COMUNE DI FORLI'

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE PER L'AMBIENTE

Unità Procedimenti Urbanistici

****

ARMERIA CICOGNANI S.R.L.

Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi del 1° comma lett. b) dell'art. 53 L.R. 24/2017

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Sindaco
Gian Luca Zattini

Progettazione
Lorella Minoccheri

Assessore Urbanistica e Edilizia privata
Luca Bartolini

Responsabile del Procedimento
Mara Rubino

Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica e Politiche per l'Ambiente
Simona Savini

SOMMARIO

1. PREMESSA....3

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLÌ....4

3. ITER DEL PROCEDIMENTO....4

4. L'AZIENDA....5

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA....7

6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI....9

7. AREA DI INTERVENTO....10

7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 10
7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE 11
7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO 12
7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE 12

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO....13

8.1 PROGETTO EDILIZIO 13

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA....15

9.1 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 15
9.2 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI 15
9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI 16
9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI 17
9.4.1 VERDE PUBBLICO....17
9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO....17
9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)....17
9.5 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO 18
9.5.1 LA PIANIFICAZIONE DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL PO....18
9.5.3 SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE....21
9.6 ANALISI DEL TRAFFICO 22
9.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE 24

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI....25

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO 25
10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE 25
10.3 DIMENSIONAMENTO 25
10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 25
10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE 25
10.6 VINCOLO IDROGEOLOGICO 25
10.7 RELAZIONE GEOLOGICA 25

11. CONCLUSIONI....27

1. PREMESSA

Il Sig. VARIDE CICOGNANI, in qualità di legale rappresentante della **società "ARMERIA CICOGNANI S.R.L.**", 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.
Il Proponente è titolare di una storica attività di **produzione e commercializzazione di armi da fuoco (attività prevalente).** A supporto e completamento dell'attività produttiva, l'azienda gestisce anche **una divisione dedicata alla creazione, organizzazione e gestione di eventi e competizioni sportive legati al mondo del tiro di precisione.**
L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune **in data 23/04/2026, in atti con PG 49083 e 49087.**
L'intervento di ampliamento aziendale - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste **nella realizzazione di un nuovo campo di tiro sportivo a servizio dell'attività esistente, che possa fungere:**

- **sia come campo prova balistica,** in cui i clienti possano testare sul campo i prodotti manifatturieri dell'aziend
- **sia per l'organizzazione eventi sportivi e di corsi di tiro, con finalità di *marketing aziendale*** (con "*aumento visibilità e vendite" come si evince dalla Relazione aziendale)*

In sintesi il progetto prevede la realizzazione di:
- *tettoia a protezione degli avventori*
- *30 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 lett. b) dell'art. 53 della Legge Quadro urbanistica regionale n. 24/2017**, che prevede - per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione finalizzati allo sviluppo di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesso ovvero in lotti contigui o circostanti - che l'interessato possa richiedere al Comune l'approvazione del progetto con effetti di variante urbanistica, mediante indizione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, per l'esame del progetto e degli interventi stessi.

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 COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLÌ

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 delineati 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.
Quale supporto tecnico per l'applicazione dell'art. 53, è stata recentemente approvata la **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".*
Detto atto di coordinamento prevede la necessità di alcuni documenti aggiuntivi (*Piano economico e finanziario; Cronoprogramma),* che saranno chiesti in sede di conferenza di servizi, ma non presenta elementi di contrasto con i criteri consiliare comunali, finora seguiti, ma anzi rimarca due concetti-chiave ai quali il nostro Comune si è sempre attenuto, ovvero:

- che l'attività edilizia avvenga a favore di attività economiche già insediate;
- che vi sia un'effettiva integrazione economico produttiva e funzionale tra l'intervento di ampliamento e quello già esistente.

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).

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 *Rappresentante dell'Impresa*

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 ARCERIA 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 ABBIA 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):

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

SEDE ATTUALE		
Id.	**Proprietà**	**Disponibilità**
Foglio 38 – part. 4 – sub. 3 (D/7)	CICOGNANI VARIDE (CCGVRD49E24D704R)	Vedasi contratto di comodato uso gratuito sotto riportato
Foglio 38 – part. 4 – sub. 6 (F/5)	CICOGNANI VARIDE (CCGVRD49E24D704R)	Vedasi contratto di comodato uso gratuito sotto riportato
Foglio 38 – part. 4 – sub. 9 (D/7)	CICOGNANI VARIDE (CCGVRD49E24D704R)	Vedasi contratto di comodato uso gratuito sotto riportato
Foglio 38 – part. 4 – sub. 10 (A/3)	CICOGNANI VARIDE (CCGVRD49E24D704R)	Vedasi contratto di comodato uso gratuito sotto riportato

AREA DI AMPLIAMENTO		
Id.	**Proprietà**	**Disponibilità**
Foglio 38 – part. 3 (mq. 19.031)	CICOGNANI VARIDE (CCGVRD49E24D704R)	Vedasi contratto di locazione sotto riportato

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:

- **Contratto di comodato d'uso della sede aziendale**, allegato all'istanza in atti con PG 49087/2026, sottoscritto in data 01/10/2014, registrato in data 20/10/2014, riferito ai terreni catastalmente distinti al Foglio 38, part. 4, sub 3 successivamente integrato con scrittura privata di conferma e integrazione con impegno di durata minima decennale dalla data di ultimazione dei lavori di ampliamento, sottoscritta in data 27/07/2026, in atti con PG 96054/2026.
- **Contratto di affitto del terreno di ampliamento,** allegato all'istanza in atti con PG 49087/2026, sottoscritto in data 01/01/2023, registrato in data 30/01/2023, riferito ai terreni catastalmente distinti al Foglio 38, part. 3, di conferma e integrazione con impegno di durata minima decennale dalla data di ultimazione dei lavori di ampliamento, sottoscritto in data 27/07/2026, in atti con PG 96054/2026.

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.



Mappa catastale

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.
Il Sig. VARIDE CICOGNANI, in qualità di legale rappresentante della **società "ARMERIA CICOGNANI S.R.L.**", 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.
Il Proponente è titolare di una storica attività di **produzione e commercializzazione di armi da fuoco (attività prevalente).**

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.
A supporto e completamento dell'attività produttiva, l'azienda gestisce dal 2000 anche **una divisione dedicata alla creazione, organizzazione e gestione di eventi e competizioni sportive legati al mondo del tiro di precisione,** che oggi sono svolte all'interno dell'apposita galleria balistica esistente, in continuità con lo stabilimento produttivo.
Inizialmente infatti la galleria balistica era stata costruita per la prova e la 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.
In pratica nell'azienda si assiste ad un utilizzo degli eventi come piattaforma di *marketing esperienziale*, in cui i tiratori possono testare sul campo i prodotti manifatturieri dell'azienda, creando una community fidelizzata di appassionati e professionisti.

