



**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL NUOVO POLO FUNZIONALE  
“N21A MULTISALA” DI IMOLA**

**FRA**

**PROVINCIA DI BOLOGNA,**

**COMUNE DI IMOLA**

**NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

**AI SENSI DELL' ART. 15 L.R. 20/2000 e 9.4 del PTCP**

PG n.	<u>24495</u>	del	<u>10.06.2009</u>
Classifica	<u>8.2.15</u>		
Fascicolo n.	<u>3</u>	/	<u>2007</u>

ACCORDO TERRITORIALE  
FRA PROVINCIA DI BOLOGNA,  
COMUNE DI IMOLA E  
NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

AI SENSI DEGLI ARTT. 15 L.R. 20/2000 e 9.4 del PTCP

TRA

- La **PROVINCIA DI BOLOGNA**, rappresentata dal Vice Presidente Giacomo Venturi, nato a Bologna il 31.12.1968, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Provinciale, Via Zamboni n. 13 – 40126 Bologna, che agisce per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 21.04.2009;
- Il **COMUNE DI IMOLA**, rappresentato dall' Assessore Daniele Montroni, nato a Imola (BO) il 27.10.1961, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Via Mazzini 4 – 40026 Imola (BO), che agisce per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 24.04.2009;
- Il **NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE** rappresentato dal Presidente Franco Lorenzi, nato a Tossignano, il 21.09.1952, domiciliato per la carica presso la sede del Nuovo Circondario, Via Boccaccio 27 – 40026 Imola (BO), che agisce per dare esecuzione alla deliberazione n. 15 del 21.04.2009;



## PREMESSO CHE

- la L.R. 20/2000 individua nell'“Accordo Territoriale”, lo strumento negoziale da utilizzarsi, per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni; in particolare, l'art. 15, prevede tale strumento di concertazione istituzionale quale modalità per definire, nell'ambito delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la pianificazione dei Poli funzionali di rango sovraordinato;
- la Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000) al proprio Piano Territoriale (PTCP), ha individuato i “poli funzionali” esistenti, ossia gli ambiti specializzati che ospitano grandi funzioni metropolitane, connotate in particolare da alta attrattività, alta specializzazione economica, culturale, sportiva ricreativa, commerciale, della logistica, e costituenti punti di eccellenza e di qualità del sistema insediativo provinciale;
- oltre ai Poli funzionali esistenti lo stesso Piano ha previsto la possibilità di proporre la realizzazione di Nuovi Poli Funzionali, nella forma di Aree Integrate per una pluralità di funzioni di attrazione. Le proposte devono rispondere in adeguata misura ai seguenti requisiti localizzativi:
  - a) contiguità con i nodi di interscambio della “grande rete” della viabilità regionale/nazionale e in particolare vicinanza a un casello autostradale;
  - b) possibilità di un valido collegamento anche con una stazione ferroviaria, eventualmente con servizi navetta;
  - c) capacità delle infrastrutture viarie di accesso di sostenere i nuovi flussi prevedibili, senza superare livelli di congestione; la viabilità di accesso deve inoltre evitare l'attraversamento di centri urbani;
  - d) capacità delle reti per la fornitura di acqua e di energia e per lo smaltimento dei reflui di sopperire alle esigenze del nuovo polo;
  - e) un'adeguata distanza dall'area conurbata bolognese;
  - f) salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche, storico-culturali ed ecologiche del territorio;
  - g) preferenziale contiguità con aree già parzialmente insediate (non residenziali), evitando collocazioni isolate in contesti rurali non compromessi da insediamenti.

Le proposte di nuovi poli funzionali devono inoltre essere accompagnate da valutazioni della sostenibilità e redditività economica dell'investimento nel medio/lungo periodo.

- La possibilità di proporre Nuovi Poli Funzionali d'Attrazione per concretarsi deve passare attraverso l'elaborazione e la sottoscrizione di un “Accordo territoriale”, fra la Provincia e i Comuni interessati, per (requisiti qualitativi di un Polo Funzionale):
  1. la definizione delle aree interessate dalle unità e dalle funzioni che costituiscono il polo funzionale;
  2. la definizione delle linee evolutive del polo, ivi compresa la precisazione delle tipologie di attività insediabili;
  3. la definizione degli interventi necessari, in relazione alle condizioni e alle problematiche specifiche del polo;
  4. gli interventi opportuni per il contenimento dei consumi energetici e idrici del polo, nonché gli interventi opportuni per il contenimento della produzione di rifiuti e la loro gestione;

5. gli interventi per il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento e del contesto, destinando a tali finalità parte delle dotazioni prescritte di aree per attrezzature e spazi collettivi;
6. le condizioni di infrastrutturazione, per la qualità ambientale e per la mobilità, a cui le espansioni sono subordinate;
7. la definizione delle risorse necessarie in relazione agli interventi previsti, delle fonti finanziarie, e in particolare le forme di contribuzione finanziaria da parte dei soggetti gestori del polo funzionale;
8. gli aspetti riguardanti la programmazione temporale e l'attuazione degli interventi;
9. l'adesione degli Enti locali firmatari al fondo per la compensazione territoriale delle risorse derivanti dagli insediamenti.

## CONSIDERATO CHE

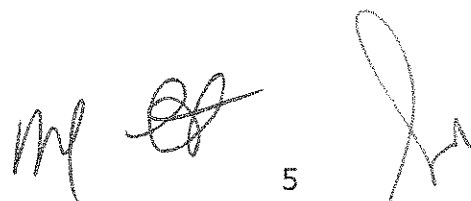
- Il Comune di Imola ha proposto in data 19/11/2007 PG. Prov. n. 391932/07, la realizzazione di un Nuovo Polo Funzionale, nella forma di un'Area Commerciale Integrata di livello superiore per attività non alimentari, per grandi e medio-grandi strutture, in abbinamento a servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo (grande multisala cinematografica), all'interno del comparto N21A, individuato nel P.R.G. vigente, e denominato "Multisala" (localizzato a ridosso del casello autostradale A14, in via Selice Provinciale/via Lasie);
- il Comune di Imola ha trasmesso una Relazione sulla valutazione del rischio archeologico del comparto N21A, a firma del Dott. Xabier Gonzalez Muro (PG. N. 109598 del 23/3/2009), dalla quale si evince che tutta l'area relativa alla proposta del nuovo Polo Funzionale riveste un significativo interesse archeologico (*Area ad alto rischio di rinvenimento di strutture d'interesse archeologico*), confermato dalla presenza di due assi centuriali e da strutture rinvenute di edificio di età romana;
- la Provincia, nel valutare l'accogliabilità di detta proposta, deve attenersi ai criteri localizzativi, nonché ai requisiti qualitativi richiesti dal PTCP per i nuovi Poli Funzionali Integrati, mentre per la pianificazione commerciale deve riferirsi al Piano del Commercio e per gli esercizi cinematografici sovracomunali alle conclusioni della conferenza dei servizi specifica;
- la Provincia ha svolto in data 22/12/2008 la conferenza dei servizi, prevista all'art.10 della L.R. 12/06, finalizzata al riconoscimento dell'idoneità urbanistica del comparto N21A all'insediamento di un esercizio cinematografico di livello sovracomunale (grande multisala con 9 schermi e 2.000 posti). La conferenza nel riconoscere l'idoneità ha posto le seguenti condizioni:
  - prevedere un piano di riqualificazione degli insediamenti cinematografici esistenti, incentivandone l'ammmodernamento, aumentando l'offerta dei servizi e inibendo i cambi d'uso dei volumi verso funzioni residenziali, terziarie e commerciali;
  - prevedere quote significative dei parcheggi pertinenziali interrati o in soluzione multipiano;
  - collegare l'insediamento cinematografico alla rete urbana delle piste ciclabili e garantire percorsi pedonali sicuri e protetti (marciapiedi) a corredo della viabilità afferente (via Selice);

