DEL VERDE) e ferma restando l'esigenza di eventuali integrazioni che potranno essere chieste in sede di conferenza di servizi, si ritiene di per sé una mitigazione ambientale sufficiente, **non ravvisando, quindi, la necessità di individuare nuove aree a verde pubblico** (che risulterebbero peraltro di scarsa utilità pubblica, in quanto fruibili da un'utenza ristretta, a fronte dell'onere di manutenzione gravante interamente sul Comune).

9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO

Di norma deve essere assicurata, per la quota di ampliamento di progetto, **la monetizzazione dei parcheggi pubblici**, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale "D DIREZIONALE" - Uso D3 – *Attività private culturali, sociali, ricreative sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo* – pari a 5mq/45 mq di SC ampliata.

9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva (Sc), che dovrà essere meglio quantificato in sede di conferenza di servizi; a fronte di tale incremento il progetto prevede una nuova dotazione di parcheggio di 23 posti nella zona di ampliamento, chiaramente sovradimensionata rispetto a quanto previsto dall'art. 2.2.1 del RUE Unione vigente, che per l'Uso D3 – *Attività private culturali, sociali, ricreative sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo* prevede n. 3 posti auto ogni 87 mq di Sc. Vengono inoltre ricavati 7 posti auto di fronte alla sede esistente.

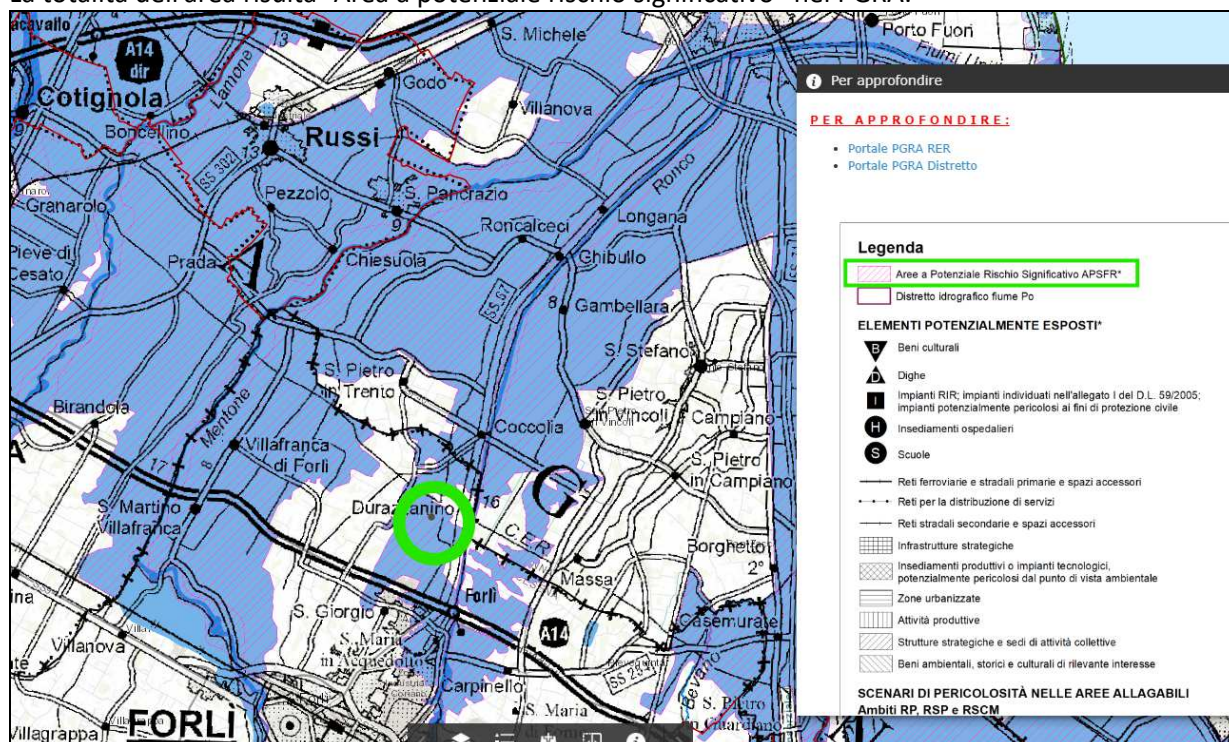
9.5 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Ai fini della coerenza degli esiti della presente valutazione della proposta progettuale, si evidenziano i principali vincoli e tutele presenti sull'area interessata dalla variante, in relazione alle misure di salvaguardia del Piano

9.5.1 IL PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.)

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni discende dalla Direttiva 2007/60/CE che ha come scopo quello di "Istituire un quadro per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvioni volto a ridurre le conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche connesse con le alluvioni all'interno della comunità" (articolo 1).

