

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Ipotesi di piano industriale per la nuova Area Logistico-Produttiva (ALPPACA)
sito nel Comune di Forlimpopoli (FC), Provincia di Forlì-Cesena*

COMMISSIONATA DA: **GE.SCO S.R.L.**

Relazione asseverata dal tecnico progettista:

Arch. Fabio Eugenio Flamini

STUDIO TECNICO ARCH. FABIO FLAMINI
V.le Roma 8, 47012 - Civitella di Romagna (FC)

Rev.	Data	
0	08/05/2023	Prima emissione

Art.1. OGGETTO, FINALITA' E AMBITO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (Prot. 17663 del 27/09/2021 e seguenti)

1. Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali ed edilizi per funzioni private, pubbliche e di interesse pubblico previste dall'Accordo Operativo Prot.17663 del 27/09/2021 e seguenti, redatto ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 in riferimento a quanto previsto nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della nuova legge regionale n. 24/2017, approvato con delibera C.C. n. 72 del 28/11/2018 e della relativa **SCHEDA di valutazione n. 14** in attuazione della **scheda d'ambito insediativo del Piano Strutturale Comunale (PSC) n. A13 – 03 "Area industriale scalo ferroviario"**, in Comune di Forlimpopoli, modificata con Variante C.C. n. 31 del 18/05/2019;
2. I terreni di proprietà ricompresi nel perimetro dell'Accordo Operativo sono individuati (su base catastale) nelle Tavole annesse al suddetto strumento di pianificazione. La Superficie Territoriale risulta pari a Ha. 25.86.65,00 (mq. 258.665,00)
3. La capacità edificatoria complessiva realizzabile nel sito è pari a mq. 64.666,25 di superficie lorda (SL), finalizzato alla realizzazione di insediamenti industriali per uso **C7 Attività produttive agroalimentari** e per uso **C8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)** [almeno il 50% del totale a disposizione].
4. L'Accordo Operativo ha come finalità la redazione di un Piano Urbanistico che determini la localizzazione delle aree adibite ad ospitare gli edifici compatibili con le funzioni previste e la progettazione delle infrastrutture necessarie.
La proposta, approvata con atto C.C. n. _____ del _____, rappresenta lo schema di trasformazione dell'area in oggetto, da definire ed attuare con successivi titoli abilitativi (Permessi di Costruire, progetti definitivi/esecutivi e relativi atti di Giunta per le opere pubbliche, etc.).
La proposta d'assetto definisce:
 - gli ambiti e gli interventi di utilità pubblica e le aree da cedere al Comune di Forlimpopoli (DP);
 - la cessione di n. 3 lotti ad "indice zero" (L00 archivio, L01 – L02 via Paganello) e di n. 1 lotto definito a cessione volontaria (LCV Via Savadori);
 - gli ambiti di trasformazione privata (AF) e le relative strutture, di cui si propone un'ipotesi di assetto previsionale di disposizione basato sulle attuali esigenze del SOGGETTO ATTUATORE.

Nella tavola di progetto **B02 PIANO DI ASSETTO Ipotesi Programmatica di Assetto Territoriale rev.7** si evince la volontà di definire i perimetri di distribuzione della SL, entro i quali si mantiene la possibilità di valutare in fase di progettazione esecutiva (Permessi di Costruire) una diversa organizzazione delle volumetrie senza che un'eventuale diversa disposizione dei volumi comporti variante sostanziale, purché questa rispetti gli elementi prescrittivi e le invarianti imposti dagli strumenti urbanistici e dall'Accordo stesso così come definiti negli articoli successivi.

A tal fine l'ambito privato è suddiviso in tre Aree Fondiarie (AF1-AF2-AF3).

