

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE 2017

L.R. 24 MARZO 2000 n.20

CITTA' DI MOLINELLA
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Buriane
Sindaco:
Segretario comunale:

Dario Mantovani
Danilo Fricano

Progettista:
Collaboratori interni:
Collaboratori esterni:

Ing. Angela Miceli
Ing. Irene Evangelisti
Arch. Carlo Santacroce (MATE Soc. Coop.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO CONSOLIDATO

ALLEGATO PSC 5.ALL.

PSC Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 25/09/2010
e variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 08/06/2017
Controdeduzione e Approvazione con Delibera comunale n. ___ del ___

Febbraio
2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**VARIANTE 2017 - APPROVAZIONE**

TESTO CONSOLIDATO

Testo Originale		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n°5 del 28/03/2009
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n°43 del 25/09/2010
Pubblicazione B.U.R.	13/10/2010	
Variante 1		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n° 34 del 08/06/2017
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n° __ del _____
Pubblicazione B.U.R.		

INDICE	II
Titolo I. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	1
Art. 1.1. Oggetto delle presenti norme	1
Art. 1.2. Validità del PSC.....	1
Art. 1.3. Finalità del PSC	1
Art. 1.4. Efficacia del PSC	1
Art. 1.5. Elaborati costitutivi del PSC	2
Art. 1.6. Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	3
Art. 1.7. Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (VALSAT/VAS).....	3
Art. 1.8. Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	4
Art. 1.9. La disciplina del RUE	5
Art. 1.10. La disciplina del POC	5
Art. 1.11. Elaborati del RUE e del POC.....	5
Art. 1.12. Definizioni e sigle	6
TITOLO II. TUTELE.....	9
[OMISSIS]	9
TITOLO III. ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
Art. 3.1. Classificazione generale del territorio comunale	10
Art. 3.2. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente allo sviluppo urbano residenziale	10
Art. 3.3. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente alle Dotazioni Territoriali	11
Art. 3.4. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente alle attività produttive.....	11
Art. 3.5. Indirizzi per il miglioramento della qualità urbana.....	12
Art. 3.6. Unità di paesaggio.....	13
Art. 3.7. Indirizzi per la valorizzazione ambientale e itinerari di fruizione.....	14
Art. 3.8. Indirizzi per la rete ecologica.....	15
Art. 3.9. Modalità di attuazione del PSC.....	16
Art. 3.10. Perequazione urbanistica e diritti edificatori.....	17
Art. 3.11 Modesti interventi edilizi integrativi.....	18
TITOLO IV. ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI.....	20
Art. 4.1. Città storica (A).....	20
Art. 4.2. Ambiti urbani consolidati (AC)	20
Art. 4.3. Ambiti da riqualificare (AR).....	22
Art. 4.4. Ambiti specializzati per attività produttive (ASP).....	24
Art. 4.5. Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS).....	26
Art. 4.6. Ambiti specializzati per nuove attività produttive (ANP).....	28
Art. 4.7. Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti e partecipazione al rafforzamento del sistema delle infrastrutture e dotazioni territoriali.....	31
Art. 4.8. Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione	35
Art. 4.9. Direttive per il RUE e il POC	36
TITOLO V. DOTAZIONI TERRITORIALI, INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E IMPIANTI.....	40
DOTAZIONI TERRITORIALI	40
Art. 5.1. Dotazioni Territoriali	40
Art. 5.2. Concorso dei privati alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali	40
Art. 5.3. Dotazioni ecologiche-ambientali	40
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E SOCIALI.....	41
Art. 5.4. Attrezzature e spazi collettivi e sociali.....	41
Art. 5.5. Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi.....	42
Art. 5.6. Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi e sociali	42
Art. 5.7. Sistema delle infrastrutture per la mobilità	44
Art. 5.8. Classificazione delle strade	44
Art. 5.9. Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC	44
Art. 5.10. Indicazioni grafiche del PSC e del POC e indirizzi per il POC e il RUE	45

TITOLO I. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**Art. 1.1. Oggetto delle presenti norme**

Le presenti norme sono parte integrante del Piano Strutturale Comunale del Comune di Molinella (in seguito PSC). Esse riportano le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi a completamento degli elaborati grafici del PSC.

Art. 1.2. Validità del PSC

1. Il presente PSC costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione urbanistica con i quali il Comune, come previsto dall'art. 28 della L.R. 20/2000, disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.

2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio (in seguito RUE) e il Piano Operativo Comunale (in seguito POC) compongono insieme il Piano Regolatore Generale del Comune (in seguito PRG), di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.

3. L'approvazione del PSC, quando congiunta con l'approvazione del RUE e del POC, comporta la decadenza di tutte le previsioni del pre-vigente PRG e delle sue varianti.

4. Le previsioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del RUE e del POC.

5. Il PSC e il RUE sono concepiti per un orizzonte temporale di medio periodo e hanno valore a tempo indeterminato; le previsioni di trasformazione e di riqualificazione del PSC sono attuate attraverso successivi POC che hanno valore per cinque anni.

Art. 1.3. Finalità del PSC

1. Il PSC rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale e sovracomunale. I contenuti e gli obiettivi generali del PSC sono disposti dall'Art. 28 co.2 L.R. n°20/2000.

2. A tal fine il PSC si propone i seguenti obiettivi generali:

- la riqualificazione e il completamento della città e degli insediamenti esistenti, con particolare riguardo alle parti della città contemporanea e alle frazioni;
- l'estensione dei caratteri di qualità urbana del centro storico ai quartieri periferici;
- la costruzione di nuove reti e connessioni sul territorio ed in particolare per quanto riguarda gli spazi verdi e le aree rurali limitrofe ai centri urbani, le attrezzature pubbliche, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- la tutela del centro storico e del patrimonio culturale rappresentato dal territorio molinellese;
- la salvaguardia dei valori naturali e ambientali e il miglioramento dello stato dell'ambiente.

3. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli dei Titoli III, IV e V.

Art. 1.4. Efficacia del PSC

1. La presente variante al PSC di Molinella, è redatta ai sensi degli artt.28-32 e 32 bis della L.R. 20/2000 "*Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio*"; e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione urbanistica del Comune di Molinella.

2. La presente variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

3. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", e "Conferenze di Servizi" rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994

ed ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

4. Le previsioni del PSC che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 22, 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i.

Art. 1.5. Elaborati costitutivi del PSC

1. Il PSC è composto dai seguenti elaborati :

a) La Relazione illustrativa;

b) Il Quadro Conoscitivo (prodotto con riferimento al territorio complessivo dei comuni dell'Associazione Terre di Pianura), costituito da:

- Relazione Quadro Conoscitivo / Allegato PSC 1.ALL (tratto dal PSC Sovra comunale) (tratto dal PSC Sovra comunale).
- Allegati cartografici tratti dal PSC Sovra comunale:
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE
Tav.AC 1.1 - Carta litologico-morfologica (scala 1:25.000)
Tav.AC 1.2 - Carta idrogeologica (scala 1:25.000)
Tav.AC 1.3 – Modello idrogeologico (scala 1:100.000)
Tav.AC 1.4 – Rete idrografica (scala 1:135.000)
Tav.AC 1.5 – Risorse e politiche ambientali (scala 1:35.000)
Tav.AC 1.6 – Risorse di interesse naturalistico Comune di Molinella (scala 1:100.000)
SISTEMA TERRITORIALE
Tav.AC 2.1 – Sistema urbano e insediamenti sparsi (scala 1:50.000)
Tav.AC 2.2 – Paesaggio e insediamento storico (scala 1:35.000)
Tav.AC 2.3 – Infrastrutture per la mobilità (scala 1:35.000)
Tav.AC 2.4 – Assetto aziendale e forme d'uso del territorio rurale (scala 1:35.000)
Tav.AC 2.5 – Sintesi (scala 1:35.000)
Tav.MoC2.4 a/b/c/d/e – Infrastrutture ambientali e tecnologiche Comune di Molinella (scala 1:10.000)
Tav.MoC2.5 – Infrastrutture per la mobilità urbana Comune di Molinella (scala 1:5.000)

c) Relazione Geologica / Allegato PSC 2.ALL (tratto dal PSC Sovra comunale)

d) Microzonazione sismica:

- Relazione Illustrativa PSC 3.ALL
- Carta 1 Carta delle indagini
- Carta 2-1 Carta geologico-tecnica Capoluogo
- Carta 2-2 Carta geologico-tecnica Frazioni
- Carta 3 Sezioni geologiche
- Carta 4 Carta delle frequenze
- Carta 5 Carta delle velocità
- Carta 6-1 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica Capoluogo
- Carta 6-2 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica Frazioni
- Carta 7-1 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA P.G.A.) - Capoluogo
- Carta 7-2 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA P.G.A.) - Frazioni
- Carta 8-1 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA LS 0,1-0,5s) - Capoluogo
- Carta 8-2 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA LS 0,1-0,5s) - Frazioni
- Carta 9-1 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA LS 0,5-1,0 s) - Capoluogo
- Carta 9-2 Carta di microzonazione sismica Livello 2 (FA LS 0,5-1,0 s) - Frazioni

e) Classificazione acustica del territorio Comunale (L.R.9 Maggio 2001, n.15) / Allegato PSC 4.ALL

f) Norme di attuazione del PSC / Allegato PSC 5.ALL;

g) elaborati cartografici del PSC:

Tavola 1.1 - Schema di Assetto Strutturale. Nord. Scala 1:10.000

Tavola 1.2 - Schema di Assetto Strutturale. Sud. Scala 1:10.000

Tavola 2.1 - Piano Strutturale Comunale. Servizi pubblici e Mobilità. Capoluogo. Scala 5.000

Tavola 2.2 - Piano Strutturale Comunale. Servizi pubblici e Mobilità. Frazioni. Scala 5.000

Tavola 2.3 - Piano Strutturale Comunale. Servizi pubblici e Mobilità. Territorio extraurbano. Scala 25.000

Tavola 3 - Indirizzi per la rete ecologica. CTR Territorio extraurbano. Scala 1:25.000

Tavola 4 – Variante SP6 al PTCP San Martino in Argine - Miravalle

h) La Relazione di VALSAT/VAS, contenente gli elementi per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del PSC e le indicazioni per il monitoraggio degli effetti dell'attuazione del Piano e la valutazione di incidenza ambientale, VINCA, nei siti della Rete Natura 2000 - S.I.C. e Z.P.S. Entrambe hanno valore ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS. / Allegato PSC.6.ALL

i) La Tavola e la Scheda dei Vincoli prevista dall'art.19 L.R. n°20/2000, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav.1 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – San Pietro Capofiume
- Tav.2 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – Molinella Guarda
- Tav.3 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – Marmorta
- Tav.4 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – San Martino in Argine Miravalle
- Tav.5 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – Cassa Borra – La Larga
- Tav.6 Carta unica del territorio – Tavola dei Vincoli/Territorio extraurbano – Selva Malvezzi
- Carta unica del territorio – Scheda dei Vincoli

2. Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e produce gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000.

3. Le individuazioni e rappresentazioni di cui alle Tavole dei Vincoli, relative alle aree ed immobili soggetti a forme di tutela hanno valore prescrittivo ed e ad esse fanno riferimento le disposizioni normative riportate nella Scheda dei Vincoli. Le indicazioni degli altri elaborati cartografici del PSC hanno valore ideogrammatico e programmatico.

Art. 1.6. Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo

1. Il Quadro Conoscitivo (in seguito Q.C.), che costituisce un elaborato specifico del PSC, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

2. L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Q.C. sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Q.C. deve essere necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei POC successivi al primo.

3. In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto proponente concorre all'aggiornamento del sistema informativo comunale finalizzato al Q.C.

4. Gli aggiornamenti o modificazioni attinenti agli elaborati del Q.C. e alle Tavole dei Vincoli, derivanti da qualsiasi piano sovraordinato o da leggi nazionali o regionali che abbiano valenza territoriale il cui recepimento costituisca un atto dovuto, possono esser disposti secondo le modalità semplificate previste dalla L.R. n°20/2000, ferme restando le altre procedure di legge o i piani sovraordinati che prevedano modalità e/o procedure diverse.

5. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del QC e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

Art. 1.7. Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (VALSAT/VAS)

1. Il PSC, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Q.C., definisce nell'elaborato VALSAT/VAS:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;

- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

2. Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta, non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e le procedure per la verifica degli effetti ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

3. Il POC contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

Art. 1.8. Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del PSC, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
- è sospesa l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (come definiti all'art. 1.8., in seguito PUA) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del PSC adottato.

2. Gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:

- tutte le disposizioni delle presenti norme;
- tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui alle Tavole e alla Scheda dei Vincoli;
- la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui al successivo art. 3.1.

3. I PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti PUA, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

4. Per il comparto AC 6-2, così come individuato all'art. 5.3.2 del RUE, il PSC individua i nuovi obiettivi, coerenti con le strategie di pianificazione introdotte dall'Amministrazione Comunale con la sottoscrizione dell'art. 18 (Rep. 8633 del 29/03/2017) e richiamati nel Masterplan già approvato dal C.C. con deliberazione n.76 del 28/12/2017. Tali indicazioni dovranno essere recepite modificando la Convenzione in essere per tale area, in accordo con i soggetti attuatori, previa variante al P.P.I.P ai sensi di legge.

5. Le prescrizioni dei Piani di Recupero approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano di Recupero stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

6. Una qualsiasi variante ai vincoli disciplinati dalla Scheda dei Vincoli ed indicati nelle Tavole dei Vincoli, sarà recepita secondo le modalità semplificate previste dalla LR n°20/2000.
7. L'adeguamento a strumenti urbanistici sovraordinati o ad eventuali normative sovraordinate sarà recepito secondo le modalità semplificate previste dalla LR n°20/2000.
8. La viabilità così come l'indicazione delle perimetrazioni dei nuovi Ambiti previsti dal PSC nelle Tavole di schema strutturale non sono vincolanti/prescrittivi ma puramente indicativi.

Art. 1.9. La disciplina del RUE

1. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari, che non determinano trasformazioni sostanziali del territorio e che pertanto non sono programmati dal POC, avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina in termini prescrittivi e a tempo indeterminato gli interventi edilizi nella città storica, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Inoltre sono disciplinati nel RUE gli interventi nell'ambito di PUA già approvati, per i quali, fino alla scadenza delle relative convenzioni, si applicano le disposizioni del relativo PUA.
2. Il RUE inoltre disciplina in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive fino al momento in cui ne venga programmata nel POC la trasformazione.
3. Gli interventi disciplinati dal RUE che non siano inseriti in un PUA approvato, si attuano per procedura diretta; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto plani volumetrico accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Il RUE disciplina le modalità applicative della realizzazione delle Dotazioni Territoriali e degli Oneri di Urbanizzazione a carico degli interventi edilizi, le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori. Il RUE disciplina infine il ruolo e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le disposizioni volte alla qualità urbana degli interventi e le prestazioni e i requisiti cogenti delle opere edilizie.