La totalità dell'area risulta "Area a potenziale rischio significativo" nel PGRA.



9.5.2 IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)

In data 07/05/2024 è stato pubblicato il "Piano Speciale preliminare" redatto a seguito degli eventi alluvionali di Maggio 2023.

Gli obiettivi sono diversi: dare più spazio ai fiumi, potenziando il contenimento delle piene a monte; "arretrando" le attuali arginature e rendendole resistenti alla tracimazione; attuare strategie innovative per i fenomeni di dissesto dei versanti, visto l'elevato numero delle frane (oltre 80mila), in gran parte di nuova attivazione in seguito agli eventi dello scorso maggio; impedire l'aumento del carico urbanistico, escludendo nuove costruzioni nelle aree allagate, o a rischio frana, al di fuori del perimetro urbanizzato, in attesa dell'aggiornamento dei Piani di Bacino.

Al fine di garantire il pieno perseguimento delle finalità e degli obiettivi del Piano speciale preliminare, nelle more dell'approvazione di Varianti ai vigenti strumenti di pianificazione di bacino, l'Autorità di bacino distrettuale ha ritenuto necessario adottare, con Decreto del Segretario Generale n. 32, misure temporanee di salvaguardia, per le aree allagate e per quelle interessate da fenomeni di dissesto, indirizzi normativi per la pianificazione urbanistica e per la delocalizzazioni/rilocalizzazioni di edifici/beni in aree a rischio .

In particolare – riguardo alla pianificazione urbanistica – l'art. 7.1.4.2 del piano prevede che:

*“Nelle aree oggetto dell'ambito di applicazione, al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato come definito dall'art.32 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24 del 21 dicembre 2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” s. m. i. **sono da escludere i rilasci di titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni**, interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti fuori sagoma e ogni altro intervento, anche temporaneo che comporti aumento di carico urbanistico, inclusi i cambi di destinazione d'uso anche senza opere edilizie. ...”*

Pertanto si dà atto sin d'ora che:

- **in conferenza di servizi sono stati invitati l'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po e il Consorzio di Bonifica della Romagna, ai fini dell'espressione del parere di competenza;**
- **a valle dell'esito della conferenza è oggi escluso il rilascio di titoli abilitativi per nuove costruzioni, salvo sospensione delle misure di salvaguardia suddette e/o pronuncia favorevole da parte delle suddette autorità preposte alla tutela del vincolo.**