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 costituite un'area da destinarsi stabilmente a ospitare eventi sportivi di rilevanza nazionale e internazionale.
Conseguentemente, per motivi logistici e di marketing aziendale, in continuità con lo stabilimento esistente, **la proprietà ha ritenuto necessario ampliare l'attività su un'area di pertinenza esclusiva dell'azienda e ad essa immediatamente adiacente, ai fini di ospitare 30 linee di tiro con stand a 50 mt. e relativi parcheggi pertinenziali.**
Per ogni approfondimento si rimanda alla Relazione aziendale allegata al progetto edilizio.

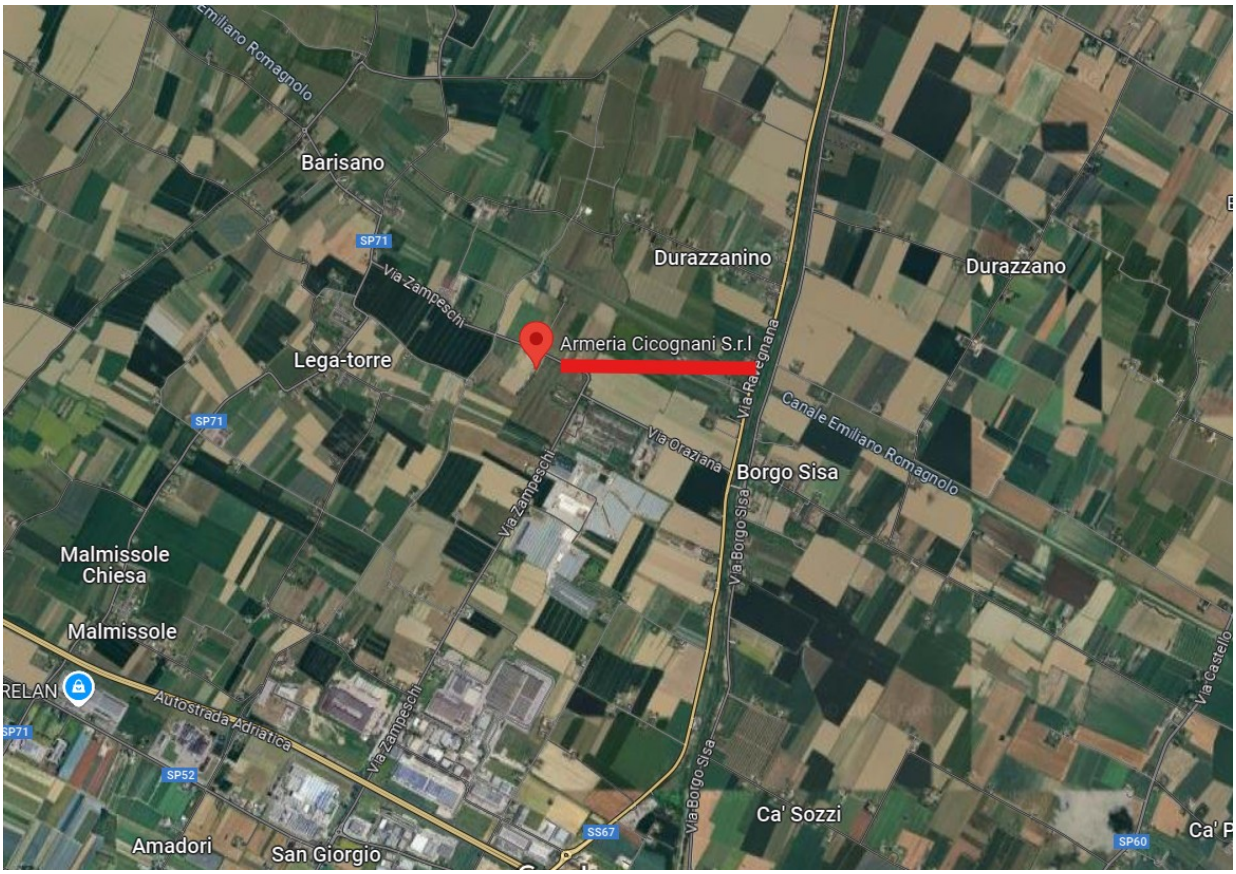
7. AREA DI INTERVENTO

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

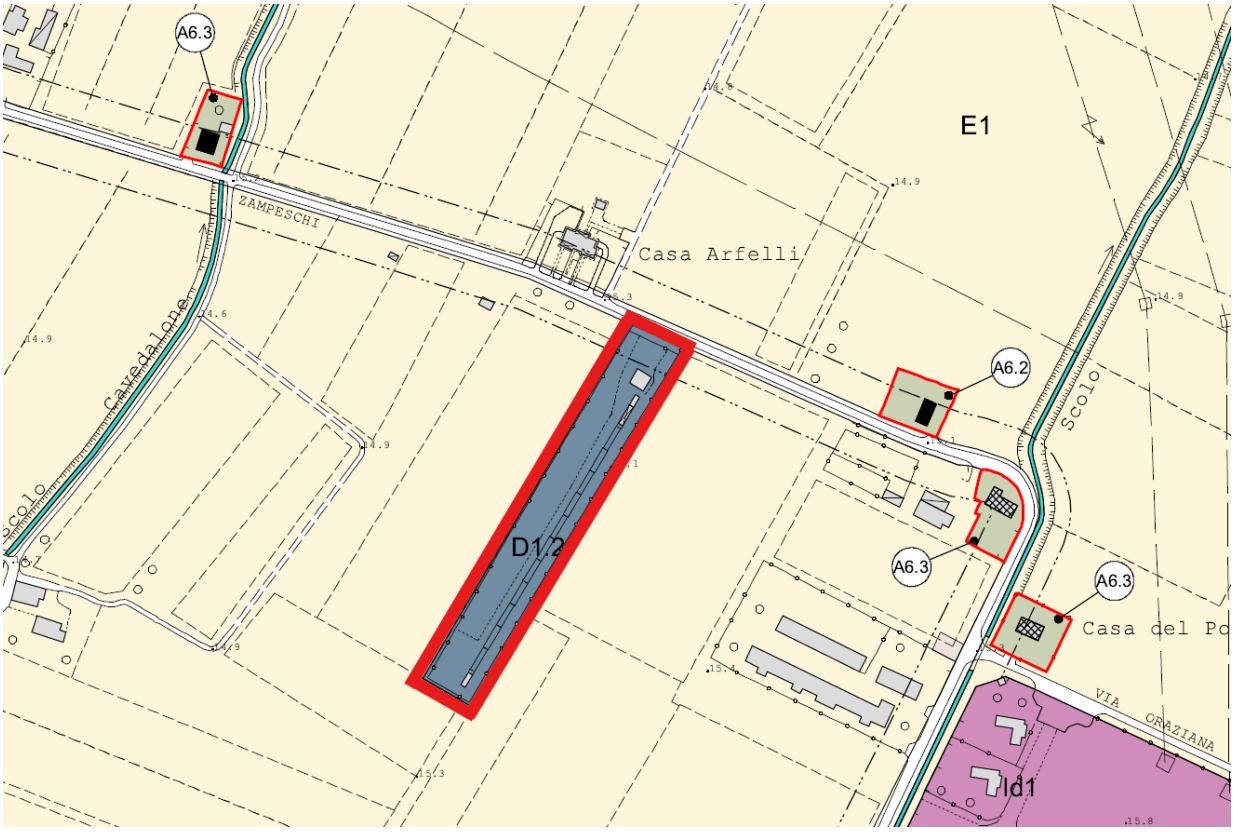
L’azienda esistente è insediata su un lotto produttivo di completamento, urbanisticamente classificato come Sottozona D1.2 – art. 60 delle norme di RUE.
Il nuovo campo di tiro privato sorgerà sull’area limitrofa, attualmente classificata come Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale – normato 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

