

## **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)*

<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	
0	08/05/2023	Prima emissione
1	29/01/2024	Prima revisione
2	14/04/2024	Seconda Revisione

**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); la porzione di capacità edificatoria ad uso del SOGGETTO ATTUATORE è pari a mq. 63.000,00 di superficie lorda (SL) finalizzata alla realizzazione di insediamenti industriali per uso **C8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)** ed usi complementari a questi, la restante capacità edificatoria pari a mq. 1.666,25 di superficie lorda (SL) rimane ad uso dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un edificio ad uso archivio e di fabbricati per uso deposito/magazzini e funzioni pubbliche o di interesse pubblico similari.
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 attuare con successivi titoli abilitativi (Permessi di Costruire, progetti 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 (DT);
  - la cessione di n. 3 lotti ad "indice zero" (L00 archivio, L01 – L02 via Paganello);
  - gli ambiti di trasformazione privata (AF) e le relative strutture, di cui si propone un assetto basato sulle attuali esigenze del SOGGETTO ATTUATORE.
5. Fermo restando il generale schema di assetto individuato nelle tavole di piano, lo sviluppo edilizio ed impiantistico dei fabbricati dovrà essere contenuto nelle sagome di massimo ingombro propriamente definite nelle tavole **B02 PIANO DI ASSETTO Ipotesi Programmatica di Assetto Territoriale rev.8** e **B03.2 PIANO DI ADDETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto rev.8** e alle ulteriori prescrizioni indicate nelle presenti NTA.

Eventuali modifiche di dettaglio contenute nei limiti di cui sopra, non comportano variante all'Accordo.

## **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 destinato all'uso **C8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)**, dimensionata e strutturata anche all'uso dell'attiguo scalo merci.
2. Oltre alla destinazione principale **C8** è ammessa, nel limite della capacità edificatoria massima ammissibile, la localizzazione in sito di funzioni complementari (con esclusione della produzione), compatibili ed accessorie alla destinazione principale, quali, a titolo esplicativo e non esaustivo: attività direzionale (uffici e amministrazione), servizi al personale (bar, mensa, sale riposo, etc.), officina mezzi e impianti meccanici, servizi specifici alla dogana e al punto di accesso dipendenti e visitatori.

Gli usi complementari sono localizzati e quantificati in rapporto di funzionalità all'uso principale determinato nell'ordine del 20 % della SL.

In rapporto alle destinazioni funzionali si stabilisce il seguente riparto funzionale:

- Area AF1: usi principali **C8 Attività connessa al trasporto delle merci**  
+ usi complementari;
  - Area AF2: usi principali **C8 Attività connessa al trasporto delle merci**  
+ usi complementari;
  - Area AF3: dotazione ecologiche ed impianti.
3. Il lotto L00 è destinato ad ospitare l'archivio comunale.
  4. I lotti L01 – L02 sono destinati a funzioni compatibili con al contesto prospettato, ovvero potranno ospitare attività di deposito e stoccaggio, magazzini, ed usi complementari e accessori; attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sempre compatibili al contesto.
  5. In tutto l'ambito è esclusa la funzione residenziale, è inoltre escluso l'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita commerciali.
  6. 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) e tabella 4.9 approvato con D.C.C. n. 45 del 20/09/2017.

## **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 (SCHEMA 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 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);
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;

#### **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. La capacità edificatoria a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE è pari a mq. 63.000,00 di superficie lorda (SL).
3. La capacità edificatoria a disposizione della Pubblica Amministrazione è pari a mq. 1.666,25 di superficie lorda (SL).
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. L'attuazione delle opere di compensazione a scemto del contributo di sostenibilità di cui al comma 2 dell'art. 3 sono da realizzarsi come da relazioni e disegni tecnici allegati, ogni modifica, nei limiti definiti all'interno del presente accordo, 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 esecutiva ed autorizzativa.

8. Il presente Piano stabilisce l'altezza massima fuori terra degli edifici in progetto, articolata in funzione dei diversi comparti di intervento:
- Lotto fondiario principale AF1: H. max. 18,50 mt per edificio ad uso magazzino /deposito e H. max. 21,00 mt per magazzino automatizzato – fermo restando che corpi edilizi o volumi tecnici di altezza superiore a 18,50 mt potranno essere distribuiti nel limite massimo del 25% della SL disponibile;
  - Lotto fondiario AF2: H. max. 15,00 mt (\*);
  - Lotto fondiario AF3: H. max. 10,50 mt (\*);
  - Lotti ad "indice zero": H. max. 10,50 mt ovvero 3 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 tecnico-progettuali e costruttive del singolo intervento.