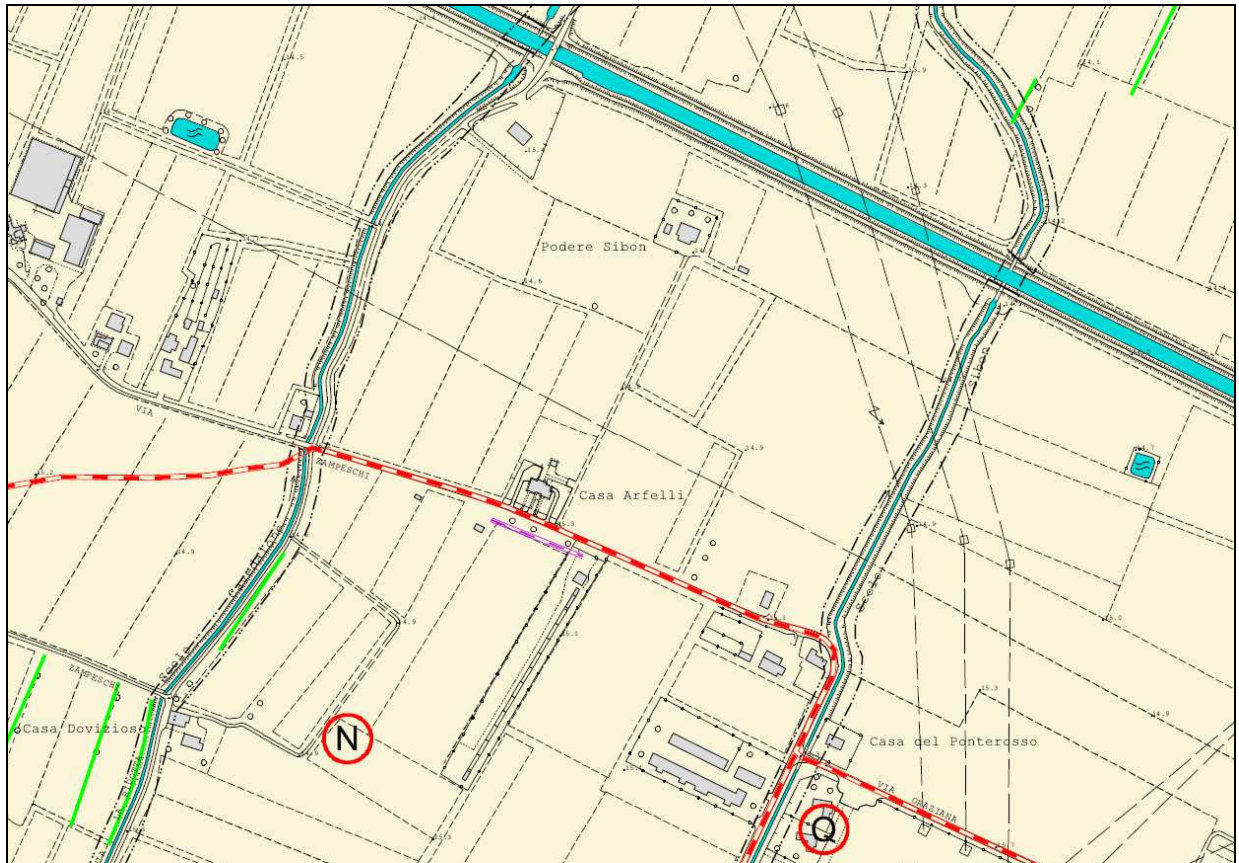
9.5.3 SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Di seguito si riportano gli stralci delle tavole dei vincoli e delle tutele del Comune di Forlì, con l'individuazione dell'area di intervento.

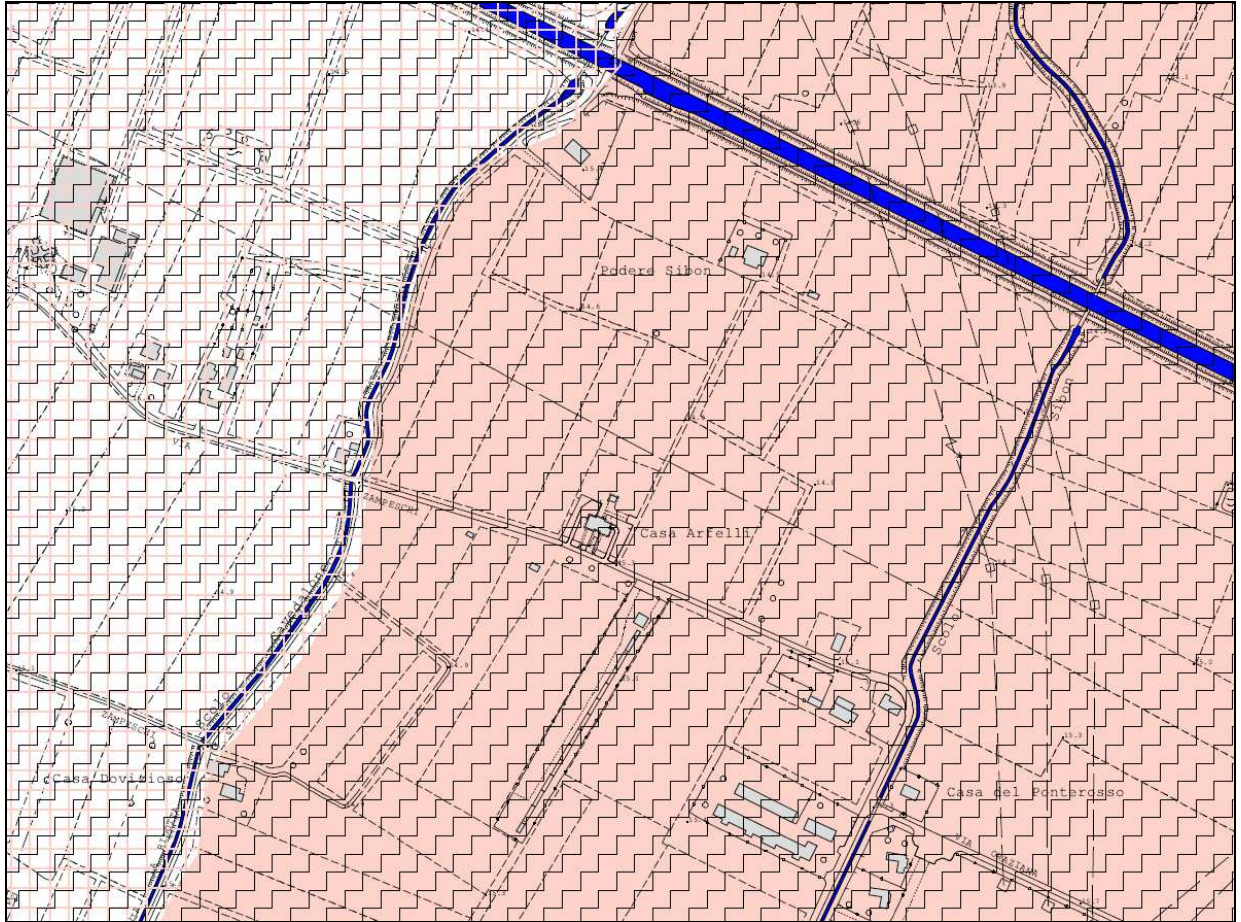
Per ogni approfondimento si rimanda anche al documento di Valsat, presentato dal Proponente.