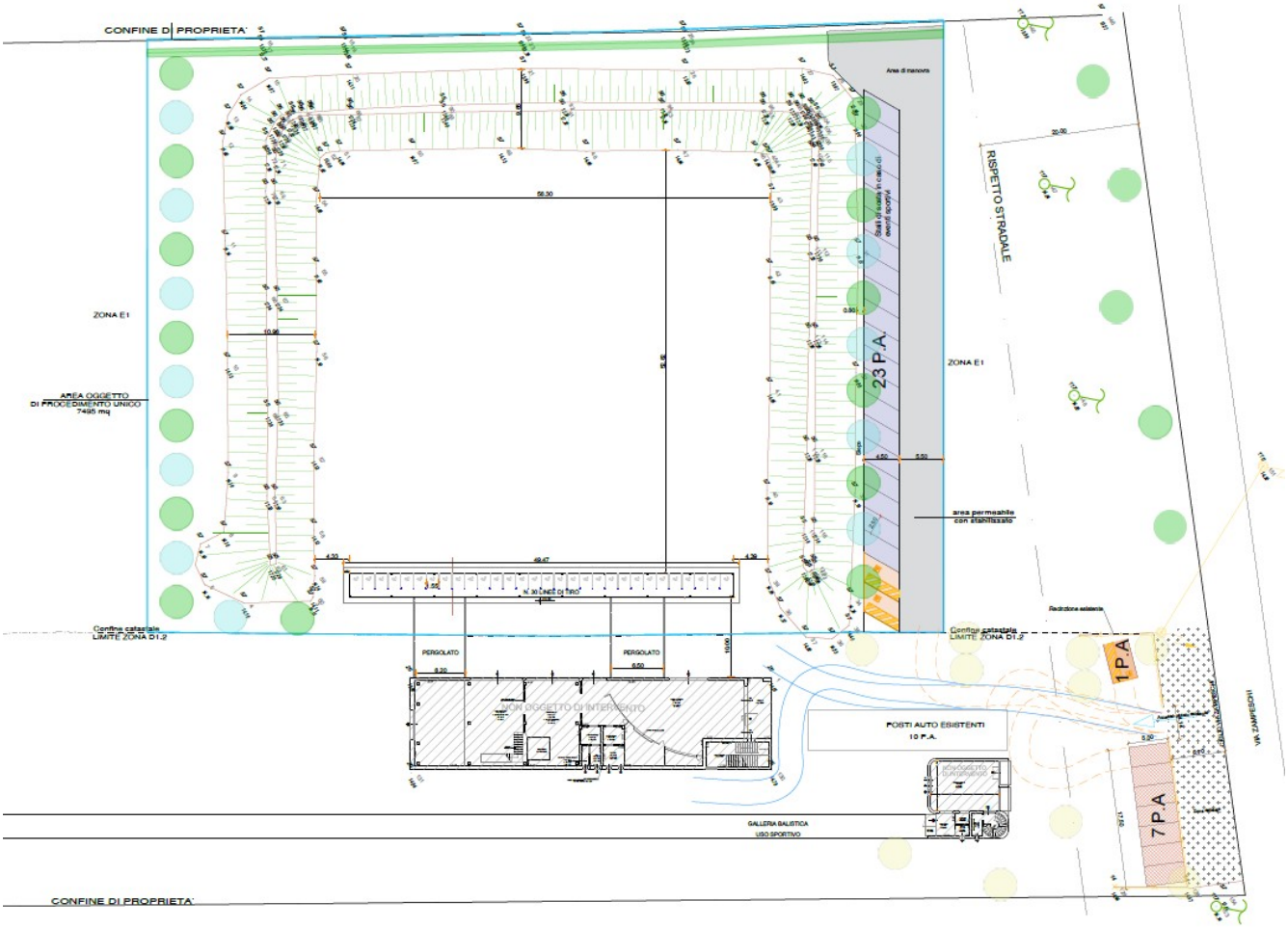
8.1 PROGETTO EDILIZIO

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

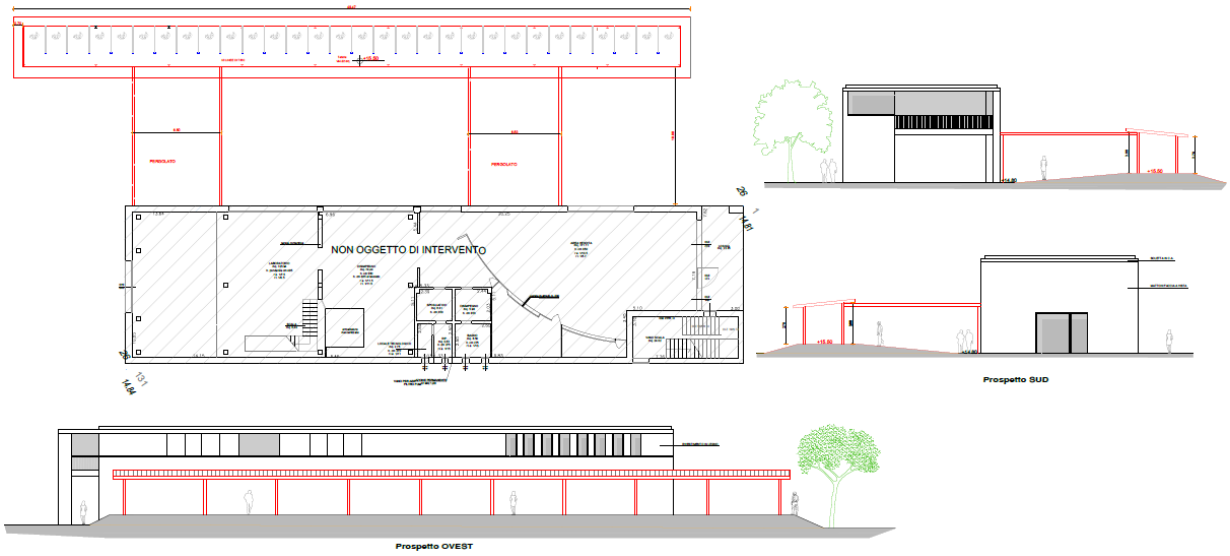
- **tettoia a protezione degli avventori del campo di tiro, con struttura portante in ferro e copertura in pannello sandwich acustico (profonda mt. 3,00);**
- **30 linee di tiro;**
- **spazi di parcheggio pertinenziale.**