MR EF

- realizzare una nuova fermata in prossimità dell'ambito cinematografico, e riorganizzare il percorso della linea di TPL urbano in modo da servire adeguatamente anche il nuovo polo funzionale;
  - predisporre un inquadramento complessivo dell'intera quadra centuriale, in cui ricade il Polo, guida degli assetti delle dotazioni territoriali e ambientali (verde pubblico aggregato, percorso TPL, rete ciclabile e pedonale, vasche di laminazione, rete ecologica);
  - estendere l'applicazione delle azioni e prestazioni ACEA anche all'insediamento della Multisala;
  - rivedere parzialmente l'assetto progettuale proposto, integrando aree di verde pubblico, in sostituzione di quote di aree dedicate al parcheggio dei veicoli; inoltre il verde dovrà essere arredato, attrezzato con illuminazione pubblica antinquinamento, alberato e collegato dalla rete ciclopedonale. Analogamente i parcheggi pubblici sono da realizzare in superficie e alberati;
  - integrare nel progetto l'offerta di spazi aperti destinati a verde e dotazioni, modificando la scheda di PRG e allineando la quota dei parcheggi pubblici a quella dovuta per legge;
- la Variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali denominata "Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali" (POIC), in corso di approvazione, prevede un nuovo Polo funzionale denominato "Casello A14-via Lasie di Imola" (Ambito 09) fra le previsioni commerciali non alimentari ammissibili nella provincia di Bologna, previa sottoscrizione di uno specifico Accordo Territoriale che dovrà garantire un'adeguata soluzione viabilistica per l'accessibilità al Polo;
  - la Variante al PTCP in materia di mobilità denominata "Piano della Mobilità Provinciale" (PMP) approvata con atto deliberativo di Consiglio Provinciale n. 29 del 31/3/2009, riconferma il sistema delle tangenziali est e ovest all'abitato di Imola a supporto del quadrante interessato dal nuovo Polo Funzionale;
  - la variante al PTCP in recepimento del PTA regionale, in corso di adozione, prevede che la proposta del nuovo Polo Funzionale ricada all'interno dell'area di ricarica indiretta della falda di tipo B, nonché, per una piccola porzione, all'interno della zona di rispetto dei pozzi per uso acquedottistico;
  - Il DP del PSC del Nuovo circondario imolese a conferma del POIC individua, nei pressi del casello autostradale di Imola, un Nuovo Polo Funzionale;
  - il Comune di Imola si impegna ad adottare una variante al P.R.G., contestuale alla presentazione del PUA o P.P.I.P.<sup>1</sup> dell'ambito N21A:Multisala (art. 41 L.R. 20/2000), per declinare e disciplinare i contenuti del presente Accordo nello strumento di pianificazione generale vigente del Comune di Imola e per localizzare le previsioni commerciali, di cui al POIC, previste nel Polo denominato "Casello A14-via Lasie" nel sopradetto ambito N21A:Multisala.

---

<sup>1</sup> P.P.I.P piano particolareggiato di iniziativa privata



# TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

**Le Parti sottoscriventi convengono sui seguenti obiettivi di assetto e coordinamento della previsione di un nuovo Polo Funzionale per la città di Imola nella forma di un'Area Commerciale Integrata di livello superiore nonché di una grande multisala cinematografica da localizzarsi nell'ambito "N21A Multisala"**

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti in premessa

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo Territoriale (Accordo) e si devono intendere qui integralmente riportati. Sono altresì parte integrante ed essenziale del presente accordo gli allegati 1, 2 e 3 riportati in calce al medesimo.

### Art. 2 - Oggetto dell'Accordo

1. Il presente Accordo ha per oggetto la definizione del perimetro, delle quantità, delle condizioni per la sostenibilità, l'ammissibilità e l'attuazione del Nuovo Polo Funzionale "Multisala", nella forma di un'Area Commerciale Integrata di livello superiore e di una Grande Multisala cinematografica, integrate con il sistema urbano della città di Imola. L'accordo definisce inoltre le modalità di partecipazione alla perequazione territoriale. Il perimetro del Polo Funzionale è individuato nell'Allegato 1 e verrà recepito in sede di approvazione del P.P.I.P in Variante al P.R.G.

### Art. 3 - Ambito territoriale di riferimento per le valutazioni del presente Accordo

1. L'ambito territoriale di riferimento, per valutare in modo integrato il nuovo polo funzionale "N21A:Multisala" con la Città di Imola, comprende il quadrante nord del sistema urbano imolese, con particolare attenzione alle relazioni tra il nuovo ambito e il centro storico, la stazione ferroviaria e le connessioni territoriali est e ovest.

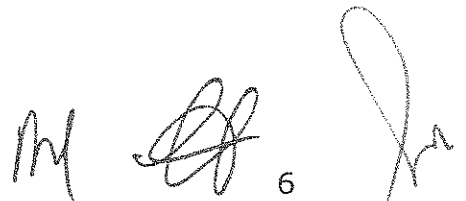
### Art. 4 - Obiettivi strategici e condizioni di ammissibilità

1. Sono obiettivi strategici e condizioni essenziali, senza le quali non è ammessa la realizzazione del polo funzionale, i seguenti elementi:

- la realizzazione di un polo funzionale integrato con il sistema urbano della città di Imola, con lo schema complessivo degli assetti delle dotazioni territoriali e ambientali dell'intera quadra centuriale in cui ricade il comparto<sup>2</sup> e con il contesto storico, paesaggistico e archeologico presente;
- la realizzazione delle opere viarie indispensabili a rendere sostenibile lo sviluppo insediativo previsto dagli strumenti di pianificazione, come definite dal presente Accordo;
- la programmazione di un servizio di trasporto pubblico efficace di collegamento tra la stazione ferroviaria e la nuova area;

---

<sup>2</sup> come richiesto in sede di conferenza dei servizi ai sensi dell'art.10 Lr 12/2006

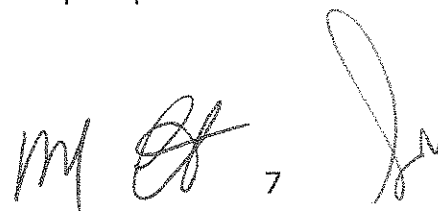


- la determinazione della fattibilità economico-finanziaria degli interventi e la loro programmazione temporale, connessa con l'attuazione delle previsioni urbanistiche. Dovranno pertanto essere utilizzate le modalità della perequazione territoriale previste ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP;
- la verifica della sostenibilità ambientale, urbanistica ed economica dell'insieme degli interventi. Per quanto concerne la sostenibilità ambientale si fa riferimento alla componente paesaggistica, ai requisiti tecnici di riferimento per le aree commerciali ecologicamente attrezzate ACEA; la sostenibilità urbanistica è essenzialmente correlata al nuovo carico urbanistico prevedibile e all'efficacia/efficienza trasportistica del sistema. Il tema della sostenibilità economica rimanda alla capacità generata dagli insediamenti di garantire la contestuale realizzazione delle opere indispensabili per la sostenibilità ambientale e urbanistica.

## TITOLO II – CRITERI LOCALIZZATIVI PER UN NUOVO POLO FUNZIONALE: sistema infrastrutturale

### Art. 5 - Sistema infrastrutturale della mobilità privata

1. L'ambito "N21A:Multisala" è in diretta relazione con i nodi di interscambio della "grande rete" e in particolare con la vicinanza a un casello autostradale; tuttavia rispetto alla quota di flussi provenienti dalla viabilità ordinaria, il comparto graverà sulla via Selice.
2. La proposta presentata pone a carico degli attuatori del Polo Funzionale, tratti di viabilità direttamente connessi alla accessibilità dell'ambito dalla via Selice e dalla via Lasie, limitatamente alla realizzazione del nuovo tracciato stradale che consente la connessione tra via Lasie e via Selice (ampliamento da due a quattro corsie del tratto di via Selice che congiunge la rotonda esistente posta all'ingresso del casello autostradale, con la prima rotonda prevista dal P.R.G. sulla via Selice; quattro corsie dall'intersezione tra la via Selice e la rotonda d'ingresso del comparto N21A, due corsie dalla rotonda d'ingresso del comparto N21A fino all'intersezione con via Lasie) e la realizzazione di tre rotonde così come indicate nel P.R.G. vigente del Comune di Imola, con le caratteristiche geometriche richieste dalle normative del settore commerciale e cinematografico, e determinate da apposito studio sull'impatto viabilistico generato dall'intervento stesso; la proposta presentata propone pertanto di risolvere l'impatto viabilistico previsto mediante intersezioni stradali realizzate con tre rotonde di nuova costruzione, compresi i relativi tratti di viabilità di interconnessione attuati (ovvero adeguati) secondo lo schema grafico di massima, che si allega al presente accordo quale Allegato 2, che verrà precisato in sede di progettazione esecutiva delle opere. I dettagli tecnici saranno definiti in sede di Variante al PRG e conseguente convenzione urbanistica.
3. Le parti concordano sulla necessità di verificare la capacità residua della via Selice, rispetto ai flussi prevedibili con il nuovo insediamento assumendo come riferimento di congestione massimo ammissibile quello proposto dal PTCP. Nel caso in cui detto parametro venisse superato le parti concordano sulla necessità di prevedere potenziamenti della strada stessa.
4. Le parti riconoscono che, una volta attuati gli interventi sopra descritti alla rete stradale di carattere territoriale a supporto dell'asse della Selice, resta evitato l'attraversamento del centro urbano di Imola per una parte dei flussi stimati con lo scenario prevedibile ad intervento attuato. In tal modo sarà realizzata un tratto di nuova viabilità quale parte finale della futura tangenziale est della Città di Imola.