PSC POC RUE – TAVOLA VA 09 - L'area ricade in zona B di potenzialità archeologica e pertanto è soggetta all'art. 36 delle norme del PSC che prescrive l'obbligo di segnalazione 60 gg prima dell'inizio lavori alla Soprintendenza archeologica e per conoscenza al Comune delle opere a profondità maggiore di 50 cm prima. E' presente anche la fascia di rispetto stradale, che il progetto esclude da edificazione.



PSC POC RUE – TAVOLA VN 09 - E' presente l'indicazione di una siepe da tutelare, che non risulta dalle foto aeree. L'intervento comunque non interessa l'area della siepe.



PSC POC RUE – TAVOLA VP 09 er- L'area ricade in area di potenziale allagamento, soggetta alle prescrizioni dell'art. 6 del PSRI e art. 32 PSC.

9.6 ANALISI DEL TRAFFICO

Anche per quanto riguarda il traffico, si rimanda alle analisi e alle valutazioni contenute al Paragrafo "Dati di traffico attuali" (pag. 28) e "*Trasporti*" – pag. 39 del documento di Valsat, allegato all'istanza di variante.

Si precisa che il documento dovrà essere portato a coerenza con il progetto presentato (contiene alcuni refusi riferiti al progetto precedente, che è stato oggetto di rinuncia da parte della proprietà) e le analisi e le conclusioni dovranno essere convalidate dal Servizio Infrastrutture verde e arredo comunale, coadiuvato dalla Società FMI, in seno alla Conferenza di servizi, ferma restando l'esigenza di chiedere alcune integrazioni e approfondimenti (in merito alle rilevazioni dei flussi effettuate; alle simulazioni degli scenari futuri, in particolare in caso di eventi a carattere eccezionale quali tornei/campionati di rilevanza internazionale e all'accessibilità al lotto e ai flussi al suo interno in relazione a tali eventi per i quali è stimato un afflusso di 200 veicoli/h).

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010.

10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C.

Il progetto comporta variante principalmente alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE). Risulta interessata anche la tavola ST di PSC (aggiornamento dell'ampliamento insediativo di previsione).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- garantisce, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4.

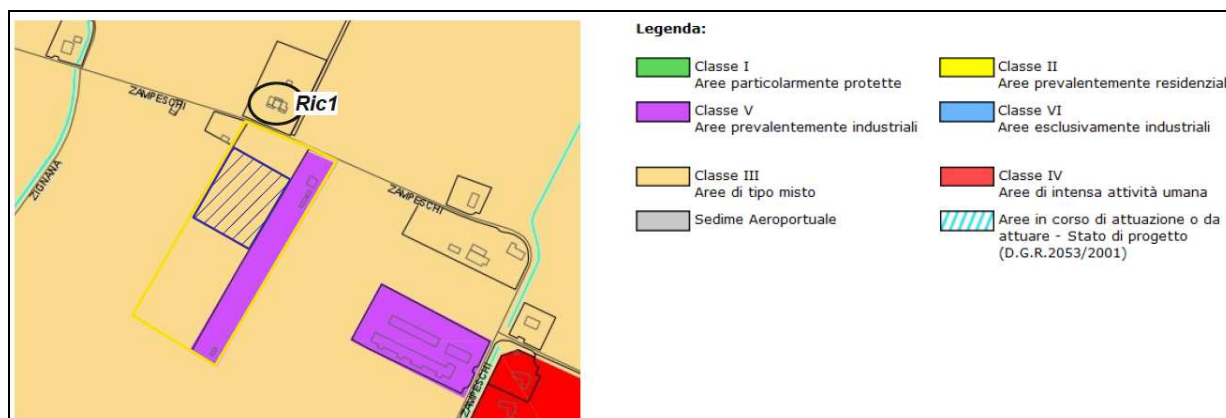
Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale di dettaglio, presentata dal Soggetto Attuatore.