Le altezze massime vanno misurate secondo quanto previsto nel R.U.E.

9. Non è ammessa la possibilità di realizzare piani interrati, se non per motivi tecnici e di mitigazione degli impatti visivi. È ammesso realizzare eventuali volumi sotto la quota di campagna per specifiche esigenze tecniche, impiantistiche, per zone antistanti le baie di carico e situazioni simili.
10. Eventuali volumi tecnici prospicienti le abitazioni esistenti, dovranno rispettare le preesistenze limitando l'altezza fuori terra massima in modo da mantenere costante il profilo degli edifici lungo via Paganello;
11. Le unità tecniche esterne da installarsi andranno posizionate in modo tale che l'edificio possa fungere da schermo acustico per le abitazioni. Se installate in copertura dovranno essere raggruppate (isole impiantistiche) in posizione baricentrica lontana dalle abitazioni e poste all'interno di un sistema schermante;
12. 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. In fase di richiesta dei titoli edilizi sarà premura stilare una relazione tecnica che giustifica le quote massime del piano finito delle strade/piazzali in maniera da evidenziare che queste non causino impatti verso le aree confinanti.
13. L'indice di permeabilità ( $I_p$ ) dovrà essere non inferiore al 35% rispetto alla superficie fondiaria.
14. L'indice di Visuale Libera per H. maggiore di 15,00 mt è 1,00.

15. Al momento dell'installazione dell'attività nell'edificio, lo studio di impatto acustico definitivo, redatto ai sensi della normativa vigente e dei regolamenti locali, dovrà considerare la presenza della ferrovia, dello scalo merci ferroviario e della sua mitigazione acustica e di eventuali fenomeni di riflessione delle onde sonore come sopra osservato.

#### **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 allo specifico articolo della convenzione urbanistica.
2. Il presente accordo si attua per fasi funzionali/temporali come stabilito nella convenzione urbanistica, in coerenza al cronoprogramma allegato; 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 in sede di richiesta dei titoli abilitativi.

#### **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, nei limiti e alle condizioni già espresse al precedente art. 1 comma 5, fermo il rispetto delle caratteristiche descritte nel successivo art.7, purché in sede di PdC siano rispettati i parametri stabiliti dallo studio di impatto acustico.

#### **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. Inoltre, costituisce riferimento stilistico della progettazione architettonica la tavola ***B05 PIANO DI ASSETTO Planivolumetrico e sezioni generali.***
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 di PdC o progetto esecutivo.
3. La nuova edificazione dovrà essere più possibile interconnessa con l'ambito esistente prevedendo per le aree private fasce verdi che abbiano le stesse caratteristiche definite per le aree a verde pubblico, in modo da incrementare quanto più possibile la cattura della CO<sub>2</sub>, prevedendo l'accesso pubblico alle aree identificate come AF1 e AF3;

4. La progettazione dovrà perseguire i dettami della sostenibilità ambientale, impegnandosi ed investendo in soluzioni tecniche che permettano di raggiungere un sistema di approvvigionamento energetico in grado di garantire le migliori performance;
  5. In fase di richiesta dei titoli edilizi sarà premura stilare una relazione tecnica che approfondisca gli aspetti legati alla gestione della circolazione dei mezzi leggeri, di quelli pesanti e dei mezzi di soccorso. Compatibilmente con le normative antincendio, urbanistiche e di sicurezza sul lavoro, verrà assicurato adeguato ombreggiamento a tutti i parcheggi pertinenziali attraverso la piantumazione lungo gli stalli di essenze arboree di specie di 1° grandezza.
6. I materiali privilegiati per le finiture esterne sono quelli qui di seguito indicati:
- 6.1. 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).
  - 6.2. Copertura piana, a falde inclinate, soluzioni shed; con la possibilità di coprire il manto di copertura con pannelli fotovoltaici. In caso di coperture non verdi i materiali impiegati dovranno garantire, in caso di pendenza maggiore del 15% un indice SRI di almeno 29; in presenza di pendenze minori o uguali al 15% i materiali impiegati nelle coperture dovranno garantire un indice SRI di almeno 76;
  - 6.3. Privilegiare l'uso di materiali drenanti per le superfici urbanizzate, per le aree adibite a percorsi pedonali, veicolari, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e nelle aree scoperte. Inoltre, al fine di mitigare l'effetto isola di calore, in tutte le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati materiali con indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29;
  - 6.4. Le tecniche costruttive dovranno essere studiate caso per caso, al fine di garantire il miglior compromesso tra durata e semplicità di manutenzione degli elementi, caratteristiche meccaniche, aspetto estetico ed economicità.
  - 6.5. 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 ed alla C.Q.A.P. Inoltre, per limitare gli impatti visivi dei volumi tecnici, è consigliabile procedere con l'interramento di parte del corpo di fabbrica col fine di ridurre l'altezza fuori terra degli edifici utili a contenere gli impianti e le macchine di cui prima.
  - 6.6. È permesso installare impianti o macchine anche sui solai di copertura; in questo caso sarà prevista una schermatura per la mitigazione dell'impatto visivo.