Art. 1.10. La disciplina del POC

1. Il POC individua e programma gli interventi di trasformazione, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio. Gli elementi disciplinati per mezzo del POC sono disposti dall'Art. 30 L.R. n°20/2000 a cui si rinvia.
2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC interviene nelle aree inedificate da urbanizzare e in quelle già edificate da riusare e riqualificare, individuando comparti di attuazione, assegnando a questi delle potenzialità di intervento e stabilendo gli impegni temporali e le condizioni e gli obblighi per la loro attuazione, anche in relazione alle valutazioni e delle condizioni espresse nella VALSAT ai fini della sostenibilità. Le previsioni del POC, se non è avviata l'attuazione per intervento diretto o tramite PUA, decadono e perdono di efficacia alla scadenza del POC stesso, dopo 5 anni dalla sua approvazione e non possono essere inserite nel POC immediatamente successivo.
3. Il POC definisce catastalmente il perimetro e la dimensione di ciascun comparto di attuazione, anche includendo nello stesso comparto aree non contigue. Per ogni comparto che individua, il POC stabilisce le linee dell'assetto urbanistico, i parametri urbanistici e ambientali e, nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE in quanto applicabili, le modalità attuative degli interventi programmati.
4. Il POC contiene inoltre il Piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici da realizzare in un periodo di 5 anni, sia con finanziamenti pubblici sia con finanziamento a carico di soggetti privati in relazione ad interventi previsti nel POC stesso.

Art. 1.11. Elaborati del RUE e del POC

1. Gli elementi cartografici del RUE e del POC si rappresentano su base cartografica catastale, ai fini della precisa individuazione delle proprietà interessate.
2. Le cartografie del RUE e del POC, traponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. n°20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla

Tavole 1 e 2 del PSC, possono operare scostamenti non sostanziali dei perimetri di dette individuazioni, operando scostamenti che devono essere contenuti entro il limite massimo di m.5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC; ferme restando le condizioni e limitazioni alle trasformazioni contenute nelle schede di VALSAT.

3. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nelle Tavole dei Vincoli del PSC possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono rettifiche sostanziali al PSC.

Art. 1.12. Definizioni e sigle

1. Nella presente Variante al PSC, nel POC e nel RUE, si assumono le seguenti definizioni e si utilizzano le seguenti sigle, recepite dall' Allegato alla DGR n°992/2017

Alloggio: per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n° 922/2017 voce **44**;

Nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento per il Comune di Molinella, una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 94 mq. di SC e 70,5 mq di Su, con fattore di conversione pari a 0,75. (Su = 0,75. x Sc).

Ambito: per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n° 922/2017 voce **4**.

Area: per la definizione si rinvia all'art. 1.2.3 co.3 del RUE.

Capacità insediativa: per la definizione si rinvia all'art. 1.5 PTCP.

Capacità insediativa per attività produttive: per la definizione si rinvia all'art. 1.5 PTCP.

Carico urbanistico: per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n° 922/2017 voce **9**.

Comparto di attuazione (o semplicemente **comparto**): per la definizione si rinvia all'Allegato DGR n° 922/2017 voce **5**.

Comparto edificatorio: per la definizione si rinvia all'art. 1.2.3 co.6 del RUE.

Costruzione: per la definizione si rinvia all'art. 1.4.1 del RUE.

Densità territoriale (Ut): per la definizione si rinvia all'Allegato voce **3**; è data dal rapporto $Ut = Su / St$ (v.) (densità territoriale o indice di utilizzazione territoriale).

Densità fondiaria (Uf) : è data dal rapporto $Uf = Su / Sf$ (v.) (densità fondiaria e o indice di utilizzazione fondiaria).

Diritto edificatorio (DE): per la definizione si rinvia all'art. 1.5 PTCP.

Dotazioni territoriali (sistema delle): per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **10** e per la disciplina dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000.

Edificio: per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **46**

Edilizia Residenziale Sociale (ERS): per "edilizia residenziale sociale" si intendono prioritariamente alloggi in locazione permanente (o di durata almeno trentennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica; ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto, con patto di futura vendita, o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato. futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

Funzioni compatibili con la residenza: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati, le attività culturali e ricreative e simili.

IAP: per la definizione si rinvia all'art. 1 del D.Lgs. n°228/2000.

Impianto: per la definizione si rinvia all'art. 1.4.4 del RUE.

Infrastruttura: per la definizione si rinvia all'art. 1.4.5 del RUE.

Intervento: per la definizione si rinvia all'art. 1.5.1 del RUE.

Interventi di recupero: per la definizione si rinvia all'art. 1.5.2 del RUE.

Piani urbanistici vigenti: vedi strumenti urbanistici vigenti.

POC: Piano Operativo Comunale .

POIC: Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia.

PRG: Piano Regolatore Generale Comunale.

PRIT: Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

PSAI (o PSAI-Reno): "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini del Fiume Reno e Torrenti Idice, Sillaro e Santerno" dell'Autorità di bacino del Reno approvato dalla G.R. Emilia-Romagna con delibera n. 567 del 7 aprile 2003, e successive modificazioni e integrazioni.

PSC: Piano Strutturale Comunale.

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

PTPR: Piano Territoriale Paesistico Regionale.

PCC: Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001.

PUA: Piano Urbanistico Attuativo.

RIR (stabilimenti RIR): stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Ristrutturazione urbanistica: per la definizione si rinvia all'art. 1.5.4 del RUE.

RUE: Regolamento Urbanistico Edilizio.

Strumenti urbanistici generali (o Piani urbanistici generali): si intendono il PSC (v.), il POC (v.), il RUE (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il PRG (v.) pre-vigente.

Sub-ambito o Zona: per la definizione si rinvia all'art. 1.2.3 del RUE.

Superficie edificabile (Se): quota della Superficie territoriale destinata alla concentrazione dei Diritti edificatori, alle strade e ai percorsi (pedonali e ciclabili) di accesso e di distribuzione interna dei nuovi insediamenti, ai parcheggi privati.

Superficie edificabile non residenziale (Senr): quota della Superficie edificabile destinata a funzioni non residenziali compatibili (commercio, artigianato, terziarie, produttive compatibili).

Superficie complessiva (Sc): per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **21** e art. 1.3.18 RUE.

Superficie delle Dotazioni territoriali, delle Attrezzature e degli spazi collettivi e sociali (Sdt): quota della Superficie territoriale ceduta gratuitamente al Comune e destinata alle Dotazioni territoriali, alla Edilizia Residenziale Sociale, alle Attrezzature e agli Spazi collettivi e sociali.

Superficie fondiaria (Sf): per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **2**.

Superficie permeabile (Sp): per la definizione si rinvia all'Allegato alla voce **13**.

Superficie territoriale (St): per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **1**.

La Superficie territoriale (St) corrisponde alla somma della Superficie edificabile (Se), del Verde privato ecologico (Ve) e della Superficie delle Dotazioni territoriali, delle Attrezzature e degli spazi collettivi e sociali (Sdt).

Territorio urbanizzato: vedi art. 3.1. per la definizione si rinvia art.28 L.R. n°20/2000.

Territorio potenzialmente urbanizzabile: vedi art. 3.1. per la definizione si rinvia art.28 L.R. n°20/2000.

Territorio rurale: tutto il resto del territorio comunale che non sia urbanizzato o in corso di urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabile. per la definizione si rinvia art.28 L.R. n°20/2000.

Trasformazione urbanistica (interventi di): vedi la voce intervento.

UdP: Unità di paesaggio.

Unità edilizia: per la definizione si rinvia all'Allegato alla DGR n°922/2017 voce **45**

Verde privato ecologico (Ve): quota della Superficie territoriale destinata al verde privato ecologico.

2. Nella redazione del RUE e del POC l'uso della terminologia di cui al presente articolo, si attiene alle corrispondenti definizioni di cui al punto precedente, ferma restando, la possibilità di integrarle con ulteriori precisazioni.