## **Art. 6 - Sistema infrastrutturale della mobilità pubblica e della mobilità non motorizzata**

1. Le parti in applicazione con quanto disposto dalle normative vigenti, prevedono di servire il Polo Funzionale con un valido collegamento di trasporto pubblico (a servizio degli addetti e dei clienti) con la città di Imola e la stazione ferroviaria, attraverso la fermata posta a servizio della struttura<sup>3</sup>, modulando il servizio in rapporto al flusso atteso, realizzando adeguate aree di sosta e attesa dei mezzi pubblici.
2. A carico del soggetto attuatore, in sede di convenzione urbanistica, verrà posta la realizzazione di un'adeguata area di sosta e attesa dei mezzi pubblici.
3. Le parti concordano sulla necessità di collegare il Polo Funzionale con la città di Imola e con la stazione ferroviaria attraverso una rete di percorsi ciclopedonali, sicuri, protetti e illuminati.




## **TITOLO III – ASSETTO DEL POLO FUNZIONALE**

### **Art. 7 - Assetto insediativo e contenuti urbanistici**

1. Le parti convengono sulla definizione delle aree interessate dalle unità e dalle funzioni che costituiscono il nuovo polo funzionale (vedi allegato 1); nello specifico il Polo ricade all'interno di un settore parte di una quadra della centuriazione romana, l'area è classificata ad alto rischio di rinvenimento di strutture d'interesse archeologico, il perimetro è costituito dall'Ambito del P.R.G. denominato "N21A Multisala". La Superficie Territoriale è di 16,3 Ha circa e la Superficie Utile di 48.000 mq, comprensiva della multisala, delle superfici commerciali e delle destinazioni non commerciali (pubblici esercizi e direzionale). Il perimetro del Polo e la ST potranno essere leggermente modificati in sede di PUA o P.P.IP. in variante al P.R.G., al fine di collocare quote di parcheggi, non realizzabili all'interno del perimetro per motivi collegati ad approfondimenti archeologici in corso. L'eventuale collocazione di tali parcheggi dovrà comunque essere reperita all'interno dell'areale territoriale di riferimento del Polo, come individuato al punto 2 e nell'allegato 1.
2. Per garantire qualità insediativa all'ambito in cui ricade il Polo, le parti condividono di considerare gli spazi pubblici, di aggregazione, della mobilità lenta e del verde come elementi ordinatori del tessuto urbano. A tal fine l'allegato 1 contiene uno schema territoriale di assetto all'intera quadra centuriale, esteso fino all'asse autostradale, riferimento per le dotazioni territoriali e ambientali di questa porzione di territorio (verde pubblico, percorso TPL, rete ciclabile e pedonale, vasche di laminazione, rete ecologica e parcheggi).
3. Le parti convengono sulla necessità di caratterizzare sotto il profilo qualitativo l'assetto insediativo del Polo, assumendo e sviluppando nella fase attuativa del PUA alcune caratterizzazioni funzionali, spaziali, relazionali. In particolare si condivide di<sup>4</sup>:
  - a) salvaguardare e valorizzare le risorse naturali, paesaggistiche, storico-culturali e archeologiche presenti nell'area, come elementi di qualificazione ecologica e ambientale del progetto;
  - b) ottimizzare le aree riservate a verde pubblico, parcheggio pubblico e pertinenziale. A tale scopo, in sede di Variante al P.R.G., le dotazioni relative ai parcheggi pubblici, verde pubblico e parcheggi pertinenziali saranno computate applicando la legislazione vigente in relazione alle destinazioni previste nell'intervento in oggetto;

<sup>3</sup> la normativa sulle grandi multisale richiede la fermata sia entro i 150 m. dalla struttura

<sup>4</sup> si riprendono in questo punto le condizioni, condivise in sede di conferenza dei servizi per il riconoscimento dell'idoneità urbanistica del comparto N21A all'insediamento di una grande multisala, fatta ai sensi dell'art.10 Lr 12/2006

  8 



- c) prevedere la realizzazione di una quota del verde pubblico all'interno dell'ambito N21A, come risulterà dal PUA o P.P.I.P. in variante al P.R.G., e consentire il reperimento della parte rimanente come da delibera n. 73 del 10/3/03 "Monetizzazione e dotazione degli spazi pubblici esterni agli ambiti di progettazione unitaria" del Comune di Imola";
- d) il verde a corredo del Polo dovrà essere arredato, attrezzato con illuminazione pubblica antinquinamento, alberato e collegato dalla rete ciclopedonale. Analogamente i parcheggi pubblici sono da realizzare in superfici alberate;
- e) valorizzare il segno della centuriazione presente all'interno dell'ambito secondo le indicazioni della normativa di P.R.G.;
- f) prevedere nella zona di rispetto autostradale quote di vegetazione arborea (parcheggi alberati e zone di ambientazione dell'infrastruttura), connotandola come parte della rete ecologica collegata alla zona per la laminazione e allo scolo Fossetta (vedi allegato 1);
- g) curare con particolare attenzione i fronti edificati verso il territorio rurale e verso la frazione di Chiusura;
- h) prevedere quote significative di parcheggi interrati o in soluzione multipiano compatibilmente a quanto indicato nell'art. 7 comma 1;
- i) collegare l'insediamento cinematografico alla rete urbana delle piste ciclabili e garantire percorsi pedonali sicuri e protetti (marciapiedi) a corredo della viabilità afferente (via Selice).

#### **Art. 8 - Dimensioni commerciali**

1. La Programmazione delle quote commerciali relative alle medie e grandi strutture di vendita è disciplinata dalla variante all'art. 9.5 del PTCP in tema di insediamenti commerciali (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali), in coerenza con gli indirizzi relativi ai poli funzionali (art. 9.4) del PTCP.

2. Il dimensionamento massimo delle superfici commerciali, all'interno del range di variazione stabilito dal PTCP, è dunque il riferimento inderogabile anche per la definizione dei contenuti progettuali del Polo Funzionale.

3. Secondo quanto disposto all'art. 9.5 del PTCP, p.to 2, per il Polo in oggetto è prevista la possibilità di insediare grandi strutture delle tipologie 2 e 8 all'interno di Aree commerciali integrate delle tipologie 5 o 6, con esplicita esclusione delle tipologie 1, 3, 4, 7, 9, 11 e 15. Nello specifico si rende possibile insediare all'interno dell'Ambito fino ad un massimo di 26.000 mq di Superficie di Vendita per Grandi Strutture non alimentari. Indipendentemente dalle tipologie e dai format commerciali che il Polo potrà ospitare, coerentemente con quanto disposto dal Ptcp, tale dimensione rappresenta comunque la superficie massima complessiva destinabile a funzioni commerciali di qualsiasi rango.

4. L'attuazione di tale capacità massima per Grandi Strutture che il Polo potrà ospitare è subordinata alla disponibilità e ai limiti del "Range di variazione", come previsto dalla disciplina regionale, in ordine anche alle prescrizioni previste dallo stesso PTCP.

#### **Art. 9 - Sostenibilità ambientale degli interventi – Area Commerciale Ecologicamente Attrezzata**

1. Le Parti concordano sulla necessità di realizzare il nuovo Polo Funzionale minimizzando gli impatti ambientali da questo generato, e dotando l'intervento urbanistico-edilizio di elevate prestazioni in termine di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, riduzione della produzione di rifiuti e compatibilità/integrazione con le funzioni e il paesaggio circostanti.

2. A tal fine, in applicazione della variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (POIC), art. 9.5 punti 12 e 13, l'autorizzazione all'apertura di nuove strutture commerciali di competenza provinciali e sovracomunale è vincolata al rispetto di tutte le azioni con priorità

*ml* *ff* 9



1 individuate all'interno delle linee guida ACEA (allegato 3), inoltre deve essere dimostrato che la progettazione urbanistica e architettonica della struttura commerciale (PUA, permesso a costruire e certificazione energetica dell'edificio), presenti soluzioni e scelte progettuali rispondenti alle linee guida ACEA (allegato N del PTCP).