6.7. 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.

6.8. Per quanto diversamente non regolato dagli elaborati grafici, 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 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.
4. 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.).
5. 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. La sistemazione delle aree a verde pubblico deve facilitare tutte le azioni necessarie alla successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi ambientali individuati;
3. Il progetto specialistico del verde contenuto nel presente A.O. *TAVOLA COI URBANIZZAZIONE Verde Pubblico e Privato di Progetto (rev.8)* 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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. Eventuali contrasti dovranno comunque essere risolti tenendo conto delle primarie logiche ed obiettivi 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 D).

3. Parere Motivato del CUAV 28/03/2024.

3.1 prescrizione in merito all'inquadramento geologico ed espressione del parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio:

- In fase esecutiva dovrà essere attentamente verificato il reale rischio di liquefazione dei terreni, in ottemperanza a quanto disposto dalle NTC 2018, prevedendo interventi per la riduzione del rischio stesso, come ad esempio il trasferimento del carico dell'opera in profondità con l'adozione di fondazioni su pali.
- La frequenza di risonanza degli edifici in progetto andrà verificata con quella propria di sito, per evitare fenomeni di doppia risonanza.

#### **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.

2. Il monitoraggio sarà da prevedere con una frequenza annuale di due settimane consecutive per tutti i giorni lavorativi;

3. Oltre a quanto contenuto nel documento di ValSAT, per il sistema di monitoraggio saranno da prevedere i seguenti indicatori:

- livello di congestione e incidentalità della rete stradale del comparto e del suo intorno, con particolare riguardo alla Via Savadori e Via Paganello;
- stato di sviluppo delle aree verdi e delle alberature dei parcheggi, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale, al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito;

4. In relazione alle evoluzioni previste relativamente alle infrastrutture stradali e ai comparti attuativi del Polo di Villa Selva nel limitrofo Comune di Forlì e del vicino comparto produttivo Melatello, si rende necessario prevedere un idoneo Piano di monitoraggio del traffico, pre e post operam, che verifichi la correttezza delle previsioni contenute nella relazione di VALSAT (in particolar modo al paragrafo "7.8.4 Caratterizzazione dello SCENARIO Logistica merci").

Da considerare il seguente set di indicatori:

- Raccolta dati dello stato attuale come punto di riferimento, includendo dati storici;
- Rilevazione del numero di veicoli;
- Velocità media del traffico;
- Emissioni di inquinanti;
- Tempi medi di percorrenza;
- Incidentalità;

- Offerta relativa al trasporto pubblico/navette predisposte per i lavoratori/car-sharing ed effettivo utilizzo;
  - Km di piste ciclabili realizzate ed effettivamente utilizzate;
  - Numero di colonnine per ricariche veicoli elettrici realizzate ed effettivamente utilizzate.
5. In relazione al monitoraggio del clima acustico, dovranno essere eseguite fonometrie post operam presso i ricettori al fine di verificare le risultanze della progettazione. Se risultassero valori di rumorosità superiori ai due dBA (2 dBA, rumorosità percepibile), rispetto alla situazione prefigurata, andranno previste azioni di mitigazione. Come da prescrizioni di ARPAE, sarà sufficiente che i rilievi siano eseguiti almeno ai ricettori individuati nello studio di impatto acustico allegato, coi numeri 6 e 10, per il lato Nord, e coi numeri 1, 3 e 5, per il lato Sud.
  6. Le fonometrie andranno eseguite in giornate feriali, della durata di almeno 24 ore (periodi di riferimento diurno e notturno), ai vari piani abitati e andranno integrate con quelle di cui alla "strada di collegamento veloce Forlì-Cesena lotti 1° e 2°", come sopra specificato. I risultati degli studi andranno inviati, dopo i rilievi e le stime post operam all'Amministrazione comunale e a Arpae per la valutazione.
  7. Il Piano di monitoraggio, in coerenza con le previsioni contenute nella VALSAT, dovrà indicare anche le eventuali misure correttive, compensative e di mitigazione che dovessero risultare necessarie.

***N.B.: Con sfondo grigio chiaro le norme modificate o recepite a seguito del CUAUV.***