TITOLO II. TUTELE

[OMISSIS]

TITOLO III. ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3.1. Classificazione generale del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nelle Tavole 1, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati e gli ambiti specializzati per attività produttive.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nelle Tavole 1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani, gli ambiti da riqualificare, le relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati per attività produttive.

Art. 3.2. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente allo sviluppo urbano residenziale

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce quali indirizzi per lo sviluppo urbano residenziale, il dimensionamento programmato indicato dal Documento Preliminare della Variante al PSC 2017 aggiornata al aprile 2017, nella misura indicativa di 170 nuovi alloggi (facendo riferimento ad una superficie per alloggio pari a 94 mq. di SC e 70,5 mq di Su); dei quali una quota del 10% sarà utilizzata esclusivamente per commercio, uffici, attività di servizio. All'interno del dimensionamento così espresso sarà da ricomprendersi la quota da destinare all'ERS.
2. Non fanno parte del dimensionamento di cui al primo comma - perchè quantificabili meno precisamente -, e sono quindi quantità aggiuntive stimate:
 - a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato in base al PSC, attraverso interventi negli ambiti di riqualificazione (circa 140 alloggi) ;
 - b) le potenzialità insediative realizzabili in base al RUE, attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione (circa 920 alloggi);
 - c) le potenzialità insediative realizzabili in base al RUE, all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati (stimate in circa 30 alloggi) o attraverso interventi di trasformazione urbanistica da sottoporre a Progetti urbanistici convenzionati (circa 100 alloggi);
 - d) le potenzialità insediative teoriche realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE.
 - e) un numero di alloggi pari a 50 assegnati dal Documento Preliminare condiviso da Terre di Pianura per piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili (di cui all'art.3.11).

Le potenzialità di cui alle precedenti lettere b), c) e d), di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme:

3. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua, ai sensi del successivo art. 3.9., relativo alla Perequazione Urbanistica, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, in quota aggiuntiva, per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.
4. Per "**edilizia residenziale sociale**" (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno trentennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Ciò

peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato. L'ERS potrà essere localizzata su aree cedute gratuitamente al Comune per le Attrezzature e gli Spazi collettivi e sociali, in edifici organicamente integrati all'insieme dell'insediamento.

5. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. A tal fine, il dimensionamento programmato di cui al primo comma, comprenderà almeno un 20% rappresentato da ERS, che dovrà rappresentare almeno il 20% di ogni nuovo insediamento.

Art. 3.3. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente alle Dotazioni Territoriali

1. Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione:

- popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo della Variante 2017 al PSC: pari a quella anagrafica al 01/01/2016, quantificata in circa 15.812 abitanti;
- popolazione residente teorica all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022): in caso di piena attuazione dello sviluppo residenziale programmato: pari a circa 18.690 abitanti.¹

2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi, la dotazione obiettivo pro-capite è pari a 30 mq. per abitante, pertanto, in rapporto alla popolazione attuale la dotazione-obiettivo complessiva dovrebbe essere pari a 474.360 mq. St; mentre in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento dovrà essere pari a 560.700 mq.St. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi (al netto di quelle al servizio delle aree produttive) per circa 795.500 mq.St, la dotazione-obiettivo sarà largamente superata con l'attuazione del PSC.

3. Gli indirizzi generali e specifici per il dimensionamento del PSC sulle Dotazioni territoriali sono contenuti e sviluppati nel successivo Titolo V.

Art. 3.4. Indirizzi per il dimensionamento del PSC relativamente alle attività produttive

1. Sulla base delle valutazioni per le necessità dello sviluppo economico illustrato nella Relazione Generale, il PSC definisce quali indirizzi per le attività produttive secondarie e terziarie, il dimensionamento programmato da non superare, indicato dal Documento Preliminare del PSC, adottato dall'Associazione dei Comuni Terre di Pianura, aggiornato al febbraio 2007.

2. In base a tale programmazione sovracomunale è individuato nel Comune di Molinella :

- l'ambito ANP2 quale "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale", di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la qualificazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA);
- l'ambito ANP1 quale "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale", già oggetto di progettazione a seguito di deposito di istanza in data 24/12/2015 prot. 21307 per l'approvazione di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art.4 co.15 della L.R. n°16/2012 ed in deroga ai disposti della L.R. n°20/2000 per la cui attuazione si richiamano i contenuto dell'art.9.2 del PTCP.

3. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).

¹ Si è utilizzato il valore relativo alla composizione media delle famiglie al 2011 derivante dal Quadro Conoscitivo (2,32 unità) che porta ad ipotizzare un incremento massimo di circa 3.200 abitanti, in caso di attuazione di tutte le previsioni.

4. L'indirizzo per il dimensionamento programmato degli ambiti specializzati per attività produttive nel PSC è il seguente:

a) nuovi ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, per una St massima potenziale di 100.000 mq, che permette una edificabilità programmata dal PSC pari a 23.000 mq.Su/mq.St (NOTA: $ut = 0,23$ mq.Su/mq.St – già 0,3 mq.Sc/mq.St);

5. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie, potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani, utilizzando la quota del 10% della Sc prevista per lo sviluppo urbano residenziale.

6. Per quanto riguarda gli insediamenti degli ambiti specializzati per attività produttive, la Dotazione Territoriale di aree per attrezzature e spazi collettivi, sarà pari al 15% della superficie territoriale interessata St. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali e terziari dotazione obiettivo è pari a 100 mq. ogni 75 mq Su – già 100 mq.Sc - di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

7. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle Dotazioni Territoriali di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 5, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- negli insediamenti produttivi secondari: il 5% della superficie territoriale sistemato a parcheggi pubblici e il 10% della superficie territoriale sistemato a verde;
- per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari : 40 mq. ogni 75 mq di superficie utile già 100 mq. di superficie complessiva Sc - per parcheggi pubblici e 60 mq. ogni 75 mq di superficie utile Su – già 100 mq. di superficie complessiva Sc - sistemato a verde

8. Concorso alla realizzazione delle dotazioni nel caso di nuovi ambiti specializzati per attività produttive. Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq. ogni 75 mq di superficie utile Su – già 100 mq. di superficie complessiva Sc - per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali o assimilabili);

E' compito del POC stabilire, anche differenziando per ciascun intervento:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti a verde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

9. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, il POC può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazione ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità, ovvero al fatto che si realizzino le condizioni specifiche individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità dell'intervento.

Art. 3.5. Indirizzi per il miglioramento della qualità urbana.

Le tavole 2.1 e 2.2 del PSC individuano le strategie ampiamente descritte nella relazione illustrativa per quanto attiene per il potenziamento del sistema dei servizi finalizzato alla valorizzazione degli stessi presenti sia nel Capoluogo sia nelle frazioni.

Gli obiettivi di rigenerazione urbana promossi dal PSC sono:

- la realizzazione di “campus urbano” integrato, che intersechi aree verdi, ambiti sportivi e strutture scolastiche con delocalizzazione di alcuni servizi
- realizzazione di un nuovo grande parco urbano, a nord della ferrovia, per ricucire e strutturare gli insediamenti
- gerarchizzazione ed organizzazione della maglia viaria esistente
- di valorizzazione della mobilità ciclabile

Nelle fasi di successiva pianificazione degli spazi pubblici dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- ombreggiamento degli spazi aperti attraverso la collocazione delle masse vegetative,
- miglioramento del comfort termico,
- gestione sostenibile delle acque pluviali urbane,
- creazione di spazi verdi multifunzionali,
- permeabilità dei suoli, con l'obiettivo generale di aumentare l'attrattività degli spazi pubblici.