3. l'intervento urbanistico dovrà rispettare inoltre le seguenti condizioni<sup>5</sup>:

trasporti e mobilità: (si rimanda agli articoli precedenti)

acqua:

- a. Per la parte del Polo ricadente all'interno della fascia di 200 m. di rispetto del pozzo presente, il PUA dovrà essere corredato da specifiche indagini idrogeologiche, che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee, inoltre prevedere reti separate e tubazioni a tenuta per le acque nere;
- b. la sicurezza idrogeologica sarà attuata mediante la realizzazione di un sistema di laminazione a gravità, creando una zona verde in depressione integrata all'interno del progetto della rete ecologica, in coerenza alla Variante al P.R.G. Le acque meteoriche, con portata ridotta dalla laminazione, saranno convogliate nel Rio Fossetta Selice in conformità alle necessarie autorizzazioni allo scarico previste dalla convenzione urbanistica o, in alternativa, attraverso la realizzazione di adeguato serbatoio interrato;
- c. l'insediamento e gli edifici saranno dotati di una rete duale di approvvigionamento idrico: una rete di acqua potabile e una rete per usi non potabili;

habitat e paesaggio e rete ecologica:

- d. il progetto urbanistico dovrà assicurare la tutela e la valorizzazione ecologica degli elementi della centuriazione presenti nell'area, in particolare sarà realizzato un intervento di riqualificazione idraulica ed ecologica dello scolo Fossetta (risagomatura e fasce tampone) nel rispetto dell'art. 47 del P.R.G. vigente;
- e. sarà garantito un corretto e compatibile inserimento dell'intervento all'interno del paesaggio e del contesto circostante. Particolare attenzione andrà posta sul lato est del comparto (caratterizzato dallo scolo Fossetta, prospiciente un territorio rurale e visibile dalla località "Chiusura"), in cui dovrà essere individuata una soluzione che qualifichi il fronte sotto il profilo architettonico e al contempo valorizzi lo scolo come elemento della rete ecologica; così come sarà definito in sede di convenzione urbanistica;
- f. i parcheggi dovranno essere alberati e comunque integrati con elementi di progettazione del verde (filari, fasce verdi, etc); particolare attenzione andrà posta alla creazione di una ambientazione dell'asse autostradale attraverso parcheggi alberati;

Energia:

- g. l'edificio sarà predisposto (appositi vani tecnici e necessarie dotazioni impiantistiche) per essere allacciato alla Rete di Teleriscaldamento e Teleraffrescamento HERA. In attesa di tale allacciamento la scelta impiantistica dovrà comunque garantire il rispetto del D.lgs 311/06 e l'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico della R.E.R.;
- h. l'edificio sarà predisposto (adeguata struttura della copertura e necessarie dotazioni impiantistiche) per ospitare pannelli solari e fotovoltaici nel rispetto del D.lgs 311/06 e l'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico della R.E.R.;

---

1. Si elencano di seguito solo alcuni temi ambientali specificatamente riconducibili agli assetti territoriali dell'ambito N21A, rimandando alle azioni dell'allegato 3 la sostenibilità complessiva del Polo

#### Rifiuti:

- i. sarà realizzata un'area apposita per il deposito temporaneo e differenziato dei rifiuti prodotti dalle attività ospitate dal Polo Funzionale;
- j. in accordo con Hera, sarà realizzata un'isola ecologica (possibilmente assistita) a servizio dei fruitori del Polo Funzionale, per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;

#### Rumore:

- n. sulla base degli appositi studi dell'impatto e del clima acustico del Polo funzionale, dovranno essere realizzate le opere di mitigazione acustica e le scelte progettuali (orientamento e collocazione degli spazi) ritenute necessarie;

### **Art. 10 - Adesione alla perequazione territoriale (contributo di sostenibilità)**

1. In recepimento di quanto disciplinato dal POIC all'art. 9.5 del PTCP punto 14, le parti condividono che per rispondere alla necessità di dotare il territorio di servizi infrastrutturali efficienti di sistema, nonché per interventi a sostegno della piccola rete commerciale storica, è necessario un concorso economico dei privati, attraverso un "contributo di sostenibilità"<sup>6</sup>, che a livello di area vasta renda sostenibili i carichi insediativi previsti e le funzioni insediate. Il medesimo piano disciplina inoltre che il 25% di tale contributo sarà da destinare a interventi nei "centri commerciali naturali" a sostegno della qualificazione e valorizzazione del commercio tradizionale e di vicinato.

2. Nello specifico si concorda di porre a carico dei soggetti attuatori:

- a) la progettazione e la realizzazione del tratto di tangenziale est di Imola, delle relative opere di raccordo e della rifunzionalizzazione di tratti di viabilità esistente come riportato nell'elaborato tecnico Allegato 2 che forma parte integrante del presente Accordo.

Il Comune di Imola attuerà le procedure di esproprio per pubblica utilità al fine di consegnare, al soggetto attuatore, le aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture stradali già descritte nel presente accordo; il Comune di Imola si impegna a completare gli espropri e le consegne delle aree nei tempi necessari alla realizzazione e al collaudo delle opere di viabilità prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi alle unità immobiliari previste dalla scheda N21A.

Il soggetto attuatore riconoscerà al Comune di Imola i costi sostenuti dal medesimo per gli espropri relativi alle aree destinate a viabilità di cui All'allegato 2.

Qualora il valore, comprensivo degli espropri, delle opere di cui all'Allegato 2, inteso come importo lavori da accertarsi in sede di collaudo, risulti inferiore a **5.000.000** euro, la differenza andrà ad incremento del fondo di cui al punto b);

- b) il versamento di un contributo, forfetariamente definito e concordato tra le parti, pari a **1.600.000** euro<sup>7</sup> da destinare ai "centri commerciali naturali" a sostegno della qualificazione e valorizzazione del commercio tradizionale e di vicinato.

La definizione delle voci di impiego della cifra suddetta, nonché le modalità di erogazione della stessa, verrà stabilita con successivo atto amministrativo tra le parti sottoscrittrici il presente accordo.

### **Art. 11 - Programmazione temporale ed attuazione degli interventi**

<sup>6</sup>Contributo aggiuntivo oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge

<sup>7</sup> pari a circa il 25% delle risorse complessive

Le parti concordano di regolamentare l'attuazione degli interventi descritti e la realizzazione delle infrastrutture viarie sia locali che territoriali in sede di convenzione urbanistica, secondo le modalità condivise dal presente Accordo, in particolare andrà coordinata l'attuazione del progetto edilizio alla contestuale attuazione delle opere infrastrutturali e delle dotazioni territoriali.

## TITOLO VIII - ATTUAZIONE E MONITORAGGIO

### Art. 12 - Forme e modalità di attuazione dell'Accordo

1. L'Accordo si attua attraverso il recepimento dei suoi contenuti nel P.R.G. del Comune di Imola, nel PUA o P.P.I.P. di iniziativa Privata, nella convenzione urbanistica, nel permesso di costruire, nelle certificazioni e nell'autorizzazione commerciale.
2. L'Accordo si attua inoltre attraverso il recepimento dei suoi contenuti nel redigendo PSC del Circondario imolese, negli strumenti urbanistici attuativi e attraverso gli atti autorizzativi successivi al presente accordo.
3. L'attuazione degli interventi di trasformazione e di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia sono subordinati alla contestuale attuazione degli interventi necessari per garantire la sostenibilità territoriale e ambientale e, in particolare, il miglioramento dell'accessibilità.

### Art. 13 - Impegni delle Parti

1. Le Parti si impegnano a recepire i contenuti del presente Accordo, ciascuna per le rispettive competenze.
2. Inoltre il Comune di Imola si impegna:
  - a) avviare le procedure previste dall'art. 16 della L.R. 14/99 per rivedere, di concerto con la Regione Emilia Romagna, la delibera per l'accertamento dei requisiti di Comune ad economia prevalentemente turistica includendo l'ambito N21A: Multisala tra le porzioni di territorio alle quali si applica, per tutto l'anno, la disciplina relativa alle aperture dei negozi prevista per le cosiddette "città d'arte";
  - b) a porre a carico dei soggetti attuatori gli impegni descritti agli artt. 5, 6, 7, 9, 10 e Allegato 2.

### Art. 14 - Forme e modalità di coordinamento e monitoraggio

1. Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l'attuazione degli impegni ivi assunti e le connesse azioni procedimentali collegate alle diverse articolazioni amministrative, al fine di precisare e correggere, con riguardo alle competenze di ciascuna parte, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.
2. A tal fine le parti condividono di costituire un Comitato di monitoraggio tra i sottoscrittori del presente Accordo, con lo scopo di garantire:
  - il costante monitoraggio dell'attuazione del presente Accordo;
  - le forme di consultazione e collaborazione tra gli Enti sottoscrittori.
3. Il Comitato si riunirà a cadenze periodiche e all'occorrenza.



12



## TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 15 - Condizione di efficacia



1. Il presente Accordo acquisisce efficacia in seguito all'approvazione da parte dei Consigli e successiva sottoscrizione.

