

ALLEGATO 4: ELENCO DEI TEMI E DEGLI OBIETTIVI APEA

TEMA	OBIETTIVI
SI SISTEMA SOCIO- ECONOMICO INSEDIATIVO	Ob1. Includere destinazioni d'uso, spazi e servizi che assicurino sostenibilità ambientale, qualità sociale e competitività economica.
	Ob2. Garantire la presenza degli spazi e dei servizi necessari per realizzare una gestione comune delle emergenze e della sicurezza.
	Ob3. Ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici, e realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni.
TM TRASPORTI e MOBILITA'	Ob1. Garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati e attratti, ottimizzare l'accessibilità viabilistica all'area e favorire una mobilità sostenibile delle persone e delle merci.
	Ob2. Massimizzare la sicurezza stradale e ottimizzare la circolazione internamente all'area, mediante un'adeguata configurazione delle aree di sosta, della rete viaria e ciclo pedonale, e una opportuna regolamentazione del traffico.
AQ ACQUA	Ob1. Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area (ridurre le portate di deflusso e contribuire alla ricarica della falda sotterranea) e la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale.
	Ob2. Ridurre i consumi anche differenziando gli approvvigionamenti in funzione degli usi, attraverso l'adozione di sistemi per il riutilizzo dell'acqua meteorica o di reflui recuperabili.
	Ob3. Ridurre lo scarico delle acque reflue attraverso un sistema di smaltimento a reti separate, e garantire un sistema di depurazione dei reflui che riduca l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali.
HP HABITAT e PAESAGGIO	Ob1. Garantire l'armonizzazione dell'intervento con gli elementi del paesaggio naturali ed antropici in cui si inserisce.
	Ob2. Garantire la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti) e dell'edificato in termini di assetto complessivo e scelte realizzative.
EN ENERGIA	Ob1. Ridurre i consumi di energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni.
	Ob2. Controllare/ridurre l'utilizzo delle fonti non rinnovabili per l'approvvigionamento energetico e massimizzare l'utilizzo di fonti rinnovabili.
	Ob3. Ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale negli ambienti interni ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.
	Ob4. Perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati.
MR MATERIALI e RIFIUTI	Ob1. Garantire la qualità ambientale e la salubrità dei materiali da costruzione utilizzati.
	Ob2. Ridurre il consumo di materia e la produzione di rifiuti tendendo alla chiusura del ciclo.
	Ob3. Ridurre i rischi e garantire la sicurezza nella gestione rifiuti.
RU RUMORE	Ob1. Garantire un buon clima acustico, negli ambienti esterni, con particolare attenzione ai ricettori presenti
	Ob2. Garantire un buon clima acustico negli ambienti con prolungata permanenza di persone.

PROGETTAZIONE DI NUOVE AREE

Secondo il “sistema di valutazione” adottato dalla Provincia (in piena coerenza con l’Atto di indirizzo regionale), per essere definibile “Apea” un Piano Attuativo deve rispondere alle seguenti 40 azioni progettuali e ad altre 10 azioni, individuate dal progettista, che comunque concorrano al raggiungimento degli Obiettivi Apea.

(cfr. Linee Guida Apea della Provincia di Bologna)

Azioni progettuali APEA		Già previste da leggi o piani sovraordinati	Solo progettuali (no ingenti costi aggiuntivi)
SI	Realizzare un Centro Servizi, oppure valorizzare i servizi già presenti nell’area produttiva.		
	Prevedere un’attuazione per “Unità minime di intervento” (UMI) e non per singoli lotti.		
	Realizzare dotazioni/sistemi per telecomunicazioni a tecnologia avanzata (WIFI, fibre ottiche).		
TM	Valutare gli effetti indotti dall’attuazione dell’intervento urbanistico sulla viabilità e sul traffico locali. Risolvere gli eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all’area.		
	Garantire la presenza del servizio di trasporto pubblico, oppure prevedere forme di trasporto collettivo.		
	Realizzare piste ciclo-pedonali sia interne all’area che tali da collegare l’area con il centro urbano vicino e/o con le eventuali stazioni SFM in modo rapido, comodo e sicuro.		
	Progettare un’adeguata rete viaria interna all’area (no strade cieche, etc).		
	Realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare, e progettati in modo da agevolare la circolazione.		
AQ	Sviluppare il tema della gestione del ciclo delle acque all’interno delle valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi urbanistici/edilizi.		
	Favorire la riqualificazione dei sistemi idrici (canali, fiumi, maceri, etc) presenti.		
	Garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.		
	Realizzare sistemi per la laminazione delle acque meteoriche mediante soluzioni integrate con il paesaggio.		
	Realizzare (internamente agli edifici) una rete duale per l’approvvigionamento idrico: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua per usi non potabili alimentabile con acque di recupero.		
	Prescrivere l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua.		
	Realizzare (a livello d’area) una rete duale per l’approvvigionamento idrico: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua per usi non potabili alimentabile con acque di recupero.		
	Realizzare idonei interventi per la gestione delle acque di prima pioggia.		
	Valutare la possibilità di trattamento in loco delle acque nere e/o delle acque di prima pioggia, ovvero la capacità del depuratore comunale esistente, nonché gli eventuali adeguamenti necessari, privilegiando sistemi di trattamento naturali.		
	Sottoporre le acque bianche ad un trattamento naturale estensivo in loco prima della loro immissione in corpo idrico.		