Per quanto riguarda la viabilità da depotenziare e da riqualificare, anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, dovranno essere perseguita una progettazione unitaria, da valutare ognuna singolarmente con il Servizio LLPP proponendo uniformità di materiali ed alberature, al fine di migliorare la percezione visiva delle direttrici principali e secondarie, nonché alla qualificazione dei percorsi ciclopeditoni casa-lavoro e di svago.

Art. 3.6. Unità di paesaggio

1. Il PSC assume come obiettivo la qualificazione del paesaggio e la valorizzazione dell'ambiente.

2. Le Unità di Paesaggio (UdP) sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.

3. Il PSC individua nella Tavola 3 le UdP di rilievo sovracomunali:

- A1. l'Unità di paesaggio delle bonifiche bolognesi recenti;
- A2. l'Unità di paesaggio dei dossi delle bonifiche bolognesi;
- B2 l'Unità di paesaggio della pianura orientale bolognese di transizione;
- C. l'Unità di paesaggio delle bonifiche estensi;

4. Le Unità di paesaggio individuate nel Quadro Conoscitivo, costituiscono quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale, e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di perseguire una gestione coerente delle diverse politiche e azioni dell'Amministrazione con gli obiettivi del presente Piano.

Politiche attuative del Sistema delle Le Unità di Paesaggio (UdP). Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP all'art. 3.1 e 3.2 per le UdP 1 e 4, si esprimono attraverso i seguenti indirizzi:

a) per l' Unità A1 delle Bonifiche bolognesi recenti:

- Potenziare la vocazione naturalistico - ambientale che rappresenta la caratteristica distintiva di questo territorio; la qualificazione è funzionale alla predisposizione di un sistema di offerta ricreativa e di turismo culturale che sia in grado di promuovere uno sviluppo socio-economico sostenibile dell'area;
- Organizzare un sistema di offerte per la fruizione naturalistico ricreativa e turistica leggera dell'area, anche in correlazione con le funzioni urbane;

- Favorire i processi di rinaturalizzazione già in atto, incentivando e valorizzando le reti ecologiche esistenti e promuovere azioni per il suo completamento; lo sviluppo ulteriore delle reti ecologiche sarà funzionale alla interconnessione degli elementi naturalistici presenti quali i SIC, le zone umide e altre aree di valenza naturalistica;
- Facilitare le modalità di accesso e fruizione alle parti ritenute suscettibili di attenzione turistica attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici e ciclabili;
- Incentivare forme di conduzione agricola multi-funzionale attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione turistico-ricreativa locale e sovralocale.

b) per l'Unità A2 dei dossi delle bonifiche bolognesi:

- Tutelare l'integrità paesaggistica della area, puntando prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri morfologici e del valore architettonico dei manufatti.
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore.
- Tutelare il carattere agricolo dell'area e incentivare la multifunzionalità delle aziende agricole.
- Valorizzare il segno dell'Idice come elemento di valore e tutela dei manufatti idraulici e dei nuclei edilizi collegati al canale e potenziale asse di collegamento tra Bologna e la zona delle bonifiche storiche, anche come rete ecologica.

c) per l'Unità B2 pianura orientale bolognese di transizione:

- Riquilibrare e valorizzare il sistema fluviale Idice-Savena come collegamenti ecologici con funzione di connessione dei nodi della rete ecologica rappresentati dalle emergenze ambientali presenti nella UdP e come luoghi per favorire la realizzazione di infrastrutture e attrezzature di supporto ad una fruizione turistico-ricreativa leggera del territorio rurale;
- Le nuove infrastrutture dovranno farsi carico della attuale debolezza della rete ecologica e della riconoscibilità dei segni storici sul territorio;
- Rafforzare la vocazione agricola produttiva che rappresenta la caratteristica distintiva di questo territorio, promuovendo modalità di sviluppo socio-economico ed ambientale sostenibile della produzione agricola.

d) per l'Unità C delle bonifiche estensi:

- Tutela delle tipologie specifiche dell'area (frutteti), attraverso anche la valorizzazione dei prodotti tipici locali, mantenimento degli elementi naturalistici presenti (maceri, piantate e filari), e controllo dell'attività edilizia attraverso la disposizione che i nuovi edifici colonici siano accorpati ai centri aziendali esistenti.
- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra.

Art. 3.7. Indirizzi per la valorizzazione ambientale e itinerari di fruizione

1. Il PSC individua nella Tavola 3 e descrive il sistema di linee portanti, spazi e itinerari per la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali alla scala territoriale sovracomunale.

2. A livello del territorio dell'intera Associazione, nell'Unità di Paesaggio delle Valli e delle Bonifiche si individua quale linea portante primaria della valorizzazione e della fruizione ambientale la dorsale del Reno, alla quale si innestano le dorsali secondarie costituite dai corsi d'acqua del Navile, del Savena Abbandonato e dell'Idice e dalla conca valliva interessata dal sistema di zone umide.

3. Alle dorsali ambientali e ai sistemi rurali di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:

- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;

- di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equitabili);
- di strutture portanti primarie della rete ecologica;
- di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

4. I sistemi di cui al comma 1 assumono il ruolo di riferimento territoriale per le politiche e le azioni dell'Amministrazione Comunale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali, da sviluppare attraverso la pianificazione operativa, le politiche settoriali, la progettualità pubblica, gli strumenti di comunicazione e promozione del territorio.

5. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione dei progetti pubblici e privati per la valorizzazione turistica-ricreativa e culturale di singole porzioni del territorio comunale e/o di singoli sistemi di risorse naturali e culturali, specificandone le fonti di finanziamento e valutandone le correlazioni con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata.

Art. 3.8. Indirizzi per la rete ecologica

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.

2. Il PSC identifica nella Tavola 3 il progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale progetto con successivi atti, in relazione allo sviluppo di ulteriori studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero di specifici progetti di formazione o consolidamento di corridoi o nodi ecologici.

3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica, il PSC nelle Tavole dei Vincoli e nella Tavola 3, individua:

- le aree costituenti la "Rete natura 2000", ossia le aree riconosciute come Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE e Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE, nonché le aree di riequilibrio ecologico, quali nodi principali della rete;
- i principali corridoi ecologici in essere, costituiti dai maggiori corsi d'acqua;
- le aree boscate e le aree sistemate a verde pubblico o privato;
- gli ulteriori elementi minuti (filari di alberature, siepi, vegetazione ripariale, specchi d'acqua, zone umide e fontanili, fasce di ambientazione delle infrastrutture) che possono costituire gli elementi di base per la progettazione degli interventi di potenziamento e raffittimento della rete locale.

4. Nella Tavola 3 sono rappresentate inoltre, in termini spaziali ideogrammatici, le principali azioni da programmare e sviluppare per l'implementazione della rete ecologica e della sua efficienza:

- i corridoi fluviali per i quali progettare interventi tesi al miglioramento dell'efficienza ecologica;
- le fasce di ambientazione da realizzare contestualmente alle nuove infrastrutture.

5. Nella Tavola 3 sono, infine, evidenziati i principali punti di conflitto fra i corridoi ecologici primari e le maggiori infrastrutture lineari; tali punti richiedono specifiche soluzioni progettuali per mitigare l'effetto di cesura e consentire una almeno parziale continuità della rete.

6. Quando i corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondono ai corsi d'acqua, nel rispetto delle disposizioni di cui alle Tavole e Scheda dei Vincoli, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della vegetazione ripariale che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

7. Il Comune, attraverso uno specifico Regolamento comunale del verde, disciplina le modalità di gestione degli elementi della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici. Per le porzioni di territorio comunale interessate da perimetrazioni di SIC o ZPS, il Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione e recepisce nel suddetto regolamento le misure di conservazione emanate dalla Provincia.

