

ACCORDO OPERATIVO - AMBITO A13 - 03 PER INSEDIAMENTO LOGISTICO – PRODUTTIVO DENOMINATO “ALPPACA”, DERIVANTE DALL'ATTO D'INDIRIZZO (SCHEDA N. 14) APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018 AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/17. PROPONENTE: DITTA GE.SCO. S.R.L.

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI ATTUAZIONE

L'accordo è attuato nel rispetto della pianificazione territoriale ed urbanistica vigente, del Regolamento Urbanistico Edilizio e al Regolamento del verde comunale vigenti, nonché a tutti i pareri interni e quelli degli Enti esterni e della commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

Il presente accordo attiene al livello urbanistico e preliminare degli interventi. Gli interventi e le opere saranno successivamente soggetti a tutti gli approfondimenti e dettagli tecnici nelle successive fasi di progettazione e relative autonome procedure autorizzative che seguiranno all'approvazione dell'Accordo Operativo (permesso di costruire opere di urbanizzazione, progettazione definitiva ed esecutiva delle singole opere pubbliche, permesso di costruire per gli edifici privati, procedure espropriative, etc...).

Il presente accordo è integrato dalle condizioni e prescrizioni di seguito riepilogate derivanti dall'istruttoria tecnica del comune, preliminari all'approvazione dell'Accordo stesso, da verificare, recepire nella fasi attuative successive sopra richiamate:

Condizioni generali:

1 - Poichè l'utilizzo dello Scalo Merci costituisce una condizione insediativa richiesta dal PSC per lo sviluppo di parte dell'Ambito A13-03, l'insediamento dell'attività è subordinato al rispetto di tale impegno, come previsto nello schema di convenzione urbanistica.

2 - L'ipotesi di un accesso lato ovest (lato Forlì) nel presente Accordo assume valore programmatico. La sua necessità di sua futura realizzazione potrà essere presa in considerazione e verificata:

- a partire dal II° step di intervento, previo monitoraggio di attuazione del primo step;
- con il coordinamento dello sviluppo del fronte forlivese.

3 - L'A.O. si farà carico della progettazione, finanziamento, esecuzione dei lavori, mentre resta in capo al Comune di Forlì (RUP dell'opera pubblica Comune di Forlì e Comune di Forlimpopoli) la competenza alla conclusione delle specifiche procedure autorizzative.

4 - Poichè la realizzazione della condotta dovrà avvenire preliminarmente alla realizzazione della porzione stradale interferente, sulla base di un cronoprogramma di sincronizzazione degli interventi, da concordare tra i due diversi esecutori, l'Accordo Operativo dovrà via via recepire gli esiti delle parallele procedure dell'opera ai fini della sua esecuzione.

Opere di Urbanizzazione e Opere pubbliche

5 - In fase di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione il progetto delle aree verdi pubbliche dovrà:

- costituire un *unicuum* ecologico e progettuale con quello delle aree verdi di pertinenza dell'asse FMI (identificata con il n. 6 nel progetto di FMI);
- caratterizzare l'allestimento e l'attrezzatura minima in ragione della sua possibile fruizione;
- rinviando anche al punto successivo, nei parcheggi il verde dovrà essere disposto in modo tale da garantire l'effetto di ombreggiamento continuo a maturazione delle chiome;
- anticipare quanto possibile, con le esigenze di cantiere, la messa a dimora delle alberature e degli arbusti, al fine di avviarne l'attecchimento e crescita durante gli anni di realizzazione dei lavori.

6 – La sistemazione interna ai perimetri individuati (distribuzione stalli) deve ritenersi indicativa ai fini di poter apportare, in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione (permesso di costruire), ogni miglioramento atto ad aumentare le prestazioni e potenzialità ecologiche dell'area, anche in coerenza alle strategie che verranno man mano definite nel PUG.