Art.2. DESTINAZIONI D'USO

1. In conformità a quanto disposto dalla Scheda di valutazione n. 14 e dalla scheda d'ambito insediativo PSC A13-03 "*Area Industriale Scalo Merci Ferroviario*", l'ambito oggetto dell'Accordo Operativo è idoneo alla localizzazione di:
 - insediamenti industriali, artigianali di produzione e terziari connessi alla logistica dei trasporti dimensionati o strutturali all'uso e fruizione dell'attiguo scalo merci;
 - altri usi produttivi generici non potranno superare il 50% delle SL insediabili.
2. Per la definizione degli usi si fa riferimento ai raggruppamenti funzionali definiti alla tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE UNICO) approvato con D.C.C. n. 45 del 20/09/2017.
3. Oltre alle destinazioni idonee (principali) è ammessa, nel limite della capacità edificatoria massima ammissibile, la localizzazione in sito di funzioni complementari, compatibili ed accessorie alla destinazione principale, quali, a titolo esplicativo e non esaustivo: attività direzionale. Gli usi complementari sono localizzati e quantificati se in rapporto di funzionalità all'uso principale determinato nell'ordine del 20 – 30 % della SL.
In rapporto alle destinazioni funzionali si stabilisce il seguente riparto funzionale:
 - Area AF1: usi principali **C7 Attività produttive agroalimentari**
+ **C8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)**;
 - Area AF2: usi principali **C8 Attività connessa al trasporto delle merci**
+ usi complementari;
 - Area AF3: usi complementari.

I lotti ad "indice zero" sono dedicati alle funzioni di cui sopra.

Il lotto L00 è destinato ad ospitare l'archivio comunale.

I lotti L01 – L02 sono destinati a funzioni produttive, complementari (terziarie), ovvero a funzioni di tipo G (pubbliche) compatibili con il contesto di intervento.

In tutto l'ambito è esclusa la funzione residenziale, con eccezione del lotto L02.

Il lotto L02 è destinato a funzione residenziale o servizi agricoli.

In tutto l'ambito è escluso l'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita commerciali.

4. È sempre ammessa, senza che ciò costituisca variante, nel rispetto dei limiti di capacità cui al precedente art.1, la modifica di destinazione d'uso tra la funzione principale e quelle complementari, compatibili ed accessorie, subordinatamente alla verifica, reperimento o alla monetizzazione delle correlate dotazioni territoriali (standard urbanistici) e pertinenziali e nel rispetto dei vincoli imposti ai precedenti commi.

Art.3. OPERAZIONI PRELIMINARI ED ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE

1. Condizione preliminare alla stipula dell'Accordo Operativo è la cessione gratuita tramite accordo bonario al Comune di Forlimpopoli delle aree per la realizzazione dell'opera pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ'-CESENA – LOTTO 1° e la partecipazione attiva in parte degli interventi previsti da tale progetto, ovvero la realizzazione del bypass delle condotte in ghisa sferoidale del Canale Emiliano Romagna e Consorzio di Bonifica della Romagna, la realizzazione delle bretelle di collegamento con via Paganello e via Savadori.
2. Condizione preliminare alla stipula dell'Accordo Operativo è la progettazione delle opere da realizzare in favore del Comune di Forlimpopoli come contropartita al contributo di sostenibilità (ai sensi art.16 comma 4 let. d-ter DPR 380/01) quantificato in 40 €/mq di SL concessa (SCHEDA A.I. n. 14).
3. Costituiscono elementi prescrittivi dell'Accordo Operativo quelli qui di seguito indicati:
 - la verifica quali/quantitativo dei sottoservizi e delle reti;
 - la progettazione dell'assetto progettuale definitivo ed esecutivo delle opere pubbliche da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale da approvarsi coi dovuti titoli/atti, successivamente alla stipula della convenzione;
 - la viabilità dovrà essere sufficiente per gestire il traffico indotto dallo stabilimento e la sua progettazione dovrà essere redatta ai sensi del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione nonché concordato con il Settore LL.PP.;
 - la partecipazione nell'adeguamento del progetto delle bretelle di collegamento con via Savadori e via Paganello con l'ultima versione del progetto STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ'-CESENA – LOTTO 1° in modo da garantire l'accessibilità al comparto, elevati standard di sicurezza stradale, un'adeguata gestione del traffico;
 - la predisposizione di una consistente barriera verde a tutela del nucleo insediativo di San Leonardo e degli edifici esistenti lungo via Paganello e via Savadori, tramite la realizzazione di adeguate cortine vegetali (doppio filare di alberi d'alto fusto e arbusti);
4. Oltre a tutte le dotazioni di standard minime dovute, costituiscono elementi di partecipazione dell'Accordo Operativo (interesse pubblico) da localizzarsi nel comparto:
 - la **cessione delle aree in proprietà per la realizzazione della strada** di collegamento veloce (Lotto 1);
 - la **risoluzione delle interferenze** del Lotto 1 in corrispondenza dello snodo di accesso al nuovo insediamento;
 - la **realizzazione dei collegamenti viabilistici** alle Vie Savadori e Paganello;
 - la realizzazione di un **archivio comunale sul lotto L00**;
 - la **cessione di n. 3 lotti ad "indice zero"** (L00 archivio, L01 – L02 via Paganello);
 - la **cessione volontaria di n.1 non urbanizzato** (LCV Via Savadori);