8. Il POC costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.

Art. 3.9. Modalità di attuazione del PSC

1. Il RUE disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi e di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE.

2. Il POC:

a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 4.3.,4.4.,4.5.e 4.6.) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;

b) individua le aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, anche eventualmente ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico;

c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago, anche comprendenti aree di cui alla lettera b) se opportuno;

d) per ciascun ambito stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione (Se) e il verde privato con funzione ecologica (Ve), nonché il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;

e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree per le Dotazioni territoriali da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;

f) definisce il livello di coerenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;

g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;

3. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:

- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto, di cui definisce l'entità entro i limiti di cui agli artt. 4.3.,4.4.,4.5. e 4.6.;
- della quota aggiuntiva di diritti edificatori nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale.

4. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le

prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

5. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
- l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;
- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002), ove siano già disponibili progetti definitivi delle opere pubbliche;
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

6. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

Art. 3.10. Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative Dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico attraverso il POC; può riguardare inoltre le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o alla città storica, che si intenda acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; può riguardare infine immobili che si intenda demolire. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. Per “**diritto edificatorio**” (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinati immobili (aree o edifici) - misurata con l'indice di utilizzazione U_t , espresso in $m^2.Su/m^2.St$ - nel caso in cui tali immobili siano da trasformare o demolire, o siano ceduti al Comune. Il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisce i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolge detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà viene riconosciuto ad altra area nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione.

4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbana in misura proporzionale all'entità delle aree detenute. L'entità del diritto edificatorio è stabilita per ciascun tipo di ambito di trasformazione nel successivo Titolo IV in relazione alle differenti condizioni di fatto e di diritto, ed è quantificata in termini di mq. di Sc per ogni mq. di St (superficie dell'area interessata). Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari di immobili da cedere o demolire in misura proporzionale alla superficie edificata legittimamente in essere degli immobili stessi.

5. I diritti edificatori non esauriscono da soli l'entità di edificazione programmata per lo sviluppo urbano residenziale e produttivo. Ad essi si associa e si somma la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi nelle aree delle Dotazioni Territoriali, in aggiunta al diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà dei suoli.

6. L'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art.3.3, ivi compresa la cessione di aree per la realizzazione di ERS, rappresenta la contropartita per la attribuzione del Diritto Edificatorio.

7. La realizzazione della capacità insediativa massima complessiva stabilita all'art. 3.2 richiede l'utilizzazione e trasformazione urbanistica soltanto di una parte delle aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale. Il sovradimensionamento dell'offerta di aree urbanizzabili è funzionale a garantire la concorrenzialità nella scelta delle aree e delle modalità realizzative, che saranno oggetto di POC, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità fissate nella ValSat.

Art. 3.11 Modesti interventi edilizi integrativi

1. Determinazioni del PSC. Al di fuori degli ambiti di cui all'articolo precedente, individuati come potenzialmente utilizzabili per ospitare la parte sostanziale dello sviluppo urbano, il PSC definisce una quota di capacità insediativa residenziale "disponibile" per interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana, in particolare nelle località minori ove non siano stati individuati ambiti potenzialmente urbanizzabili, ma risulti congruo porsi nelle condizioni di rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre individuabili in sede di PSC.

2. La disponibilità prevista nel presente articolo può essere utilizzata esclusivamente per realizzare singoli interventi di modesta entità, in linea di massima edifici mono/bifamiliari, in aree interne agli ambiti urbani consolidati o strettamente contigue al loro perimetro esterno, in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni. Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di m. 7,5.

3. Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano definito all'art. 3.2, per questo tipo di interventi è stabilito un dimensionamento massimo di mq. 6.400, corrispondenti a circa 50 alloggi. La possibilità di attivare interventi di questo tipo; in deroga alle disposizioni del RUE, è demandata al POC.

4. *Direttive al POC.* In sede di formazione del POC, sulla base di una richiesta dei proprietari interessati e riferita ad uno specifico sito, il Comune procede ad una preventiva valutazione di compatibilità e selezione delle aree oggetto di richiesta dei privati rispetto a una serie di criteri di coerenza urbanistica, di idoneità idrogeologica, e di sostenibilità ambientale fra i quali, quanto meno, i seguenti, che rappresentano condizioni inderogabili:

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui alla Tavola e Scheda dei Vincoli;
- sono rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti;
- l'intervento è allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale.

5. Per le domande rispondenti ai criteri suddetti e che rientrino nelle soglie quantitative di cui al punto 3 e nelle eventuali soglie quantitative più ridotte definite dal Comune per ciascun POC, viene inserita nel POC una previsione di edificazione, definendone l'esatta localizzazione, la quantità di edificazione, gli

obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, nella forma di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC.

TITOLO IV. ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI

TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 4.1. Città storica (A)

1. Definizione. E' costituita dai centri storici, dai tessuti urbani di formazione preindustriale e dalle espansioni dell'Ottocento e del Novecento. E' costituita da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

2. Determinazioni del PSC. Nel Comune di Molinella si considerano storici tutti i centri e i nuclei individuati dalle Tavole 1 del PSC.

4. Il PSC individua la città storica e ne prescrive la salvaguardia e la tutela. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle unità di intervento edilizio, precisando le diverse categorie di tutela.

5. Il POC può individuare gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale della città storica, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico.

6. Il POC può inoltre individuare e disciplinare gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998.

7. Può infine individuare eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per le Dotazioni territoriali destinate ad attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 3.3. e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

8. Nella città storica:

a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

9. Il PSC identifica puntualmente nella Tavola 1 ambiti nei quali per interesse pubblico è possibile attuare interventi edilizi specifici in deroga ai principi stabiliti dal co.3 dell'art. A7 LR n°20/2000 volti al riuso e alla rigenerazione, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbana ed edilizia dei tessuti esistenti.

Il RUE stabilisce la disciplina generale relativa agli interventi diffusi negli ambiti di cui all'art. A7 co.4 LR n°20/2000.

Art. 4.2. Ambiti urbani consolidati (AC)

1. Definizione. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani; che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione e sono disciplinati dalle norme del RUE. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

2. Obiettivi da perseguire. Gli ambiti urbani consolidati possono richiedere, attraverso il RUE, interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani ;
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, completamento e sostituzione, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico esistente e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico.

3. Capacità insediativa. Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una modesta capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive.

4. Direttive al RUE: (parametri edilizi ed ambientali). Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui ai punti precedenti e distingue il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi varie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi;

5. Disciplina normativa del RUE per la residenza.

Il Rue disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di eventuale ampliamento o addensamento, ove opportuno, e di sostituzione edilizia, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti.

6. Per le aree in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA.

7. Disciplina normativa del RUE per le Dotazioni Territoriali

Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

8. Destinazioni d'uso. Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che saranno precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

9. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui ai punti precedenti. Il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

Art. 4.3. Ambiti da riqualificare (AR)

1. Definizione. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Determinazioni del PSC. Il PSC individua due ambiti da Riqualificare nelle Tavole 1 nel Capoluogo uno a destinazione in prevalenza residenziale (AR1) e uno a destinazione produttiva terziaria e, in parte, residenziale (AR5).

3. Direttive al POC. Il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000. Il POC stabilisce l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT.

4. Direttive al RUE. In assenza di specifiche previsioni del POC, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili; in particolare, fino al momento della dismissione delle attività residenziali o produttive in essere, il RUE consente gli interventi necessari alla loro permanenza.