### ALLEGATI

Allegato n.1 Perimetro del Polo funzionale e Inquadramento dell'assetto territoriale

Allegato n.2 Viabilità a carico del soggetto attuatore dell'Ambito N21A

Allegato 3 Azioni priorità 1 delle linee guida ACEA

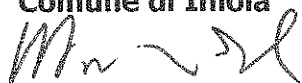
 13 

Bologna,

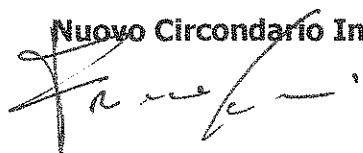
**Provincia di Bologna**



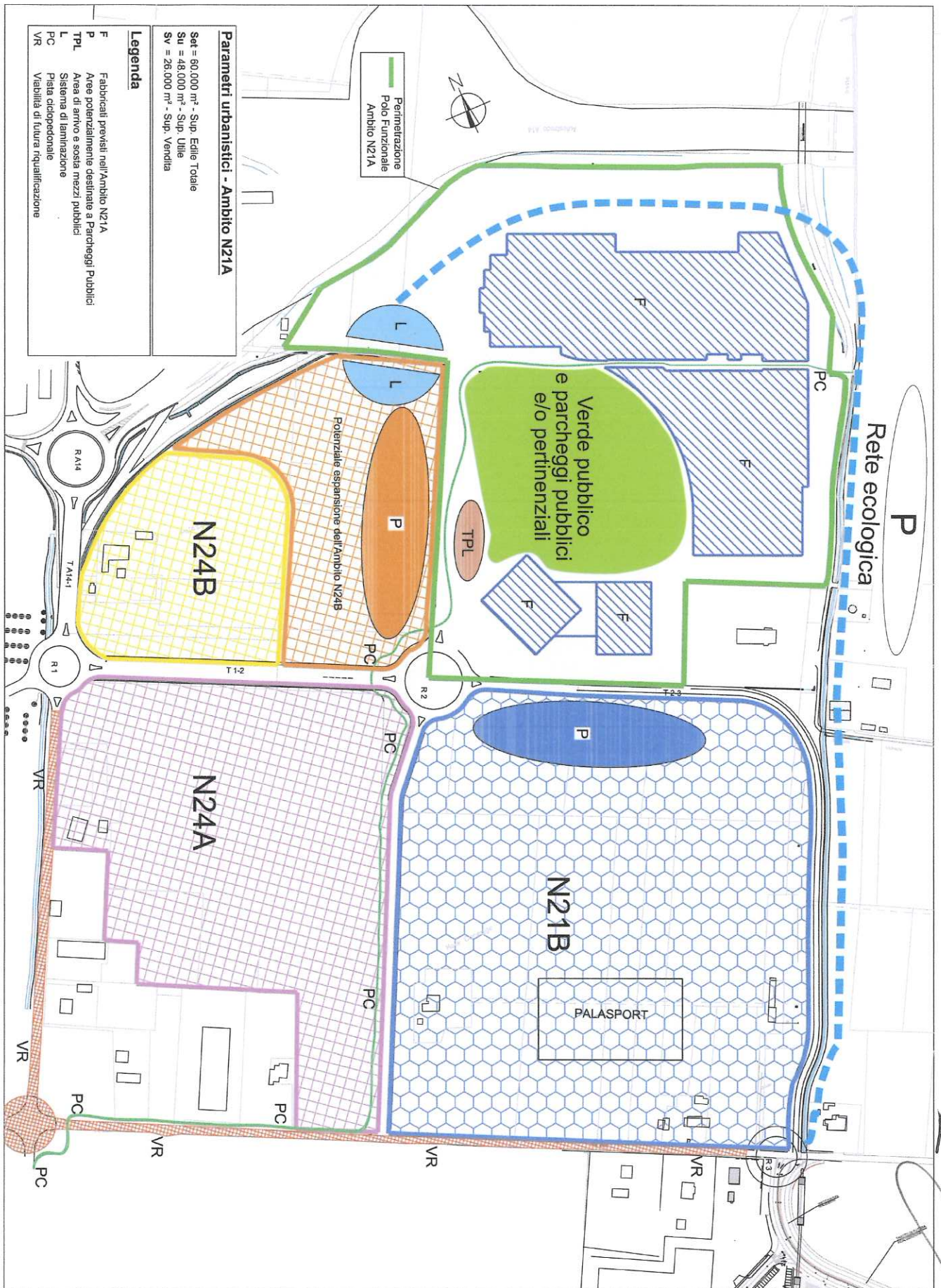
**Comune di Imola**



**Nuovo Circondario Imolese**

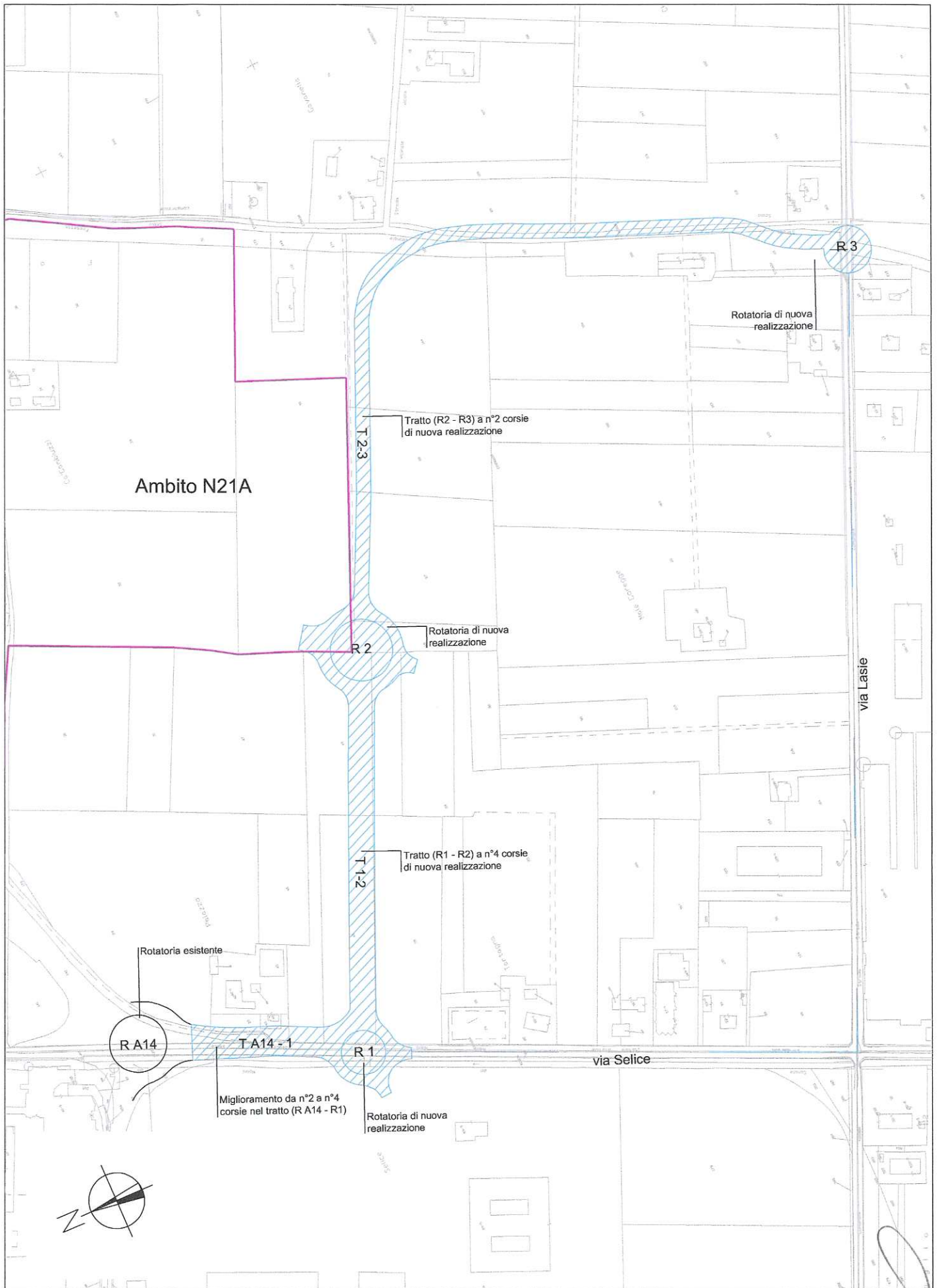


LETTO CONDIVISO E SOTTOSCRITTO IL



Allegato 1  
 Perimetro del polo funzionale e inquadramento dell'assetto territoriale

*[Handwritten signature]*



Allegato 2 - Viabilità a carico del soggetto attuatore dell'Ambito N21A

*mp* *af*

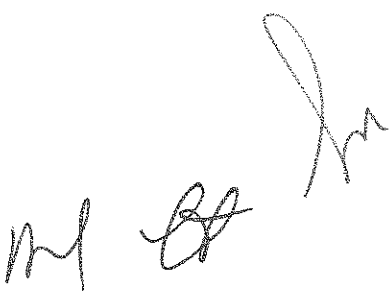


**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO DELLE AZIONI CON PRIORITA' 1 INDICATE NELLE**

**LINEE GUIDA ACEA  
AREE COMMERCIALI ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE**

**(allegato N del PTCp)**

Three handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.

## TRASPORTI E MOBILITA'

### Valutare gli effetti indotti dall'attuazione dell'insediamento commerciale sulla viabilità e sul traffico locali.

Risolvere gli eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all'area al fine di garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati ed attratti. Vedi anche DGR 1705/00, allegato 2 – scheda 1.