5. Costituisce altresì impegno partecipativo dell'Accordo, la diretta realizzazione di **pista ciclabile lungo la Via San Leonardo**, localizzata esternamente al comparto.
Tutte le aree ed opere di urbanizzazione e pubbliche verranno realizzate in un unico step funzionale (1° STEP), fuorché la ciclabile San Leonardo, per la quale è necessaria la definizione della procedura espropriativa.
6. Costituiscono altresì elementi prescrittivi dell'Accordo Operativo i vincoli imposti dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero:
 - il rispetto della "Zona di tutela degli elementi della centuriazione";
 - il rispetto dei filari e delle siepi meritevoli di tutela. Questi elementi non dovranno essere danneggiati o abbattuti e dovranno costituire invariante del progetto di intervento, sia in area pubblica che in area privata;
 - le verifiche di dettaglio al fine di indicare i necessari interventi di mitigazione in fase di progettazione esecutiva ed edilizia per non interferire con i corpi idrici sotterranei;
 - adottate misure in termini di protezione allagamento e di riduzione della vulnerabilità legata al rischio idrogeologico;
 - il rispetto dei valori dei coefficienti unitari delle emissioni da CO₂, CO e NOX per le attività insediate, verificando e monitorando l'azienda in maniera costante e continuativa;
 - il rispetto delle preesistenti residenze in termini di benessere acustico ed ambientale. In particolare lo scenario ipotizzato della ValSAT del PSC indica, per la zonizzazione acustica, una classe 5 di progetto.

Art.4. INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1. Il presente Accordo Operativo determina la capacità edificatoria massima ammissibile pari a 64.666,25 mq. realizzabile nell'area interna ai perimetri individuati, in conformità a quanto disposto dai precedenti articoli delle presenti NTA e dalle tavole di progetto allegate, ed è calcolata rispettando l'indice UT di 0,25 mq/mq in rapporto alla Superficie Territoriale a disposizione (Ambito A13-03 PSC).
2. Le dotazioni minime di standard sono calcolate per l'uso previsto ai sensi della scheda di valutazione n. 14, ovvero in base alla 3° variante delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlimpopoli Coordinate con NTA del RUE Unico approvato con delibera C.C. n. 45 del 20/09/2017.
3. È sempre ammesso, nel rispetto dei limiti e delle condizioni al comma 3 art. 2 delle presenti NTA, il cambio di destinazioni d'uso tra funzione principale e funzioni complementari, compatibili ed accessorie.
4. La realizzazione della capacità edificatoria è soggetta ad uno o più Permessi di costruire ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i., integrate dalle ulteriori definizioni del RUE Unico d'Unione, approvato con la 3° variante di RUE.