In particolare i due parcheggi centrali (P01 e Ppertinenziale) data l'ampiezza, occorrerà n fase di PdC Opere di urbanizzazione:

- effettuare uno studio dell'orientamento distributivo degli stalli in modo da massimizzare l'effetto ombreggiante delle alberature e/o di eventuali future pensiline fotovoltaiche;
- garantire la dotazione, per ciascuna area di parcheggio, di un adeguato e proporzionale numero di stazioni di rifornimento per auto elettriche, distribuzione di postazioni per bici e motocicli e di ricarica bici elettriche;
- ombreggiare tutto il percorso pedonale e ciclabile curvilineo laterale al P01 e AF2, (dalla rotatoria GE.SCO srl all'ingresso pedonale dello stabilimento) con soluzione arborea e/o pensiline integrabili da fotovoltaico;
- integrare per quanto possibile di alberature/pensiline ombreggianti anche i parcheggi minori ;

7 - Data la vastità del comparto, richiamato quanto sopra, in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni pubbliche potranno essere apportate le modifiche necessarie ad ottimizzare ed integrare il disegno urbanistico, ovvero necessarie a migliorare/integrare le prestazioni tecniche, ecologico – ambientali ad esse connesse, adottando soluzioni ottimali nelle connessioni interne (ad es. rotatoria parcheggi P01-P02).

Lotti "0" e Lotto CV

8 - Nella futura sistemazione, si dovrà tener conto del filare alberato ed arbustivo ricadente nel P02 – L01 – L02, per integrarlo nell'assetto pubblico e/o pertinenziale);

Escludere l'uso servizi agricoli nel lotto Lcv.

Nei lotti su indicati, non avendo prodotto dotazioni di standards, queste dovranno essere recuperate in caso di eventuale futuro utilizzo privato.

Il lotto Lcv in particolare, dati i recenti eventi alluvionali che hanno comportato in taluni casi la perdita semi - completa di abitazioni, potrà essere destinato al trasferimento e delocalizzazioni per tali finalità.

9 – Via Paganello - Si ritiene necessario che, in concomitanza della fine dei lavori, quantomeno il tratto interessato dagli stessi, sia oggetto di ripristino e sistemazione dell'asfalto/tappeto di usura e/o altri eventuali ripristini che si dovessero rendere necessari dai lavori del presente accordo.

10 – Viabilità/marciapiedi

Indicare in planimetria (Tavola B3.2) la corrispondenza con le sezioni stradali tipo (Tavola B9).

In fase esecutiva delle opere di urbanizzazione si ravvisa la necessità di dettagliare al meglio il disegno e le soluzioni tecniche di marciapiedi, viabilità e annessi, in particolare nell'urbanizzazione pubblica lotto 01 e lato sud parcheggio P01, indicandone gli accessi.

11 – Illuminazione pubblica.

In prossimità della rotatoria San Leonardo – il progetto di illuminazione si dovrà coordinare con quello di FMI al fine di evitare discontinuità o sovrapposizione dell'impianto.

Sul collegamento viario a Via Savadori non è prevista illuminazione. Dato che essa corre parallela alla strada principale, occorrerà verificare e coordinarsi con il progetto di FMI.

12 – Sottoservizi

ENEL - Prevedere predisposizione collegamento cabina elettrica per eventuale comunità energetica (vedi anche VALSAT).

GAS - Il nuovo punto di approvvigionamento è stato ubicato in area GE.SCO srl su lotto fondiario, con spostamento dell'attuale rete. Tale punto è pensato per l'alimentazione dell'attività GE,SCO srl. E' necessario dare una rappresentazione più chiara dei punti di allaccio dei lotti 00 – 01 – 02 e la previsione di un punto di allaccio.

TELEFONIA – in fase di OOUU Si richiede una rappresentazione più chiara della rete di progetto e dei punti di allaccio.

13– Sistema idraulico – Invarianza idraulica

Stante l'ampio margine volumetrico, in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione si richiede di verificare che il tirante idrico massimo non superi i 30 cm., essendo collocata in area pubblica.

Non risultano considerati, nei calcoli, i lotti 01 e 02. Anche per essi, pur rimanendo in una prima fase completamente permeabili, la quota di apporto idraulico che spetterà all'utilizzatore ricavare è già comunque assorbibile dalla capienza del bacino di laminazione. Eventuali ulteriori dispositivi saranno a carico dei singoli lotti. In fase di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, andrà pertanto evidenziata l'effettiva capacità del comparto pubblico.

Inoltre entrambi i lotti dovranno risultare direttamente predisposti per l'allacciamento.

14 – Opere e Lavori

In merito al cronoprogramma dovrà essere costantemente monitorato il rapporto tra il cronoprogramma GE.SCO srl e quello di realizzazione dell'Opera pubblica in particolare per le necessarie concomitanze di cantiere e per garantire la funzionalità delle fasi di intervento sopra elencate.

nelle more dell'elaborazione del presente accordo, in data 1 aprile 2023 è entrato in

vigore il DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici, con efficacia delle sue disposizione a far data dal 1° luglio 2023; pertanto, tutti i riferimenti al D.lgs. 50/2016 contenuti nel presente schema di convenzione preliminarmente all'atto di approvazione del Consiglio Comunale, sono da verificare e rettificare in base alle nuove disposizioni normative.