Stimare i carichi urbanistici aggiuntivi e la loro capacità di attrazione/generazione di traffico e garantire (mediante appositi studi) che le infrastrutture per l'accesso territoriale all'area abbiano un basso livello di congestione.

In particolare effettuare le seguenti stime e verifiche:

- Definire il bacino di utenza (ambito territoriale e numero di consumatori potenziali),
- Stimare il volume di attività, del numero di presenze, delle aree geografiche di provenienza.
- Concentrazione delle presenze: numero di viaggi generati e attratti nei giorni e nelle ore di punta.
- Calcolo dei flussi di traffico generati e loro distribuzione sulla rete stradale e sugli accessi/uscite.
- Verifica degli effetti cumulativi del traffico sulla rete degli sviccoli, in termini di rapporto flussocapacità, previa sovrapposizione della distribuzione temporale dei flussi esistenti e di quelli afferenti alle strutture in esame.

Laddove necessario e possibile, nelle intersezioni della viabilità principale realizzare rotonde

Separare i flussi con destinazione interna all'area da quelli esterni.

### Garantire la presenza del servizio di trasporto pubblico.

Attivare un confronto con il gestore del servizio di trasporto pubblico locale al fine di garantire un servizio adeguato. In particolare:

- Prevedere un adeguato numero di spazi di sosta e di attesa dei mezzi pubblici e localizzarli in modo strategico.
  - Garantire l'adeguata visibilità, riconoscibilità e protezione dagli eventi meteorologici avversi (protezione dalla pioggia, dal sole, ecc.) delle fermate.
  - Collegare le fermate con i percorsi pedonali protetti
  - Garantire un'adeguata frequenza del servizio.
- Condizione minima: deve essere presente almeno una fermata (illuminata e protetta da eventi meteorici) ad una distanza non superiore a 150 m dall'ingresso, e una frequenza non inferiore a 30' nelle ore di punta.

### Realizzare percorsi ciclabili e pedonali che colleghino l'area con il centro urbano vicino e con le eventuali stazioni ferroviarie in modo rapido, comodo e sicuro.

Realizzare percorsi ciclabili:

- protetti e possibilmente separati dalla viabilità automobilistica,
  - continui ed integrati alla rete ciclo-pedonale esistente,
  - di adeguata sezione (realizzati a norma della L.28/06/1991 n°208 " Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali"),
  - dotati di attraversamenti sicuri (adeguatamente segnalati ed illuminati, a norma della L.28/06/1991 n°208),
  - prevalenti rispetto alla viabilità automobilistica (ovvero che, in caso di incroci e attraversamenti, la percorrenza ciclo pedonale sia favorita e facilitata rispetto a quella automobilistica)
  - ombreggiati/alberati
  - illuminati,
  - dotati di spazi attrezzati per la sosta e il ristoro (es. panchine, fontane),
  - accessibili alle persone con disabilità motorie, agli ipovedenti, ai non vedenti e agli anziani.
- In presenza di elementi naturali e storico testimoniali di pregio (sentieri, argini, cavedagne, monumenti, case coloniche, ecc.), realizzare anche percorsi ciclo-pedonali che valorizzino tali elementi. Occorrerà tuttavia differenziare tali percorsi da quelli per spostamenti sistematici, per i quali è infatti necessario privilegiare tracciati il più breve possibili.
- Realizzare parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi (dei clienti e del personale) e adeguatamente illuminati.

## ACQUA

**Redigere un documento, da allegare al Pua, sulla gestione del ciclo delle acque che contenga:**

- quadro conoscitivo,
- bilancio idrico,
- strategie di intervento,
- monitoraggio.

Vedi anche DGR 1705/00, allegato 2 – scheda 4.

I contenuti del quadro conoscitivo e il bilancio idrico dovrebbero comprendere:

- valutazione delle caratteristiche climatiche del sito, con particolare attenzione all'intensità degli eventi piovosi ed alle durate,
- analisi dello stato della rete drenante naturale che evidenzia le criticità esistenti sia dal punto di vista idraulico che qualitativo,
- valutazione delle caratteristiche idrogeologiche e officiosità: tipo di terreno, profondità della falda, morfologia,
- determinazione del bilancio idrico dell'area alla scala del bacino imbrifero significativo così come individuato dal Piano regionale Tutela Acque,
- valutazione delle tipologie di superfici presenti nell'area di intervento differenziate in permeabili ed impermeabili con definizione dei coefficienti di deflusso e dei tempi di contrazione,
- valutazione delle tipologie di attività insediate in funzione della possibile dispersione di inquinanti, della contaminazione delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, dei fabbisogno idrico anche in relazione alle attività svolte.

Nelle strategie di intervento prevedere:

- misure di controllo degli apporti di acque meteoriche (vasche di laminazione o sezionamento di canali esistenti o interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua)
- misure di controllo dei carichi inquinanti delle acque reflue (industriali e domestiche) e meteoriche di dilavamento di superfici scoperte.
- eventuali sistemi di depurazione valutando anche la possibilità di utilizzo di impianti di fitodepurazione per i reflui idonei, identificazione dei recipienti dei reflui depurati con valutazione delle loro possibilità di riutilizzo, descrizione dei sistemi di gestione delle acque meteoriche di dilavamento, loro recipienti finali e possibilità di riutilizzo.

**Favorire la riqualificazione paesaggistico-ecologica dei sistemi idrici presenti.**

Effettuare un'analisi approfondita degli elementi del reticolo idrografico presenti nell'area al fine di evidenziare le criticità e le eventuali potenzialità esistenti, sia dal punto di vista idraulico che qualitativo. Evitare il tombamento dei corpi idrici esistenti, prevedendo invece la presenza di una vegetazione che ne migliori la capacità e l'efficienza autodepurativa.

**Garantire una superficie permeabile non inferiore al 60% della Superficie Utile (Su).**

**Realizzare sistemi per la laminazione delle acque meteoriche mediante soluzioni integrate con il paesaggio.**

Per garantire un sistema di laminazione dell'acqua meteorica come richiesto dalla normativa, adottare soluzioni conformi alle seguenti:

- vasche realizzate in maniera integrata con la progettazione del verde, evitando vasche o canali con pareti artificiali,
- interventi strutturali sul sistema di scolo che ne aumentino la capacità d'invaso (rsezionamenti), favorendone al contempo la rinaturalizzazione,
- recuperare i maceri esistenti, favorendone la tutela e salvaguardia,
- rimuovere i tratti tombati, riportando a cielo aperto il corso dei canali e facendo riacquistare loro, laddove possibile, un percorso naturale, una officiosità idraulica e una migliore capacità di invasare volumi;
- prevedere sistemi per il recapito delle acque di pioggia di dilavamento a basso impatto, costituito dalla progettazione di piccole aree naturali finalizzate a trattenere, filtrare e facilitare l'infiltrazione delle acque meteoriche, rallentandone la velocità di scorrimento.
- realizzare tetti verdi

**Realizzare una rete duale per l'approvvigionamento idrico:**

- una rete per l'acqua potabile ed

- una rete per acque ad usi non potabili (scarico wc, irrigazione, lavaggio, raffrescamento, antincendio, etc) alimentata con acque di recupero (acque meteoriche, acquedotto industriale, acque grigie depurate, etc).
- Prevedere sistemi per il recupero e riutilizzo di acqua per usi non potabili:
- sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture;
- un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche di seconda pioggia provenienti dai piazzali e dalle strade;
- il recupero e riutilizzo delle acque trattate in uscita dai depuratore comunale (acquedotto industriale) nel caso in cui il processo di depurazione e smaltimento delle acque depurate adottato dal depuratore comunale sia già predisposto o predisponibile per tale impiego.

#### **Prescrivere l'adozione di dispositivi tecnologici per la riduzione del consumo di acqua.**

In ottemperanza alle prescrizioni ed indirizzi regionali contenuti nel Piano Tutela Acque, prescrivere l'utilizzo di:

- rubinetteria dotata di sistemi e dispositivi che razionalizzano il consumo dell'acqua (frangigetto, diffusore, riduttori o interruttori di flusso, rubinetti monocomando, rubinetti con temporizzatore e rubinetti con chiusura elettronica, ... altro);
- scarichi wc dotati di tasto interruttore o di doppio tasto.