5. L'edificio adibito ad archivio comunale non è computato nella SL complessiva.
 6. L'attuazione delle opere di compensazione a scomputo del contributo di sostenibilità di cui al comma 2 dell'art. 3 sono da realizzarsi come da relazioni e disegni tecnici allegati, ogni modifica dovrà essere concordata in anticipo con l'Ufficio di Piano ed il Settore Lavori Pubblici del Comune di Forlimpopoli per le rispettive competenze. L'attuazione delle predette opere è regolata dalla convenzione urbanistica dell'Accordo, con i successivi adempimenti ed atti per la fase definitiva/esecutiva ed autorizzativa.
 7. I lotti ad "indice zero" sono ceduti all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4.5 del Regolamento Edilizio Urbanistico vigente e dell'Atto di Indirizzo C.C. n. 72/2018. Il lotto L00 è ceduto per la realizzazione dell'archivio Comunale di cui costituisce area di pertinenza.
I lotti L01 – L02 via Paganello, LCV Via Savadori sono privi di capacità edificatoria; le modalità di assegnazione ed i parametri di edificazione saranno definiti successivamente dall'amministrazione comunale secondo criteri di evidenza pubblica.
 8. Il futuro utilizzo dei lotti ad "indice zero" e LCV, per fini privati, comporta la compensazione (realizzazione e/o monetizzazione) della quota parte delle dotazioni di standard dovuti.
 9. Il presente Piano stabilisce l'altezza massima degli edifici in progetto è pari a 24 mt fuori terra, articolata in funzione dei diversi comparti di intervento:
 - Lotto fondiario principale AF1: H. max. 24,00 mt;
 - Lotto fondiario AF2: H. max. 15,00 mt (*);
 - Lotto fondiario AF3: H. max. 15,00 mt (*);
 - Lotti ad "indice zero": H. max. 10,50 mt ovvero 3 piani fuori terra equivalenti (*).
 - Lotto LCV: H. max. 7,50 mt, ovvero 2 piani fuori terra equivalenti.
- * l'altezza massima qui indicata rappresenta un valore di riferimento rapportato al contesto di intervento e può essere modificato in modesta entità in ragione delle caratteristiche progettuali - costruttive del singolo intervento.
10. È ammessa la possibilità di realizzare dei piani interrati.
 11. Essendo il tirante idrico di riferimento per l'area pari a 0,00 cm; la quota del piano finito delle strade/piazzali di nuova realizzazione sarà almeno 30 cm sopra quella del terreno allo stato attuale; la quota di imposta dei nuovi fabbricati sarà uguale o maggiore a 30 cm.
 12. L'indice di permeabilità (Ip) dovrà essere non inferiore al 35% rispetto alla superficie fondiaria.
 13. L'indice di Visuale Libera per H. maggiore di 15 mt è 0,75.

Art.5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. I tempi di attuazione del presente Accordo Operativo nonché quelli di stipula della convenzione urbanistica, dovranno rientrare in quelli previsti dalla nuova legge urbanistica LR 24/2017, come modificati con L.R. 3/2020.
2. Il presente accordo si attua per stralci funzionali, come stabilito nella convenzione urbanistica; la stessa stabilisce i termini di validità degli adempimenti in essi previsti.
3. I progetti edilizi pubblici e privati sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

Art.6. VARIANTI AMMESSE CHE NON ALTERANO IN MODO SOSTANZIALE I TERMINI DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Costituiscono modifiche non sostanziali, ovvero che necessitano della sola approvazione tramite Determina dirigenziale previo parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica (CQAP), da autorizzare in sede di rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i le modifiche che non comportano sostanziali alterazioni tipologiche e/o distributive di impostazione del Piano Urbanistico presentato, tra queste:
 - le modifiche planivolumetriche e di distribuzione della capacità edificatoria previste all'interno dei perimetri pre-individuati nelle diverse aree fondiarie (aree di possibile sviluppo e distribuzione della SL AF1-AF2 AF3);
 - la distribuzione della SL è quantificata in sede di PdC, nel rispetto delle linee di ingombro, dei parametri di altezza massima indicati negli elaborati del Piano, dei parametri edilizi definiti dal RUE;

Rimane fermo il rispetto delle caratteristiche tipologiche e di quelle descritte nel successivo art. 7.

2. Di contro non necessitano di approvazione preventiva le modifiche planivolumetriche e di distribuzione della capacità edificatoria previste all'interno dell'Area AF1, nei perimetri di ingombro pre-individuati, fermo il rispetto delle caratteristiche descritte nel successivo art.7, purché in sede di PdC sia dimostrata la non incidenza di impatto acustico;
3. Le varianti all'Accordo Operativo incidenti su elementi previsti o tutelati dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, qualora dagli stessi ammissibili, necessitano di variante all'Accordo Operativo.