15 – Tipologie/ NTA: L'indice di VL, per H. superiore a 15 mt. dovrà essere pari a 1,00.

16 - Ulteriori misure di sostenibilità.

- l'area parcheggio P01, data ampiezza e posizione, potrebbe candidarsi come spazio per comunità energetica. Si chiede di predisporre nell'impianto di pubblica elettricità tale possibilità.
- Tutti i parcheggi dovranno essere ombreggiati, con continuità. L'orientamento distributivo dei parcheggi sarà studiato in maniera ottimale in fase di progetto esecutivo, aumentando, se necessario, le essenze arboree.
- Dettagliare lo studio dei percorsi ciclabili interni al comparto per valutare possibilità ombreggiamento;

Onde ridurre pericoli di potenziale allagamento:

- aumentare il livello del piano campagna, aumentando il tirante idrico di riferimento anche oltre il minimo definito ai sensi dell'art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- nella progettazione delle opere di urbanizzazione (marciapiedi, aiuole, etc.. studiare accorgimenti massimizzanti la ricezione e dispersione delle acque di pioggia);
- evitare che i nuovi rilevati stradali intorno alle abitazioni formino sistemi chiusi impedenti l'ottimale deflusso delle acque;
- escludere nelle NTA i vani interrati, salvo vani tecnico impiantistici;
- prevedere una fermata autobus / mezzi pubblici /taxi dedicata, dato l'ingente flusso di utenza.
- In generale garantire stalli permeabili ad alto grado di invarianza idraulica.

l'ambito AF3 dovrà garantire almeno un ciclo completo di arboricoltura;

i bacini di laminazione saranno studiati, senza pregiudizio della loro funzionalità, per accogliere anche un significativo n. di essenze arboree, data la loro estensione.

I posti auto per mezzi leggeri in area fondiaria dovranno essere permeabili e/o semipermeabili, ombreggiati con alberi e/o pensiline integrabili con fotovoltaico.

Le aree fondiarie dovranno prevedere sistemi per raccolta e recupero acque di di pioggia per loro riutilizzo a fini irrigui, lavaggio piazzali, altro...

In sede di redazione del progetto della ciclabile San Leonardo occorre verificare l'ampiezza (raggio-diametro) della nuova rotatorio SP San Leonardo /Via Mattei, in quanto pur se il traffico pesante sarà prioritariamente dirottato sulla strada di collegamento LOTTO 1 e LOTTO 2, è da presumere che possa persistere una quota di traffico pesante di livello locale.

Occorre integrare, anche in convenzione e nelle NTA, la stesura di un programma di monitoraggio da attuarsi per step funzionali. Tale programma, che dovrà tener conto anche della VALSAT del Piano Urbanistico Generale in elaborazione dovrà individuare un set di indicatori che misurino e diano conto degli impatti effettivi (negativi e positivi) e delle conclusioni della Valsat. Si propongono i seguenti, ad integrazione di quelli già indicati al capitolo della VALSAT:

Traffico e Gestione merci

Monitoraggio flussi:

monitoraggio traffico su arterie minori (Paganello Savadori), ovvero definizione delle misure atte alla direzione dei flussi pesanti e leggeri senza aggravio della rete minore.

monitoraggio flussi merci:

n. mezzi provenienti da Scalo Merci / n. Mezzi conferenti a scalo merci (tn. Merci/su tn. Produzione totale) considerare anche apporto di altri stabilimenti partner del proponente.

Report consumi:

(Scenario 1) Acqua – Consumi acquedotto (usi civili ed assimilati)

Consumi acqua CER

Delta tra acqua in – acqua out (depurata)

Energia: - Energia elettrica consumata

Gas (consumi)

Energia generata (fotovoltaico, cogenerazione)

Bilancio energetico

Occupazione: n. assunzioni.

Scarichi ed invarianza: monitoraggio funzionalità rete idraulica.

Rifiuti: Tn inviate a centri recupero/tn totale rifiuti.

Il programma dovrà indicare tempistiche ed intervalli di esecuzione dei rilievi.

Gli esiti di monitoraggio dello step iniziale saranno propedeutici all'avvio dello step (ed eventuale Screening successivo).

Il Report complessivo di monitoraggio dovrà dare conto di un bilancio ambientale del sito.