In merito ai rilevati di terra, disposti a ferro di cavallo e già presenti nel sito, si precisa quanto segue:

- con CILA PG 86525/22 (fsc. 6.3 n. 1693/2022) è stata prevista la realizzazione dei suddetti rilevati, quali **depositi temporanei di terreno** vegetale da riporto alti circa mt. 3,5;
- con integrazione alla CILA in atti con PG 81153/2024 è stato precisato che le opere di movimento terra eseguite non devono essere considerate opere temporanee, ma **opere permanenti costituite da rilevati di terra;** nel rispetto dell'art. 87, comma 6, del RUE di Forlì è stata allegata all'istanza la Relazione di verifica di stabilità dei rilevati a firma del Geologo dott. Mario Casadio;
- nell'ambito del nuovo progetto di ampliamento aziendale **si propone di utilizzare i suddetti rilevati esistenti come parapalle e come barriera acustica.**



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 in Premessa, l'intervento in esame viene ricondotto al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, il quale costituisce la fattispecie procedimentale volta ad approvare la variante agli strumenti urbanistici vigenti (POC e RUE) e, contestualmente, ad autorizzare l'ampliamento produttivo richiesto con le relative opere di sostenibilità.
L'effettiva attuazione ed eseguibilità degli interventi è subordinata a ratifica da parte del Consiglio Comunale e l'iter si considera efficace a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta conclusione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT).
Prima di poter iniziare i lavori, il soggetto attuatore e il Comune devono firmare una convenzione urbanistica (ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990). La necessità della stipula della Convenzione Urbanistica – pur in assenza di opere pubbliche da cedere a scomputo – prescinde dalla modalità formale del titolo edilizio ed è richiesta dalla regolamentazione del Comune di Forlì per le varianti ex art. 53 e dalla DGR 1577/2024. La convenzione è infatti lo strumento giuridico necessario per coordinare gli impegni attuativi del soggetto proponente, regolare il versamento del Contributo di Costruzione Straordinario (o Beneficio Pubblico) e garantire il rispetto delle prescrizioni e penali urbanistiche mediante idonee garanzie fideiussorie.

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 48 l'ambito di nuovo intervento, catastalmente distinto al foglio 38, particella 3 (parte) per superficie pari a circa mq. 7.495, **da Sottozona E1** (zone agricole normali - Art. 101 delle Norme di RUE) **a Zona produttiva di completamento D1.2,** con possibilità di realizzare un nuovo campo di tiro secondo le specifiche del progetto in esame.
- Per la **SEDE AZIENDALE ESISTENTE**, si propone di perimetrare e identificare con apposita simbologia 48 la zona produttiva D1.2 già esistente, catastalmente distinta al **foglio 38 particella 4** di circa mq. 8.664 di superficie fondiaria (catastale), assoggettando la stessa a specifica norma di coordinamento con l'area di ampliamento.
- **Sede esistente e ampliamento aziendale sono pertanto sottoposti al nuovo comma 30 dell'Art. 60 - Sottozona D1.2** (zone produttive di completamento) delle Norme di RUE, contenente le prescrizioni relative al progetto presentato, come segue:
  "La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 9 con il simbolo 48 è da attuare nel rispetto del progetto edilizio di cui al procedimento unico di variante urbanistica ai sensi dell' art. 53, L.R. 24/2017, finalizzato alla realizzazione di un poligono di tiro e di un parcheggio pertinenziale in ampliamento e a servizio dell'attività insediata, delle relative [eventuali] opere e di interventi di sostenibilità e di mitigazione e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. ---- del --/--/----, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- del --/--/----.
  *La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a **mq. 222** circa di SC ed è destinata esclusivamente alla realizzazione delle tettoie di collegamento di progetto".*

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

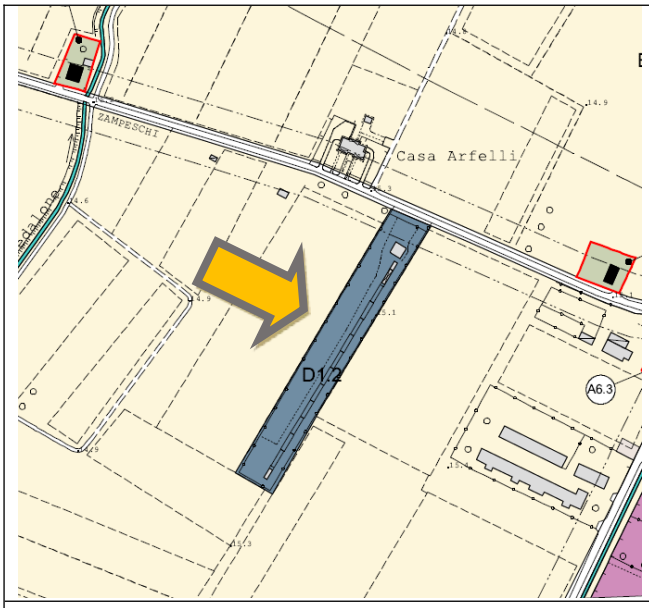
processo edilizio e anche questo aspetto rende superfluo il ricorso ad un piano attuativo preventivo;

- 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.

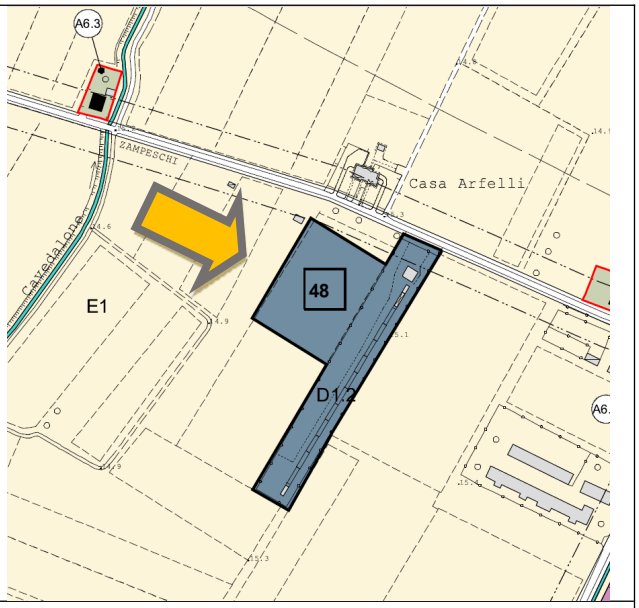
9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