5. Indirizzi e prescrizioni. Gli interventi vanno orientati al recupero o anche alla sostituzione degli edifici, al riordino morfologico, all'adeguamento funzionale, al miglioramento dei percorsi pedonali. Per le destinazioni in prevalenza residenziale le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio di vicinato e delle altre funzioni terziarie compatibili. Per le destinazioni produttive terziarie sono tassativamente escluse le funzioni residenziali e quelle ad esse connesse.

Negli interventi di riqualificazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso da ambito produttivo a residenziale occorre effettuare un'analisi di compatibilità attraverso un piano di indagine iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V del D.Lgs. n°152/2006, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

6. **Ambito del Capoluogo a prevalenza residenziale: AR1**. In questo ambito il PSC programma insediamenti per una superficie territoriale di 13.939 mq.St; da questa per realizzare le Dotazioni territoriali, la perequazione urbanistica garantirà la cessione gratuita al Comune del 30% della St (complessivamente pari a 4.182 mq). In questa area i Diritti edificatori saranno al massimo pari ad $U_f \max = 0,21 \text{ mq.Su/mq. St}$ - già $0,25 \text{ mq.Sc/mq.St}$ - o Ut; per una Su pari complessivamente a non oltre 2.927 mq e al massimo indicativamente 42 alloggi (1 alloggio = 70,5 mq Su). La superficie permeabile non sarà indicativamente inferiore al 50% Sf.

Parametri urbanistici e ambientali

St = 13.939 mq

$Uf_{max} = 0,21 \text{ mq.Su/mq. St} - \text{già } 0,25 \text{ mq.Sc/mq. St} - \text{o } Ut;$

$Se + Ve = \max 70\% \text{ St}$

$Ve = \min 15\% \text{ St}$

$Sdt = \min 30\% \text{ St}$

$Sp = 50\% \text{ Sf}$ (da verificare in sede di POC)

7. [Omissis]

8. **Ambito del Capoluogo prevalentemente produttivo di tipo locale artigianale e di servizio compatibili con la residenza, - terziario – direzionale e commerciale: AR5.** Il PSC programma un ambito denominato AR5 per una superficie territoriale di 135.992 mq di St. L'ambito risulta suddiviso in due comparti distinti, che saranno oggetto di specifici PUA e vengono descritti nei seguenti commi.

Prescrizioni generali per impianti idraulici: La pressione rilevata nel punto di prelievo della rete esistente è circa 1,3 bar. Per gli edifici di progetto, con altezze superiori rispetto alla quota minima raggiungibile, occorrerà prevedere delle vasche di accumulo con un sistema di pompaggio privato.

9. **Ambito del Capoluogo prevalentemente terziario - commerciale: AR5-PUA1.** L'ambito corrisponde all'area interessata dal progetto allegato all'istanza depositata in data 23/12/2015 prot. 21238 per l'approvazione di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art.4 co.15 della L.R. n°16/2012 ed in deroga ai disposti della L.R. n°20/2000 e presenta una superficie territoriale di 25.080 mq di St. In questa area i diritti edificatori saranno pari al massimo a $Ut=0,138 \text{ mq Su/mq St} - \text{già } 0,184 \text{ mq Sc/mq}$ per una Su pari a non oltre 3.471 mq (oltre a eventuali volumetrie già esistenti). L'ambito potrà essere destinato esclusivamente ad usi produttivi e commerciali. La destinazione residenziale risulta ammissibile solo ove già legittimamente in essere.

Parametri urbanistici e ambientali

Trattandosi di un Piano in fase di valutazione al momento della elaborazione della Variante 2017, si demanda integralmente ai parametri vigenti al momento della prima presentazione (PSC pre-vigente), richiamando altresì all'obbligo di rispetto e coerenza a tutte le indicazioni di sostenibilità ambientale, territoriale e infrastrutturali stabilite nel PSC approvato con DCC n°43/2010.

10. **Ambito del Capoluogo prevalentemente produttivo di tipo locale artigianale e di servizio compatibili, terziario, direzionale e commerciale: AR5-PUA2.** L'ambito corrisponde alla restante porzione dell'ambito AR5 e presenta una superficie territoriale di 110.912 mq di St; da questa per realizzare le Dotazioni territoriali, la perequazione urbanistica garantirà la cessione gratuita al Comune del 45% della St (pari a 49.910 mq.St). In questa area i Diritti edificatori saranno pari al massimo a $Ut=0,196 \text{ mq Su/mq St} - \text{già } 0,261 \text{ mq Sc/mq}$ per una Su pari a non oltre 21.701 mq (oltre a eventuali volumetrie già esistenti), subordinati comunque all'esito positivo degli approfondimenti indicati dalla Valsat per il POC relativamente alla qualità del suolo, sottosuolo e della falda, alla capacità della rete e dell'impianto depurativo e dell'impatto complessivo sulla viabilità. L'ambito potrà essere **parzialmente destinato ad usi residenziali** (massimo 35% della Su, corrispondente a non oltre 7.595 mq di Su corrispondenti indicativamente ad un massimo di 105 alloggi). La restante parte, corrispondente a 14.105 mq di Su andrà destinata a usi produttivi= terziari o commerciali. La superficie permeabile non sarà indicativamente inferiore al 50% Sf.

Parametri urbanistici e ambientali

$St = 110.912 \text{ mq};$

$Ut = 0,196 \text{ mq. Su/mq. St} - \text{già } 0,261 \text{ mq. Sc/mq. St}$

$Se + Ve = 55\% \text{ St}$

$Ve = \min 10\% \text{ St}$

$Sdt = 45\% \text{ St}$

Le aree di cessione (Sdt) dovranno comprendere un'area di 15.000 di St, non urbanizzata, adiacente ed organica all'insediamento. Tale area verrà utilizzata per ospitare parte della potenzialità edificatoria

non attuabile all'interno dell'adiacente ambito ANS3 (indicativamente circa 40 alloggi per circa 2.820 mq di SU), che dovrà interamente essere destinato alla realizzazione di un nuovo parco urbano (elemento di sostenibilità per l'attuazione dell'ambito AR5). Il progetto complessivo dell'area AR5-PUA2 (Masterplan), da presentare in sede di POC sarà elaborato dall'attuale proprietà e concordato con l'Amministrazione. Dovrà inoltre comprendere anche un possibile assetto di massima per le aree in cessione non urbanizzate, definendo eventualmente anche gli elementi da far rispettare in sede di successiva attuazione, spettante, quest'ultima, al Comune di Molinella o suo avente causa.

$Sp = 50\% Sf$ (da verificare in sede di POC)

Si prescrive la conservazione e valorizzazione di elementi storici per i quali il RUE prevede specifiche norme di tutela in sede di recupero.

Art. 4.4. Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. Definizione. Gli ambiti specializzati per attività produttive del territorio urbanizzato, sono le parti caratterizzate dalla concentrazione di attività industriali, terziarie e commerciali, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati e inseriti nel RUE: che il PSC registra nelle Tavole 1:

- ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione di rilievo sovracomunale;
- ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione di rilievo comunale;

2. Capacità insediativa. In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile eventualmente con l'attuazione dei PUA approvati e in corso di realizzazione.

3. Obiettivi da perseguire. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE deve perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

4. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- il commercio di vicinato non è ammesso, salvo eventuali attività preesistenti;
- è ammesso il commercio all'ingrosso;
- è ammessa la realizzazione di un centro servizi per le imprese e i loro addetti;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale, nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di n rilevante (RIR),
- sono ammesse eventuali stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammessi eventuali impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

5. Modalità attuative. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione

sono disciplinati dal RUE e avvengono per intervento diretto e per l'attuazione in corso dei PUA approvati.