Nota: fare riferimento al Regolamento Edilizio Tipo della Regione E. R, allegato B, Requisito volontario 8.1

#### **Realizzare reti fognarie separate.**

Le reti devono essere differenziate in funzione della qualità dei reflui; realizzare reti separate per:

- *acque nere*: reflui domestici, reflui industriali;
- *acque bianche*: acque meteoriche di seconda pioggia (per le quali prevedere un eventuale trattamento in loco) e acque meteoriche provenienti dalle coperture, solo quando queste eccedono dalle capacità di accumulo previsto per un loro riutilizzo;

#### **Realizzare, ai sensi della DGR 286/2005 e della DGR 1860/2006, idonei interventi per la gestione della acque di prima pioggia**

## **HABITAT e PAESAGGIO**

### **Predisporre un progetto urbanistico -- paesaggistico che, partendo dalle preesistenze da valorizzare e/o riutilizzare, individui le principali scelte di assetto della futura area, tali da minimizzare le interferenze, e valorizzare le preesistenze. Vedi DGR 1705/00, allegato 2 -- scheda 6.**

Conservare, valorizzare ed incrementare gli elementi di importanza naturalistica (quali siepi, filari, piantate, boschetti ecc.) e antropica, (es. corti rurali, infrastrutture ed elementi di valore storico-architettonico, archeologico, culturale e testimoniale), preva individuazione e censimento.

Verificare e valutare i principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene vista-percepita-osservata e che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione-mascheramento-apertura.

#### **Contribuire alla realizzazione di reti ecologiche.**

Formare un ambiente urbanizzato permeato da elementi naturali ("ecotopo urbano").

- Collegare le nuove reti alla rete ecologica esistente.
- Integrare gli spazi aperti con gli elementi costituenti il nuovo sistema di rete ecologica.
- Diversificare gli elementi che compongono la rete ecologica allo scopo di favorire molti e diversi biotopi.
- Infiltrare la rete ecologica mediante creazione di nuovi corridoi ecologici e potenziare quelli preesistenti.
- Utilizzare specie autoctone e che richiedono bassa manutenzione.
- Preferire l'utilizzo, in caso di funzione prettamente ecologica, di piantine forestali e sesti d'impianto tali da richiedere bassa manutenzione, o comunque una manutenzione limitata per le fasi successive ai primi anni d'impianto.
- Garantire la presenza più diffusa possibile di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili.

- Utilizzare l'elemento acqua per creare maggiore biodiversità.
- Condizione minima: realizzare le connessioni alla rete ecologica previste dal Ptcp.

#### **Realizzare, ove necessario, adeguate fasce di mitigazione paesaggistica.**

Stabilire una connessione con la rete ecologica locale.

Le specie da utilizzarsi devono essere autoctone e la fascia deve essere sviluppata sul piano sia arbustivo che arboreo.

#### **I sistemi per la laminazione delle acque meteoriche, e gli eventuali impianti di fitodepurazione, dovranno essere integrati nel territorio dal punto di vista paesaggistico.**

La vasca di laminazione delle acque meteoriche (o il risezionamento di canali) e/o l'impianto di fitodepurazione, oltre alla loro funzione specifica, dovranno avere una funzione ecologica e paesaggistica e dovranno essere progettati in coerenza con il progetto urbanistico -- paesaggistico divenendone parte integrante e funzionale all'obiettivo di garantire l'armonizzazione con gli elementi del paesaggio (es. zone umide, canali vegetati, ecc.).

Le vasche potranno anche avere funzione di dispersione nel suolo qualora le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e le caratteristiche chimiche (a valle di opportuni trattamenti) delle acque lo permettano.

#### **Definire e qualificare la struttura e l'articolazione dello "Spazio aperto":**

accessi, strade principali, strade di distribuzione, parcheggi, aree per le dotazioni territoriali, aree per la costruzione della rete ecologica (a partire dagli elementi esistenti), aree verdi in genere, aree necessarie per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storica-testimoniale esistenti.

- Collocare solo parte dei parcheggi in superficie e possibilmente non su fronte strada. I parcheggi coperti devono essere integrati nel complesso commerciale
- Realizzare aree a verde compatto e di supporto ai percorsi ciclo pedonali di collegamento agli accessi.
- Prevedere parcheggi e percorsi ombreggiati con specie arboree. Prestare particolare attenzione alla definizione degli spazi e alle condizioni d'impianto della vegetazione e prevedere una protezione dagli urti. Nei percorsi nord-sud privilegiare la piantumazione di specie a foglia caduca sul lato ovest, mentre nei percorsi est-ovest privilegiare il lato sud al fine di favorire l'ombreggiamento estivo in relazione al percorso del sole. Attezzare inoltre i percorsi con panchine e cestini per i rifiuti.
- Posizionare le varie cabine di servizio e impianti in modo integrato con il disegno complessivo dell'intervento.
- Utilizzare la vegetazione a medio-alto fusto per migliorare il controllo climatico dell'area.
- Predisporre un corretto seso d'impianto in relazione alla tipologia e funzione che dovrà assolvere lo spazio aperto progettato (fruibile, non fruibile, ricreativo, multifunzionale, parco urbano attrezzato o non attrezzato, verde di rappresentanza ecc.).
- Predisporre assetti degli spazi aperti che favoriscano l'orientamento dei fruitori all'interno dell'area, localizzando e organizzando i percorsi in modo tale da consentire all'utente di identificare, in modo chiaro, l'ingresso, i punti di passaggio (soglie, entrata-uscita) tra un ambito e l'altro, i luoghi di sosta e di attività.

#### **Prestare particolare cura alla definizione di altezze, volumetrie, allineamenti, materiali di rivestimento, colori, recinzioni, impianti del progetto architettonico.**

- Definire gli allineamenti e gli orientamenti.
- Contenere al massimo l'impatto visivo e acustico delle zone esterne adibite a deposito, parcheggio mezzi pesanti, spazi per la raccolta e trattamento dei rifiuti, per carico e scarico merci... inserendole correttamente nella progettazione generale dell'intervento edilizio e dell'arredo verde. In particolare si suggerisce l'impianto di siepi arboreo-arbustive di piante autoctone oppure la realizzazione di schermi "verdi" realizzati con piante rampicanti, o modellazioni del terreno.

## **ENERGIA**

Applicare il DLgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e la Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008

**Secondo un approccio adattativo al benessere, definire livelli prestazionali specifici in relazione alle attività svolte; utilizzare sistemi BMS (Building Management System) o BACS (Building Automation Control System) per ottimizzare le prestazioni del sistema edificio-impianto in relazione a tali esigenze.**

- Definire specifici obiettivi di benessere secondo l'approccio adattativo (riferimento EN 15251:2007 - Indoor environmental input parameters for design and assessment of energy performance of buildings addressing indoor air quality, thermal environment, lighting and acoustics).
- Differenziare la climatizzazione in funzione dell'uso degli spazi.
- Adottare sistemi di controllo, regolazione e gestione automatica dell'edificio e dell'impianto per ottimizzarne le prestazioni e adattarle alle condizioni variabili interne ed esterne.
- Soddisfare il Requisito 6.5 dell'allegato 3 della Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008

**Ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio ai fini della climatizzazione invernale ed estiva, mediante misure e strategie per il controllo dell'impatto sole-aria.**

Prevedere sistemi per la protezione delle chiusure (opache e trasparenti) maggiormente esposte all'irraggiamento solare e ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare attraverso le superfici vetrate. In particolare dovranno essere evitate aperture zenitali non schermate.

Fare riferimento a:

- Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.4 lett. A, B e C,
- D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, Allegato I, comma 10
- Normativa UNI 10375, UNI EN 14501, UNI EN 13363;
- Requisiti Volontari 6.1 e 6.2 Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo dell'Emilia Romagna.

Le superfici vetrate devono essere dimensionate per garantire il necessario livello di illuminazione naturale. La forma e la dimensione devono tenere conto dell'orientamento solare al fine di sfruttare al meglio i guadagni termici solari nella stagione soletiscaldata ed essere adeguatamente protette dal soleggiamento estivo; in particolare è obbligatorio l'ombreggiamento anche per le prese di luce zenitali.

Favorire la ventilazione naturale o ibrida dell'edificio tenendo in considerazione le condizioni termigrometriche dell'aria immessa. Sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive dell'edificio per ottimizzare la ventilazione naturale. In particolare adottare strategie volte a realizzare il *night-cooling* o *free cooling* (ventilazione notturna). Vedi D. Lgs. 31/1/2006, Allegato I, comma 9 lettera c e Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.4 lett. D.

**Ottimizzare il rendimento degli impianti termici per la climatizzazione invernale, per la produzione di ACS e per la climatizzazione estiva.**

- Assicurare il rispetto degli indici di prestazione energetica degli edifici e il rendimento degli impianti termici richiesti dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 come recepito dalla Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisiti 6.1.1 e 6.2
- Operare il recupero energetico del calore prodotto dagli impianti presenti (gruppi frigoriferi, forni, cappe aspiranti...).
- Ombreggiare ed assicurare la ventilazione naturale delle macchine a servizio dell'impianto di condizionamento dell'aria, poste in esterno, per garantire un loro corretto ed efficiente funzionamento.

**Ottimizzare il rendimento degli impianti di aerazione.**

Qualora debbano essere adottati sistemi di ventilazione ibrida meccanica con o senza trattamento aria, Vedi D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, Allegato I, comma 9 come recepito dalla Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.4 lett. D.