Art.7. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. I progetti degli edifici dovranno rispettare i parametri urbanistici e dimensionali di cui al precedente art. 2 e art. 4.
2. Gli edifici dovranno essere progettati tenendo conto dell'ambiente in cui vengono inseriti, e, pertanto, dovranno tendere alla massima sobrietà planimetrica e prospettica. Inoltre tutti gli interventi edilizi saranno sottoposti a parere della CQAP in parere di PdC o progetto definitivo/esecutivo.
3. I materiali privilegiati per le finiture esterne sono quelli qui di seguito indicati:
 - 3.1. Edifici con struttura in cls prefabbricato con tamponamento in pannelli in cls intonacati e/o tinteggiati, oppure con rivestimento in pannelli sandwich (i colori dei pannelli dovranno essere preventivamente indicati nel progetto edilizio e, comunque, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale).
 - 3.2. Copertura piana o a falde inclinate; con la possibilità di coprire il manto di copertura con pannelli fotovoltaici.
 - 3.3. È permesso installare impianti, silos o macchine nelle pertinenze esterne; la mitigazione di questi elementi è affidata alla folta fascia verde perimetrale di progetto, nonché su indicazione degli Enti competenti alla valutazione del progetto edilizio/produttivo ed alla C.Q.A.P.
 - 3.4. È permesso installare impianti o macchine anche sui solai di copertura; in questo caso sarà prevista una schermatura per la mitigazione dell'impatto visivo.
 - 3.5. L'altezza massima degli edifici è di 24 mt fuori terra oltre ad eventuali piani interrati. Le altezze massime vanno comunque misurate secondo quanto previsto nel R.U.E.
 - 3.6. Ai sensi del DM 1444/68 la distanza minima dalla sede stradale, per strade di larghezza inferiore ai 7,00 mt, è pari a 5,00 mt per lato; per strade di larghezza compresa tra i 7,00 mt e m 15,00 la distanza minima dalla sede stradale è di 7,50 mt per lato e 10,00 mt per lato per strade di larghezza superiore a 15,00 mt. Sulla *TAVOLA B03.1 PIANO DI ASSETTO Comparti Pubblici e Privati di Progetto* e *B03.2 PIANO DI ASSETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto*, sono indicate le specifiche aree di massimo ingombro dei fabbricati, che tiene conto delle fasce di rispetto stradali esistenti e previste.
 - 3.7. La distanza dai confini laterali e posteriori pari a 5,00 mt. È consentita la costruzione sul confine secondo le previsioni del Codice Civile, previo parere sottoscritto dalle proprietà confinanti. Per quanto non espressamente regolato dalle presenti Norme e dagli elaborati tecnici del Piano, si fa riferimento alle NTA del RUE Unico approvato con D.C.C. n. 45 del 20/09/2017.

Art.8. VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le aree stradali da realizzare comprendono sia i parcheggi pubblici, sia le strade pubbliche di accesso nonché tutte le opere previste nelle tavole di progetto e nel Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria asseverato dal Tecnico Progettista.
2. I parcheggi pubblici, quali opere di urbanizzazione primaria, sono a servizio dell'intero areale, e sono realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.
3. Le dotazioni quali pista ciclabile e parcheggi pubblici, così come indicato negli elaborati tecnici e relazioni allegate, sono state calcolate in base alle prescrizioni contenute nella Scheda Di Valutazione n. 14.
4. Le opere di cui sopra dovranno essere realizzate dal SOGGETTO ATTUATORE e cedute gratuitamente al Comune, previo frazionamento e collaudo delle stesse; a seguito dell'intervenuta cessione delle aree e delle opere ivi insistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse sarà assunta a carico del Comune, salvo quanto prescritto nell'Accordo Operativo/Convenzione urbanistica.
5. In fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche di dettaglio e/o distributive interne, purché finalizzate al miglioramento qualitativo delle prestazioni tecniche, funzionali ed ecologiche degli spazi (es. orientamento stalli e percorsi, ombreggiamento, posizione e/o numero degli elementi vegetazionali, etc.).
6. Ogni modifica di cui al comma precedente non comporta variante al Piano e dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio di Piano ed il settore Lavori Pubblici del Comune di Forlimpopoli.

Art. 9 - VERDE PUBBLICO e VERDE PRIVATO

1. Le aree a verde pubblico e privato dovranno essere opportunamente sistemate con piantumazione di alberature e arbusti di essenze autoctone, come indicato nel REGOLAMENTO DEL VERDE approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2018.
2. Il progetto specialistico del verde contenuto nel presente A.O. *TAVOLA C01 URBANIZZAZIONE Verde Pubblico e Privato di Progetto (rev.7)* costituisce il riferimento per l'attuazione e la gestione delle aree verdi e sarà dettagliato, integrato e verificato con i competenti settori comunali in sede di PdC delle Opere di Urbanizzazione e PdC dei singoli permessi di costruire degli edifici.
3. In fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione gli interventi in area a verde pubblico si confronteranno altresì con il progetto del verde collegato alla realizzazione della

STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ'-CESENA – LOTTO 1° in modo da garantire la coerenza ecologica e la connessione funzionale tra le parti.