Come autorità ambientali competenti si propongono alla Provincia (*autorità procedente*):

- ARPAE e AUSL;
- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO e CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA (in ragione delle misure di salvaguardia per le aree alluvionate, presenti sull'area di intervento).**

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica **comporta la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente all'area agricola impegnata dall'ampliamento sportivo**. Tale area passerà dalla classe acustica III (Aree di tipo misto) alla classe IV (Aree di intensa attività umana), ovvero, su indicazione della competente Unità Acustica del Comune, alla Classe V (aree prevalentemente industriali), con conseguente innalzamento, in particolare, dei valori limite assoluti di immissione, di cui alla Tabella C del DPCM 14/11/1997.



10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell'Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982.

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

L'ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

La Variante non modifica il RUE vigente in termini di attribuzione di significative potenzialità edificatorie e di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.

Per la presente Variante è stata redatta dal progettista un'apposita relazione Geologica, cui si rimanda per ogni valutazione e approfondimento.

Per le sistemazioni/interventi relativi alle aree già insediate si richiama il parere espresso in merito dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

11. CONCLUSIONI

Si è visto che l'area di intervento – essendo stata alluvionata nel maggio 2023 - è gravata dalle misure di salvaguardia temporanea imposte dal Decreto Segretariale n. 32/2024, avente ad oggetto: “Art. 65, comma 7 e art. 68, comma 4ter del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. Adozione di misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico ed idrogeologico nella Regione Emilia-Romagna nel mese di maggio 2023 ...” in vigore dal 7/5/2024.

Ferma pertanto l'esigenza di attenersi alle suddette misure temporanee di salvaguardia sopra indicate – non si rilevano - in linea di massima – altri vincoli e tutele ambientali o limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche edilizie e urbanistiche proposte.

Pertanto, tenuto conto della situazione urbanistica, della configurazione dell'attuale sede dell'attività, delle motivazioni esposte dalla Richiedente, nonché dei *Criteri per l'esame di istanze di Variante urbanistica presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delibera di C. C. n. 129/2015, **si ritiene l'istanza procedibile, sotto il profilo urbanistico-territoriale, configurandosi quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010, fermo restando il divieto – ad oggi - del rilascio di titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni,** ai sensi dell'art. 7.1.4.2: del Piano Speciale Preliminare.

Si evidenzia che l'intervento edilizio che comporta variante urbanistica è subordinato alla **corresponsione del contributo di costruzione straordinario di cui al IV comma, lett. d-ter,** dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dalla Legge 164/2014).

Inoltre, nell'attuazione dell'intervento edilizio dovranno essere rispettati tutti gli obblighi e le prescrizioni – derivanti dall'esame del presente progetto da parte della Conferenza di servizi - che saranno riportati nella **convenzione urbanistica**, da stipularsi con rogito notarile prima del rilascio del titolo unico.

Allo scopo, detta convenzione comprenderà un apposito allegato, denominato “PRESCRIZIONI”, che conterrà le prescrizioni e le indicazioni sul progetto e sulle modalità di intervento formulate da tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza dei Servizi.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente Relazione urbanistica e negli atti e pareri della conferenza di servizi **si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, alla normativa dei piani sovraordinati e alla legislazione vigente in materia.**

Sono comunque fatte salve le risultanze della Conferenza dei Servizi appositamente indetta per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica, in particolare per gli aspetti di competenza dell'Unità edilizia del Comune, del Servizio Infrastrutture mobilità verde e arredo di Forlì e della Provincia, dell'Azienda USL e di ARPAE, dell'Autorità distrettuale del Fiume PO e del Consorzio di Bonifica della Romagna.

*La Responsabile Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*