Azioni progettuali APEA		Già previste da leggi o piani sovraordinati	Solo progettuali (no ingenti costi aggiuntivi)
HP	Predisporre un progetto urbanistico – paesaggistico che individui le principali scelte di assetto della futura area, tali da minimizzare le interferenze, e valorizzare le preesistenze.		
	Conservare e migliorare gli habitat naturali, contribuendo alla realizzazione di reti ecologiche e massimizzando la dotazione di verde.		
	Realizzare, ove necessario, adeguate fasce di mitigazione paesaggistica.		
	Definire e qualificare la struttura e l'articolazione dello "spazio aperto" (soprattutto attraverso la progettazione del verde): strade principali, strade di distribuzione, parcheggi, aree verdi in genere, aree per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storica-testimoniale esistenti.		
EN	Applicare il D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e la Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008.		
	Definire livelli prestazionali (luce e calore) in relazione alle attività svolte e utilizzare sistemi Bms per ottimizzare le prestazioni del sistema edificio-impianto in relazione a tali esigenze (automazione delle accensioni e dell'intensità luminosa, termostati, etc).		
	Ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione invernale ed estiva, mediante misure e strategie per il controllo dell'impatto sole-aria.		
	Ottimizzare il rendimento degli impianti termici e di climatizzazione estiva.		
	Contenere le dispersioni termiche per ricambi d'aria non necessari, evitando i ricambi d'aria non indispensabili al mantenimento delle condizioni di salubrità dei locali.		
	Ottimizzare la resistenza termica dell'involucro (opaco e trasparente) dell'edificio.		
	Contenere il fenomeno di "isola di calore" e il carico termico estivo sulla copertura (NO guaine nere).		
	Individuare soluzioni impiantistiche che, a livello d'area o a livello di singolo edificio/UMI, garantiscano un'efficienza energetica maggiore delle tecnologie convenzionali.		
	Installare impianti per la produzione di energia termica ed elettrica alimentati da fonti rinnovabili.		
	Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale per contenere al massimo l'uso della luce artificiale nelle ore diurne.		
MR	In tutte le aree esterne (pubbliche e private) garantire un'illuminazione energeticamente efficiente e utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto.		
	Individuare modalità e criteri qualitativi ottimali in termini di raccolta, recupero e riutilizzo, attraverso cui svolgere la gestione dei rifiuti internamente all'area.		
	Ridurre, recuperare e riutilizzare il materiale inerte risultante da demolizioni o scarti di lavorazione.		
RU	Predisporre adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata.		
	Realizzare un'analisi del clima acustico (ante operam) del contesto nel quale l'area andrà ad inserirsi, al fine di individuare prime strategie per la definizione del lay-out.		
	In riferimento alla Documentazione Previsionale di Clima Acustico definire il lay-out dell'area in modo da minimizzare l'impatto acustico prodotto dall'area nel suo complesso in riferimento ai ricettori esterni ed interni ritenuti significativi.		
	Realizzare, se necessarie, idonee opere di mitigazione acustica, da integrare nella progettazione dell'insediamento.		
	In riferimento al Documento di Impatto Acustico, adottare strategie progettuali volte a ridurre l'impatto acustico prodotto da ogni singola azienda (sia esternamente che internamente all'azienda).		