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

9.5.1 LA PIANIFICAZIONE DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL PO

Con Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, la Conferenza Istituzionale permanente ha adottato il Progetto di Variante al PAI Po finalizzato ad estendere il PAI medesimo ai territori dei bacini idrografici del Reno, Romagnoli, Conca Marecchia e Fissero, Tartaro, Canalbianco.
Fino all'approvazione definitiva di tale Variante al PAI, ai territori dei bacini idrografici sopra citati trovano applicazione, alla stregua di misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti.
Nei medesimi territori continueranno a trovare applicazione le disposizioni delle Norme di Attuazione dei rispettivi PAI vigenti, qualora le stesse risultino più restrittive di quelle stabilite dal PAI Po, nelle more dell'approvazione definitiva della Variante del PAI Po di cui al progetto in adozione.
Per effetto dell'adozione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 4 della citata Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, inoltre, sono integralmente abrogate le misure temporanee di salvaguardia a suo tempo adottate dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po con il Decreto del Segretario Generale n. 13 del 7 marzo 2025.
Il Progetto di Variante, per i bacini del Reno, Romagnoli e Conca Marecchia, riguarda:

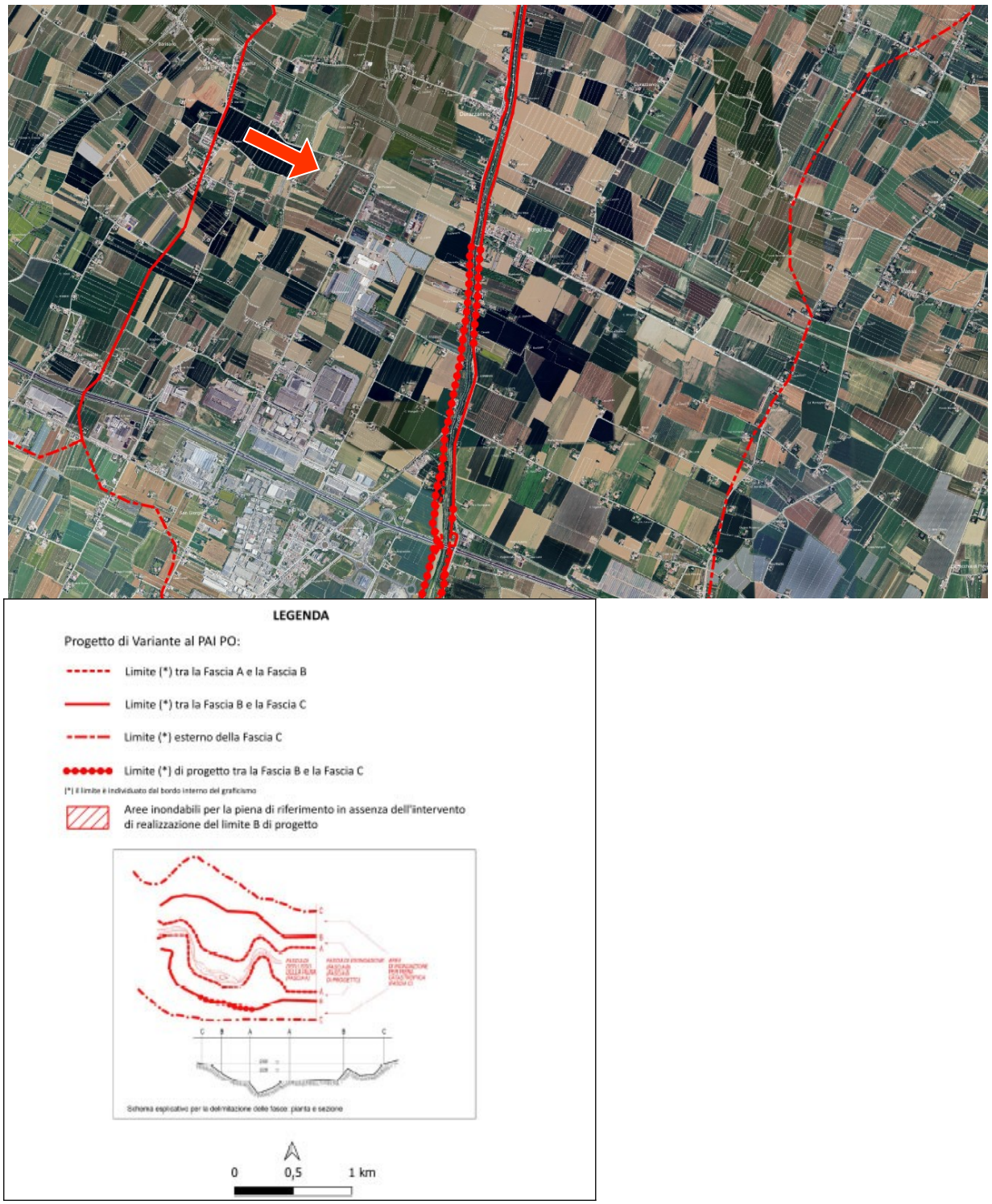
- l'ambito del reticolo idrografico principale, per il quale sono delimitate le nuove fasce fluviali secondo la metodologia del PAI Po e definite le linee di assetto, sulla scorta di recenti aggiornamenti dei quadri conoscitivi relativi alle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico, avviati anche in conseguenza degli eventi alluvionali del maggio 2023 e settembre e ottobre 2024;
- l'ambito dei versanti, per il quale è stata aggiornata la classificazione e perimetrazione delle frane secondo un nuovo approccio metodologico, tenendo conto delle nuove conoscenze e delle più recenti potenzialità di monitoraggio satellitare.

La documentazione costitutiva della variante comprende, oltre alle Relazioni *(Generale, Fasce fluviali e Dissesti di versante),* la cartografia delle fasce fluviali, delle fasce allagabili e dei dissesti di versante.
In base a tale pianificazione, di cui si riportano alcuni estratti, l'area di intervento, posta nell'ambito di influenza del fiume Ronco, è individuata come:

a) **inclusa all'interno della fascia fluviale C (PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO – FASCE FLUVIALI – Fiume Ronco - tav. 2)**
b) **inclusa all'interno delle Area allagabile soggetta ad alluvioni frequenti – Elevata probabilità – P3 (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE - PGRA).**