**Ottimizzare la resistenza termica dell'involucro (opaco e trasparente)**

Adottare da subito i valori di trasmittanza prescritti dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 per il 1° gennaio 2010 (seguono trasmittanze limite per zona climatica E), come recepiti dalla Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.1.2:

- U= 0,34 W/m<sup>2</sup>K chiusure opache verticali
- U= 0,30 W/m<sup>2</sup>K chiusure opache orizzontali di copertura (plane e a falda)
- U= 0,33 W/m<sup>2</sup>K chiusure opache orizzontali di pavimento e su spazi esterni o non riscaldati
- U= 2,2 W/m<sup>2</sup>K chiusure trasparenti (infissi)
- U= 1,7 W/m<sup>2</sup>K solo vetro

### **Garantire il controllo della condensa superficiale e della condensa interstiziale dell'involucro edilizio.**

Vedi D. Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, Allegato I, comma 8, come recepito dalla Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.3 e il mantenimento di un livello corretto di umidità relativa (UR) è necessario in tutti gli ambienti dove si permane a lungo, e deve rispondere alle norme UNI EN ISO 7730. Le misure per ottenere un buon controllo della condensa superficiale sono:

- elevato isolamento termico dell'involucro opaco e trasparente,
  - adeguato rinnovo d'aria
  - utilizzo di materiali garantiti da certificazione di buone prestazioni fisico tecniche relative a: igroscopicità e permeabilità al vapore.
- Per quanto invece riguarda la condensa interstiziale:
- disposizione corretta degli strati costituenti l'involucro opaco,
  - adozione di barriera al vapore,
  - adeguato rinnovo d'aria.
- Come richiesto dalla Del. Assemblea Legislativa ER 156/2008, non si devono realizzare condensazioni superficiali e devono essere limitate le condensazioni interstiziali delle pareti opache alla quantità reevaporabile.

### **Contenere il fenomeno di "isola di calore" e il carico termico estivo sulla copertura dovuto alla radiazione solare** evitare le guaine bitumate, anche ardesiate, di colore scuro.

### **Realizzare impianti centralizzati, con generatori termici ad alta efficienza modulari (quindi implementabili).**

Vedi anche art. 13.7 comma 3 delle Nta del Ptcp e Piano di Gestione Qualità dell'aria (Pgqa).  
Qualora nelle vicinanze dell'area (distanza inferiore a 1000 m) sia già presente o prevista una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, predisporre gli edifici e le opere di urbanizzazione ad allacciarsi a tale impianto (del quale eventualmente realizzare il necessario ampliamento). Vedi D. Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, Allegato I, comma 14, come recepito dalla Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.6 lett. B.

### **Installare impianti per la produzione di energia termica ed elettrica alimentati da fonti rinnovabili.**

Soddisfare almeno il 70% del fabbisogno di acqua calda sanitaria. A modifica di quanto richiesto dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, Allegato I, comma 12-13 come recepito dalla Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.6 lett. A.  
Predisporre l'edificio ad ospitare pannelli solari termici e fotovoltaici (adeguata struttura della copertura e necessarie dotazioni impiantistiche).  
Per gli interventi di cui alla Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008 Parte Prima, punto 3.1, lett. a) è obbligatoria l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica per una potenza installata non inferiore a 0,5 kW per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile di edifici non residenziali. (Vedi Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008 allegato 3 Requisito 6.6 lett. C.)

### **Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale per contenere al massimo l'uso della luce artificiale nelle ore diurne.**

Garantire negli spazi principali compresi gli spazi comuni e di distribuzione della galleria commerciale (escludendo i corridoi secondari di accesso ai locali tecnici ed ai servizi igienici) un fattore medio di luce diurna (FLDm)  $\geq 2\%$ .

Nell'ottenimento della prestazione considerare:

- di utilizzare camini di luce
- l'effetto dei sistemi di schermatura solare
- l'utilizzo di colori chiari per le superfici interne
- di massimizzare il coefficiente di trasparenza al visibile delle aperture trasparenti
- di non alterare la qualità della luce naturale in ingresso attraverso vetri colorati
- controllare l'abbagliamento in relazione alle mansioni svolte
- favorire la percezioni viva di elementi del paesaggio dalle postazioni fisse di lavoro e dagli spazi comuni.

**Adottare dispositivi che permettano di controllare / razionalizzare i consumi di energia elettrica per illuminazione.**

Prevedere un sistema di controllo che modifichi l'illuminazione artificiale in relazione ai livelli di illuminamento naturale (sensori di illuminazione naturale) e/o ai diversi scenari di occupazione degli spazi (sensori di presenza, e temporizzazione delle accensioni. Il sistema può garantire un controllo "tutto o niente" (spegnimento/accensione) o a "gradini" (spegnimento/accensione differenziali) oppure la variazione dei flussi luminosi emessi (regolatori di flusso).

**In tutte le aree esterne (pubbliche e private) garantire un'illuminazione energeticamente efficiente, e utilizzare corpi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto**

- L.R. 29 Settembre 2003 n.19.
- Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della L.R. 29 Settembre 2003 n.19.
- UNI 10439 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato".
- UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso".
- Norma CEI 34-33 "Apparecchi di illuminazione. Parte II: Prescrizioni particolari. Apparecchi per l'illuminazione stradale"
- Norme CEI del comitato 34 "Lampade e relative apparecchiature".



## **MATERIALI e RIFIUTI**

**Realizzare un'area apposita per il deposito temporaneo e differenziato dei rifiuti prodotti dalle attività ospitate dall'insediamento commerciale.**

Le aree di deposito temporaneo devono essere:

- coperte da tettoia;
- adeguatamente areate;
- protette dall'azione del vento, qualora fossero presenti sostanze polverulente;
- impermeabilizzate, depresse, delimitate da muretti in cls, atti a contenere i liquidi inquinanti eventualmente presenti, e dotate di sistemi di raccolta dei reflui che in maniera accidentale possano fuoriuscire;
- provviste di illuminazione artificiale;
- provviste di acqua corrente (nel caso di più di 8 contenitori e di dimensioni superiori ai 10 mq);
- ubicate tenendo conto delle prescrizioni igieniche (in particolare evitare localizzazioni che possano favorire la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti);
- deve essere consentita un'agevole movimentazione dei mezzi e delle attrezzature in ingresso ed in uscita.

**Predisporre aree comuni (isole ecologiche) per lo stoccaggio dei rifiuti urbani da parte dei fruitori dell'area commerciale.**

Lo stoccaggio dovrà essere differenziato in relazione alla tipologia o alla possibilità di riutilizzo e, se possibile, dovrà essere assistito da personale addetto, nelle forme e nei modi concordate con l'ente gestore.

## **RUMORE**

**Definire il clima acustico ante-operam e individuare le eventuali criticità esistenti al fine di fornire indicazioni al progetto ed in particolare all'orientamento degli edifici di progetto e degli spazi interni ed esterni.**

Verificare preventivamente, al fine di determinare la localizzazione delle fonti di inquinamento acustico, la presenza di sorgenti esterne all'area che caratterizzano il clima acustico del contesto insediativo (es. autostrada, attività produttive esistenti, etc).



**Caratterizzare le nuove sorgenti sonore (traffico attratto, apparecchiature rumorose installate) e definire le emissioni previste.**  
Allegare schede tecniche con indicazione dei livelli di pressione sonora. Definire il traffico attratto.

**Effettuare una valutazione previsionale di clima acustico in riferimento agli edifici di progetto e nell'area di pertinenza.**

Redigere la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA). Redazione ad opera di tecnico competente ai sensi della L. 447/95 e del DPCM 14 novembre 1997

**Valutare l'entità del disturbo acustico prodotto in riferimento ai bersagli ritenuti significativi, esterni all'area di inserimento.**

Redigere un Documento di Impatto Acustico (Do.Im.A.).

**Realizzare, se necessarie, idonee opere di mitigazione acustica, da integrare nella progettazione.**

- Lungo le vie di accesso all'area e in prossimità di recettori dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione acustica (es. modellazioni del terreno e utilizzo di asfalti fonoassorbenti) privilegiando interventi di ingegneria naturalistica funzionali all'inserimento paesaggistico dell'area, come fasce boscate, siepi e/o elementi vegetali (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento), integrate ove necessario, con elementi artificiali (barriere) in materiale biosostenibile.
- Limitare l'impatto acustico determinato dalle operazioni di carico e scarico merci, attraverso un'opportuna localizzazione e schermatura
- In prossimità dei recettori interni all'area dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione acustica, privilegiando l'utilizzo di materiali biosostenibili. Pavimentazioni e superfici dure dovranno essere minimizzate, allo scopo di evitare, per quanto possibile, la riflessione dei rumori da parte del terreno (prati e aree verdi contribuiscono significativamente all'abbattimento del rumore)