GESTIONE UNITARIA

L'altra caratteristica necessaria affinché un ambito produttivo possa esser definito Apea (sempre in virtù dell'Atto di indirizzo regionale), è la presenza di una gestione unitaria, o meglio, come definito dalla Regione, la presenza di un Soggetto Responsabile della gestione.

L'obiettivo della gestione unitaria è duplice:

- 1) ricercare tutte le possibili "economie di scala", rispetto a servizi erogati a livello d'area anziché per singole aziende,**
- 2) condurre attività manutentive ordinarie e, se possibile, straordinarie che consentano un progressivo miglioramento della qualità funzionale e ambientale dell'area (a partire dai nuovi ampliamenti ma puntando ad interessare anche l'ambito esistente) .**

Non esiste però una forma giuridico-amministrativa richiesta obbligatoriamente per svolgere la funzione di "Soggetto Gestore".

La Provincia di Bologna nel corso delle prime sperimentazioni si è orientata a proporre e promuovere il seguente modello come **una fra le possibili soluzioni**.

L'idea di base è sfruttare l'attuazione urbanistica dei nuovi ampliamenti per avviare il Soggetto Gestore:

- In sede di approvazione del PUA, attraverso la Convenzione Urbanistica, **richiedere al privato attuatore del comparto urbanistico** di farsi carico della gestione delle parti comuni (aree ed eventuali infrastrutture d'ambito) anche dopo l'avvenuto collaudo e cessione al Comune,
- Negli atti di vendita dei singoli lotti (da trasferire negli atti successivi al primo) prevedere per l'acquirente l'obbligo di entrare a far parte di un soggetto unitario della forma giuridica che più si ritiene opportuna (Consorzio? semplice Condominio?). Di tale soggetto, ovvero del Soggetto Gestore, il privato attuatore dell'urbanizzazione si impegna a far parte **FINO ALL'AVVENUTO INSEDIAMENTO DI UNA RILEVANTE QUOTA DELLE NUOVE AZIENDE** in termini di SU (ad esempio 80%). Questo significa che di fatto, in questa ipotesi, **il Soggetto Gestore "a regime" è costituito unicamente dalle aziende insediate nell'Apea.**
- Definire le funzioni che, di minima, si richiedono al Soggetto Gestore rispetto a cui si potrebbero prevedere forme di collaborazione con l'Amministrazione Comunale.
A mero titolo di esempio, l'Amministrazione Comunale, in cambio di una attività che spetterebbe a lei (verde, neve, etc) potrebbe impegnarsi a trasferire al Soggetto Gestore tutte (o una parte) delle risorse che avrebbe dovuto prevedere in Bilancio Comunale per svolgere quelle stesse attività. In sede di progettazione e convenzionamento di nuovi PUA potrebbe essere riservata una adeguata unità immobiliare (ad uso terziario) da mettere a disposizione, senza costi per le aziende, come sede del Soggetto Gestore. Potrebbe poi essere previsto uno sgravio su tariffe e imposte comunali di importo pari (o quasi) all'ipotetica "quota sociale" delle singole aziende. Con tali quote potrebbe essere finanziata l'attività del Soggetto Gestore (sull'esempio, facendo le debite proporzioni, di Interporto e Centergross).
- La struttura operativa (che a seconda delle dimensioni dell'Apea potrebbe essere anche solo una sorta di "Amministratore dell'Apea") risponderà pertanto direttamente alle aziende insediate e dovrà sostanzialmente svolgere l'attività necessaria per rispondere ai due obiettivi indicati in incipit.
- L'attività del Soggetto Gestore dovrà tentare di rivolgersi anche alle parti esistenti dell'Ambito produttivo, ovviamente offrendo alle aziende già insediate l'opportunità di "associarsi".

Tale ipotesi potrebbe quindi costituire un Soggetto Gestore che "non costa" alle aziende. Infatti i costi operativi (quota sociale delle aziende) potrebbero essere bilanciati (almeno in larga parte) da sgravi che il Comune potrebbe riconoscere alle aziende. Ovviamente questo sacrificio può essere fatto a patto che l'Amministrazione Comunale, e quindi la collettività, riceva in cambio un effettivo e concreto miglioramento dell'efficienza e della qualità ambientale dell'area produttiva presente sul proprio territorio.