4. I progetti esecutivi terranno conto, in particolare, delle diverse tipologie funzionali di verde individuate nel suddetto progetto specialistico, apportando eventuali modifiche in funzione di quanto disposto ai precedenti commi.
5. Per la riduzione dell'impatto visivo dell'opera, come misura di mitigazione dominante, è prevista su almeno tre fronti dell'insediamento privato la disposizione di un doppio filare di essenze.
A scopo esemplificativo, la disposizione preferibile per comporre la fascia di mitigazione consiste nel piantumare parallelamente le strade un fitto filare composto da siepi e arbusti, seguiti da una formazione sparsa di alberi a medio ed alto fusto con funzione sia ecologica che ornamentale.
6. Le fasce di mitigazione in area privata sono da intendersi come dotazioni ecologiche e ambientali e dovranno essere approntate a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE al pari degli interventi pubblici quindi soggette a cura e manutenzione e non potranno essere modificate in modo sostanziale, se non previo progetto.
7. Le fasce di mitigazione in area pubblica (fasce di rispetto stradale) costituiscono dotazioni ecologiche e ambientali e dovranno essere approntate a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE al pari degli interventi pubblici quindi soggette a cura e manutenzione secondo quanto stabilito in convenzione e non potranno essere modificate in modo sostanziale, se non previo progetto.
8. Le fasce di mitigazione in area privata sono da intendersi come dotazioni ecologiche e ambientali e dovranno essere approntate a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE al pari degli interventi pubblici quindi soggetti a cura e manutenzione e non potranno essere modificate in modo sostanziale, se non previo progetto.
9. Tutte le aree a verde pubblico saranno realizzate e piantumate a spese del SOGGETTO ATTUATORE. Ad intervenuta ultimazione degli interventi, le aree formeranno oggetto di cessione gratuita al Comune, che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto prescritto nell'Accordo Operativo/convenzione urbanistica.

Art. 10 OPERE DI ARREDO URBANO

1. Nel rispetto dei regolamenti di polizia idraulica e dei diritti di godimento di terzi sulle proprietà del SOGGETTO ATTUATORE o sulle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, sono ammesse delimitazioni con siepi sempreverdi o con recinzioni in rete metallica o similari, che potranno essere alloggiate su una zoccolatura in muratura o in calcestruzzo, di altezza massima di cm 50, ed avere un'altezza complessiva di cm 180; lungo tali recinzioni potrà essere posta a dimora adeguata siepe viva.

2. Eventuali cancelli di accesso dovranno essere della stessa altezza delle recinzioni e costruiti con caratteristiche e materiali della massima sobrietà, adeguati al contesto produttivo di intervento e alle adiacenti aree verdi.
3. I suddetti progetti sono sottoposti al parere della C.Q.A.P.

Art. 11 BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nelle opere di urbanizzazione primaria e nella progettazione edilizia dell'edificio ad uso archivio da cedere al Comune deve essere posta particolare cura nella progettazione per assicurare la corretta fruizione dei luoghi, limitando la presenza di ostacoli alle persone con difficoltà motorie, assicurando il superamento delle "barriere architettoniche", in conformità alle disposizioni di cui alla L.13/89 e al DM 236/89.

Art. 12 NORMA DI PREVALENZA

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati dell'Accordo Operativo, prevalgono le NTA sulle Tavole e gli elaborati dell'Accordo e sulla Convenzione Urbanistica; prevale la Convenzione Urbanistica sulle Tavole e gli elaborati dell'Accordo.
2. I richiami a provvedimenti normativi e/o legislativi di rango nazionale e/o regionale, contenuti nel presente atto e nella Convenzione, si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza dell'Accordo Operativo, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nelle presenti NTA, e non in contrasto con l'ordinamento.

Art. 13 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Parere degli Enti (*vedi FASCICOLO PARERI*) Articolo da integrare a fine procedimento.
2. Prescrizioni ed indicazioni derivate dall'istruttoria tecnica comunale (*vedi ALLEGATO*).

Art. 14 MONITORAGGIO

1. Vi è l'obbligo di rispettare il programma di monitoraggio individuato nel documento di ValSAT allegato, in modo da individuare e valutare gli impatti effettivi descritti nelle relazioni.