Alla luce di quanto sopra esposto, si riporta una prima valutazione della fattibilità dell'intervento rispetto a tale normativa**, fermo restando che la valutazione definitiva del rispetto della normativa PAI PO verrà effettuata congiuntamente (sulla base di parere/nulla osta o silenzio assenso delle autorità idrauliche invitate) in sede di conferenza dei servizi.**

a) PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO



PAI PO - FASCE FLUVIALI - Fiume Ronco - tav. 2

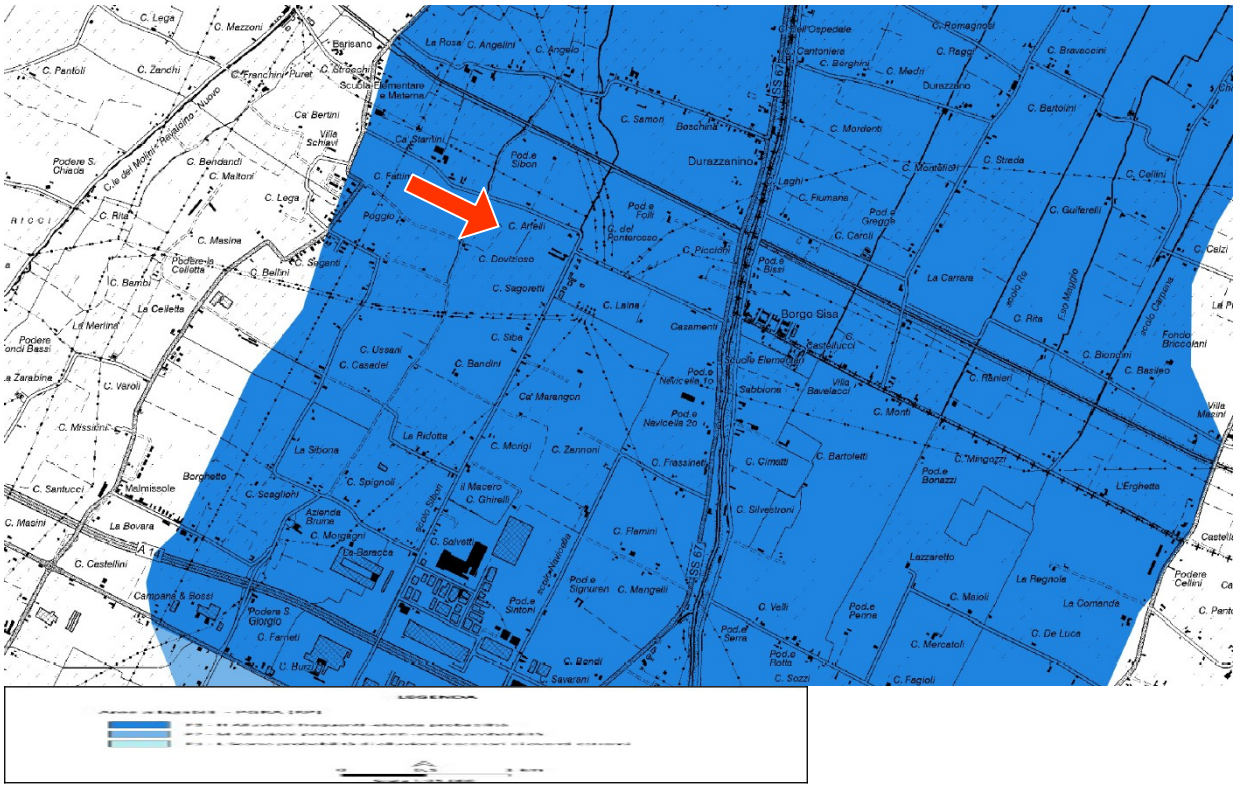
Nel PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO – FASCE FLUVIALI – Fiume Ronco (tav. 2) il lotto, compresa l'area di ampliamento, **è ricompresa all'interno della Fascia C.**

L'art. 31 delle "*Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico del fiume Po*", demanda alla pianificazione provinciale e comunale, in sede di stesura dei piani di protezione civile e degli strumenti urbanistici, l'individuazione dei limiti e dei divieti da applicare.

L'art. 39 comma 2, poi, specifica che "*All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1 lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti.*"

In relazione al disposto degli artt. 58 e 59 si fa presente che il Comune di Forlì sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG), pertanto al momento è necessario rifarsi allo strumento urbanistico vigente che, per il lotto in questione, individua un'Area di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC che, nello specifico impone il rispetto del tirante idrico del PSRI del 2011, che non risulta però definito.

b) PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE - PGRA



PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO – PGRA - AREE ALLAGABILI – Fiume Ronco (tav. 2)

Nel caso in esame la tavola delle AREE ALLAGABILI del PGRA inserisce il lotto, comprensiva dell'area di ampliamento, in area **P3** "Alluvioni frequenti-elevata probabilità" in relazione al Reticolo Secondario di Pianura.

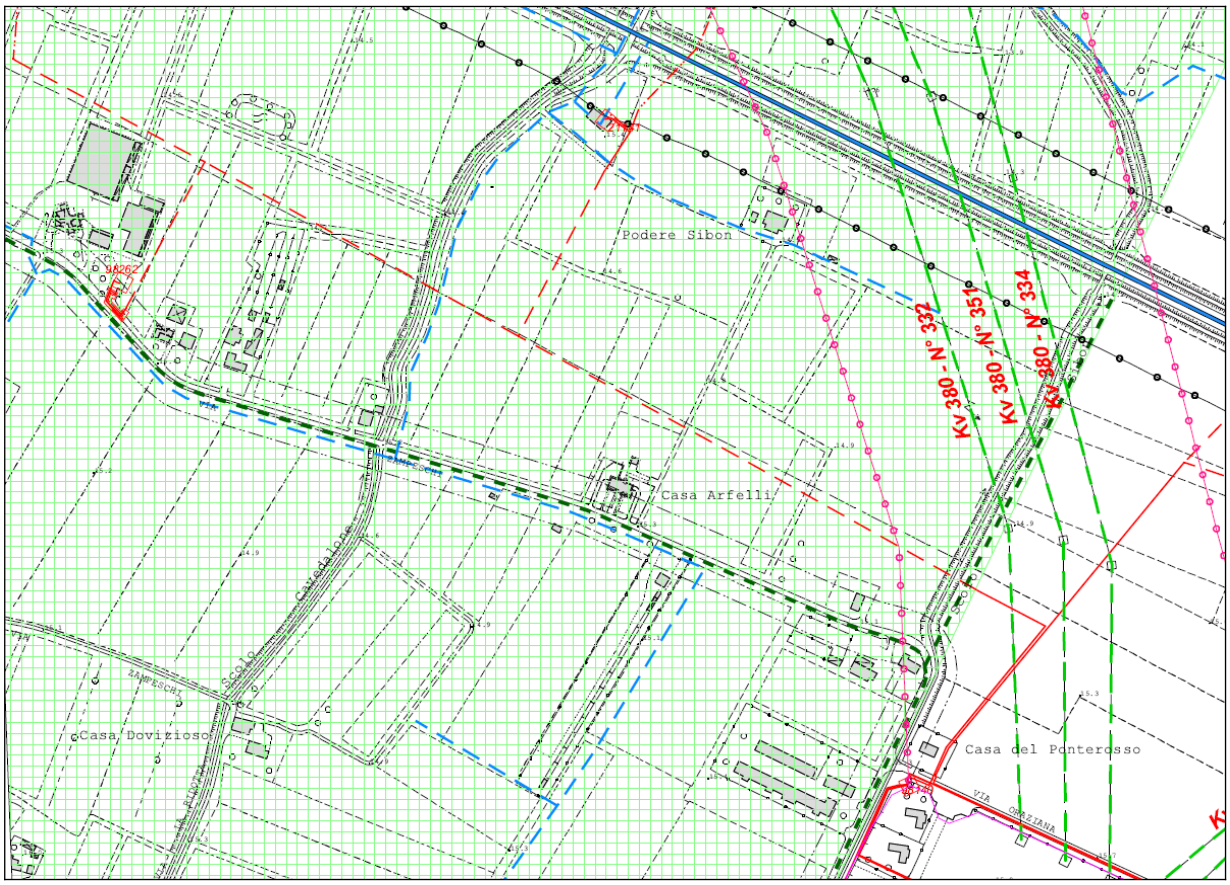
CONCLUSIONI IN MERITO ALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO

Come riportato all'interno della Valsat: *"Il progetto è stato sviluppato assumendo come parametro di riferimento il tirante idrico atteso, pari a m 0,76, valutato in relazione agli scenari di pericolosità dell'area. In tale contesto, si è ritenuto prioritario adottare una strategia progettuale orientata alla mitigazione del rischio, intervenendo direttamente sulla quota del piano di calpestio. In particolare, quest'ultimo è stato impostato a quota m 1,28 rispetto al piano di riferimento, determinando un franco idraulico pari a m 0,52 rispetto al livello del battente previsto."*
Come sopra detto, si ribadisce che una valutazione definitiva del rispetto della normativa PAI PO, ed in particolare del tirante idrico atteso, verrà effettuata congiuntamente ai partecipanti (sulla base di parere/nulla osta o silenzio assenso delle autorità idrauliche invitate) in sede di conferenza dei servizi.

9.5.3 SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

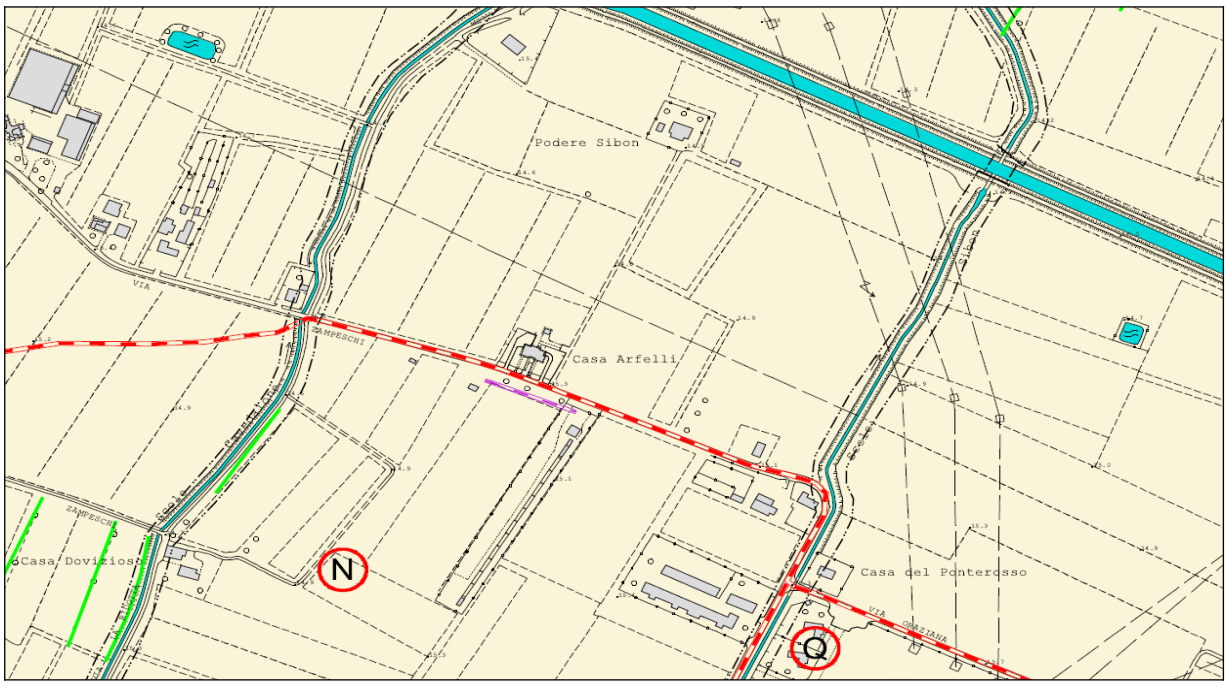
Di seguito si riportano gli stralci delle tavole dei vincoli e delle tutele del Comune di Forlì, con l'individuazione dell'area di intervento.

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



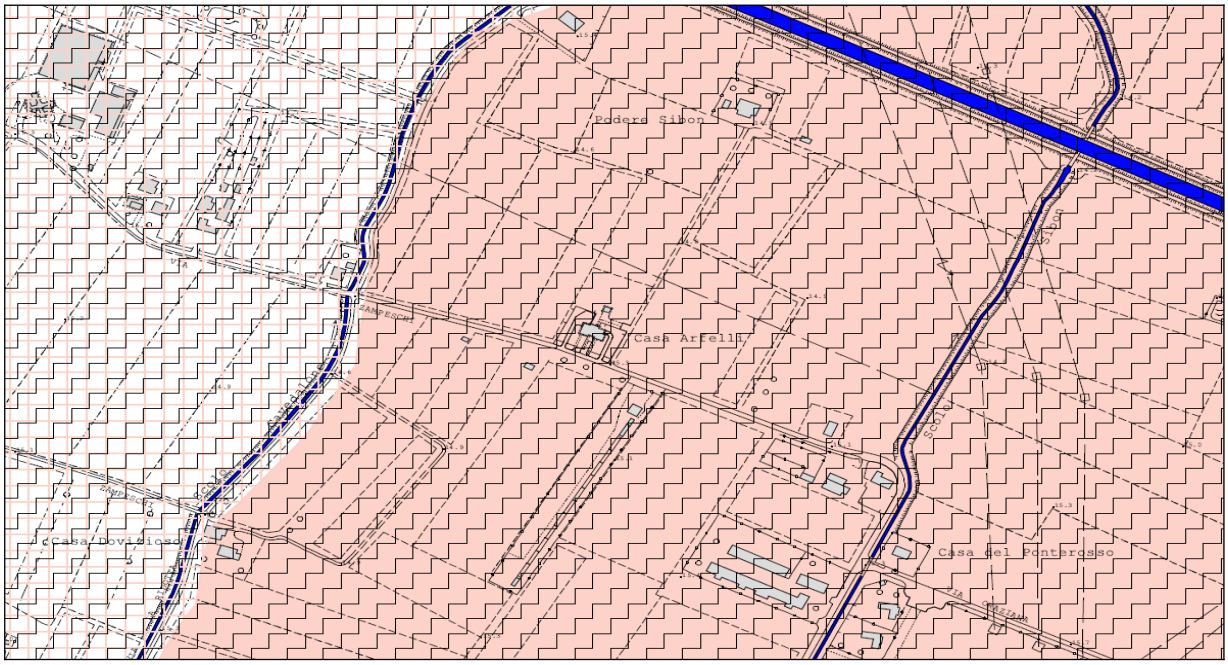
PSC – TAVOLA VA 09

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 – TAVOLA VN 09

È presente l'indicazione di una siepe da tutelare, che non risulta dalle foto aeree. L'intervento comunque non interessa l'area della siepe.



PSC – TAVOLA VP 09

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 nel documento di Valsat, allegato all'istanza presentata, al paragrafo "*TRASPORTI*".

In sintesi, nel documento di Valsat si esaminano i flussi di traffico nello scenario di massimo afflusso, ovvero quello di svolgimento di un evento sportivo straordinario di rilevanza internazionale (Campionato Mondiale di tiro).
Nello studio si analizzano i seguenti aspetti:

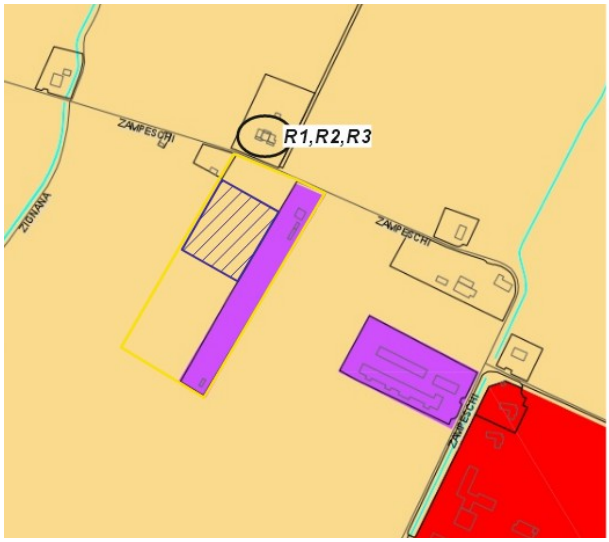
- Traffico attuale: Il monitoraggio su via Zampeschi registra picchi di 47 veicoli/ora (27 verso est, 20 verso ovest).
- Traffico indotto stimato: Incremento cautelativo di 120 veicoli nell'ora di punta (75% da est, 25% da ovest).
- Flusso complessivo stimato: 167 veicoli/ora concentrati in un'unica ora di punta.
- Capacità della strada: Stimata in 800 veicoli/ora, valore coerente con una strada comunale rurale.
- Rapporto Volume/Capacità (V/C): Pari a 0,21 (la strada utilizzerà solo il 21% della sua capacità, con un margine residuo di oltre 600 veicoli/ora).
- Misure gestionali e Mitigazione delle criticità: Le criticità non dipendono dalla saturazione della strada, ma dalle possibili interferenze nei punti d'accesso. Per questo l'ampio passo carrabile (arretrato di 6 metri) sarà supportato da misure straordinarie quali:
    - presenza di personale incaricato in corrispondenza dell'accesso e dell'area di parcheggio;
    - installazione di segnaletica temporanea di preavviso dell'evento e dell'accesso;
    - divieto di sosta lungo via Zampeschi e in prossimità della curva;
    - mantenimento della piena visibilità in corrispondenza dell'accesso;
    - organizzazione del deflusso dei partecipanti in modo da evitare la partenza contemporanea di tutti i veicoli.

Lo studio conclude che l'insieme delle misure previste, da adeguare sulla base delle eventuali specifiche indicazioni dell'ufficio comunale competente, unitamente al ridotto rapporto tra flusso veicolare e capacità della rete**, consente di ritenere la viabilità esistente idonea ad assorbire il traffico indotto anche nello scenario di massimo afflusso.**

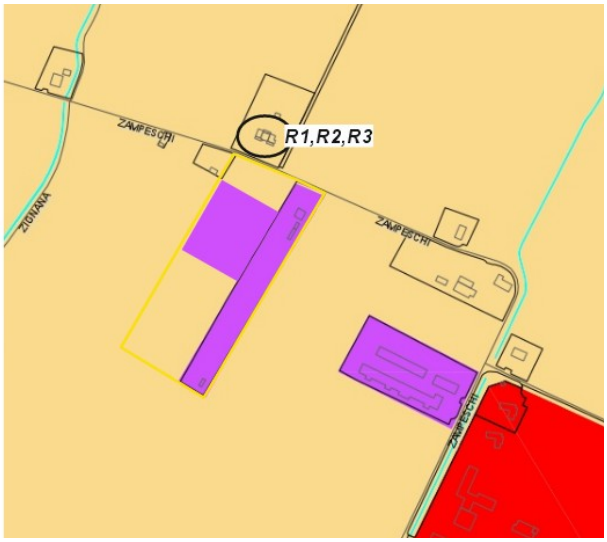
Le suddette analisi e le conclusioni dovranno essere convalidate dal Servizio Infrastrutture mobilità e protezione civile del Comune, coadiuvato dalla Società FMI, in seno alla Conferenza di servizi.

9.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il presente intervento comporta una variante urbanistica e il conseguente aggiornamento della classificazione acustica comunale vigente relativamente all'area interessata dall'ampliamento.
Per tale area è prevista l'attribuzione della Classe V “aree prevalentemente industriali”, come indicato dall'Unità Acustica del Comune di Forlì e come convenuto anche in sede di conferenza di servizi.



ZONIZZAZIONE COMUNALE VIGENTE



PROPOSTA DI VARIANTE

L’intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione fissati dalla normativa vigente in relazione alla classe acustica di appartenenza.
Per qualsiasi approfondimento si rimanda all’analisi di compatibilità acustica riportata nell’elaborato di Valsat (al Paragrafo “*Salute Umana – RUMORE”).*

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata nell'ambito del procedimento unico avviato ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR 24/2017.

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**
- **CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA;**
- **AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE CIVILE E LA SICUREZZA DEL TERRITORIO.**

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**.

10.6 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.

10.7 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

L'istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

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,** fermo restando:

- che l'intervento edilizio 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;
- che la convenzione propedeutica al rilascio del titolo unico (edilizio) sia sottoscritta dal proprietario dell'intera area di intervento (sede esistente e ampliamento) nonché dalla richiedente ARMERIA CICOGNANI SRL, in quanto gestore dell'attività.

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 Urbanistici
Arch. Mara Rubino