6. Dimensionamento degli ambiti specializzati per attività produttive dei PUA da inserire nel RUE:

a) ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione di rilievo sovracomunale, per una St di 365.519 mq (ASP4.1 ex D5.1 - ASP4.2 ex D5.2 - ASP4.3 ex D6.1);

b) ambiti specializzati per attività produttive attuati di rilievo comunale, per una St di 78.340 mq. (ASP1 ex D1- ASP2 ex D2- ASP3.n-ex D3.n);

Parametri urbanistici e ambientali

$U_{max} = 0,50 \text{ mq.Su/mq.St}$;

$Se+Ve = \max 85\%$

$Ve = \min 5\% \text{ St}$

$Sdt = \min 15\% \text{ St}$

$Sp = 30\% \text{ St}$ (da verificare in sede di POC)

Il PSC per l'ambito collocato a sud del centro abitato di Molinella ed individuato nella Tav.1 come "**Zona ricettiva e sportiva all'aperto privata**" dovrà garantire il rispetto dell'art. 7.4 e 3.5 c.9 del P.T.C.P. per quanto concerne gli usi compatibili con la tutela della zona.

7. Disciplina del RUE per le attività produttive. Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni, i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi.

Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili negli insediamenti produttivi comunali esistenti differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti.

8. Nelle aree destinate alle Dotazioni Territoriali per attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi, per le altre il RUE stabilisce parametri edilizi ed ambientali.

9. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale e nei complessi di edifici ex-rurali che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia allo scopo di omogeneizzare le destinazioni d'uso e i parametri edilizi e ambientali dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

10. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 4.5. Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)

1. Definizione. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani a prevalenza residenziale, sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano a prevalenza residenziale e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali.

2. Determinazioni del PSC. Il PSC individua nelle Tavole 1. ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani a prevalenza residenziale, per una superficie territoriale complessiva pari a circa 18 ettari.

3. Obiettivi generali. Negli ambiti per nuovi insediamenti il PSC, attuato a mezzo del POC, persegue i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo del Capoluogo e il completamento delle Frazioni, secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati;
- la graduazione temporale dello sviluppo residenziale in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

4. Destinazioni d'uso. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC attuando il PSC, definirà per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA.

5. Capacità insediativa. La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita ai sensi dell'art. 3.2. Essa sarà costituita dai diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, aumentata dai diritti edificatori attribuiti in quota aggiuntiva alla disponibilità dell'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

6. Modalità di attuazione attraverso il POC. Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, anche "ad arcipelago", che potranno anche comprendere porzioni di ambiti diversi, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
- per ciascun ambito individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle diverse forme di intervento e a quella riservata in quota aggiuntiva, all'edilizia residenziale sociale. I diritti edificatori privati dell'ambito saranno non superiori a $U_t = 0,11 \text{ mq.Su/mq.St} - \text{già } 0,15 \text{ mq.Sc/mq.St}$; per l'ambito **ANS3 del Capoluogo**, in considerazione della particolare presenza di aree di inedificabilità derivanti dai vincoli, non andranno comunque previsti diritti edificatori superiori a $U_t = 0,075 \text{ mq.Su/mq.St} - \text{già } 0,10 \text{ mq.Sc/mq.St}$.
- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere gratuitamente al Comune per le Dotazioni Territoriali, anche tenendo conto delle indicazioni grafiche riportate nelle Tavole 1 (che rappresentano comunque una mera rappresentazione ideogrammatica non vincolante);
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza degli edifici (Se e Ve) e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto;

- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento.

7. Ambiti del Capoluogo

Nel Capoluogo il PSC programma insediamenti a prevalenza residenziali, da realizzare in 2 ambiti: un ambito (ANS3) costeggia il vecchio Villaggio Eridania e un ambito (ANS4) si sviluppa tra via Spadona e via Forti.

La potenzialità prevista risulta complessivamente indicativamente di 150 alloggi medi (70,5mq di Su) e occuperà una superficie territoriale $St = 167.000$ mq circa; da questa la perequazione urbanistica garantirà la cessione gratuita al Comune del 45% della St (pari a circa 75.000 mq.- St), da utilizzare per le Dotazioni Territoriali. I Diritti edificatori saranno pari a $Ut = 0,11$ mq.Su/mq.St - già 0,15 mq.Sc/mq.St ($Ut=0,075$ mq.Su/mq.St – già 0,10 mq.Sc/mq.St per l'Ambito ANS3 soggetto a vincoli di in edificabilità), per una Su pari a circa 15.000 mq Su. La quota aggiuntiva dell'ERS sarà almeno pari al 20% dei Diritti Edificatori. Al commercio di vicinato e alle altre funzioni terziarie e artigianali compatibili con la residenza (Senr) potrà essere destinato il 30% della Se, la superficie permeabile sarà indicativamente non inferiore al 70%.

Parametri urbanistici e ambientali

$St = 167.000$ mq circa mq

$Ut = 0,11$ mq.Su/mq.St - già 0,15 mq.Sc/mq.St

ERS \geq 20% DE

$Sp = 70\%$ Sf (da verificare in sede di POC)

$Se+Ve = \max 55\%$

$Ve = \min 15\%$ St

$Senr = \max 30\%$ Se

$Sdt = \min 45\%$ St

8. Ambiti delle Frazioni

Nelle frazioni il PSC programma insediamenti a San Pietro Capofiume (Ambito ANS 6) per indicativamente 9 alloggi (Su=70,5mq di Su) e una superficie territoriale $St = 5.900$ mq e a Marmorta (Ambito ANS 7) per indicativamente 11 alloggi (Su=70,5mq di Su) e una superficie territoriale $St = 7.000$ mq; per un totale indicativamente di 20 alloggi nelle frazioni (Su=70,5mq di Su). In alternativa allo sviluppo residenziale, per l'ambito ANS6 di San Pietro Capofiume, si prevede la possibilità di utilizzo dell'intero ambito per usi compatibili con la residenza (destinazioni di tipo sociale, di servizio ed altro). L'altezza massima sarà indicativamente di 2 piani, oltre al terreno se adibito a negozi e botteghe artigiane, o autorimesse. Al commercio di vicinato e alle altre funzioni terziarie e artigianali compatibili con la residenza (Senr) potrà essere destinato il 30% della Se.

Parametri urbanistici e ambientali

$St = 12.900$ mq

$Ut = 0,11$ mq.Su/mq.St – già 0,15 mqSc/mq.St

$H_{max} = 2$ piani + piano terreno per negozi, botteghe e autorimesse (da verificare in sede di POC)

$Sp = 70\%$ Sf (da verificare in sede di POC)

$Se+Ve = \max 55\%$

$Ve = \min 15\%$ St

$Senr = \max 30\%$ Se

$Sdt = \min 45\%$ St

9. Contenuti dei PUA.

Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- c) le superfici destinate alle Dotazioni territoriali per le attrezzature e gli spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime previste ai commi 7 e 8 del presente articolo; nella proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c).

Art. 4.6. Ambiti specializzati per nuove attività produttive (ANP)

Definizione. Gli ambiti specializzati per nuove attività produttive sono le parti del territorio destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività secondarie.

Nel territorio comunale sono individuati:

- l'ambito **ANP1** di rilievo comunale
- l'ambito **ANP2** di rilievo sovracomunale.

Per quanto attiene l'ambito ANP1 è pervenuta richiesta in data 24/12/2015 prot. 21307 di approvazione di PUA con le procedure derogatorie ai disposti della L.R. n°20/2000 ai sensi dell'art. 4 co.15 della L.R. n°16/2012 e l'attuazione dello stesso procederà secondo le modalità ed i parametri previsti dalla pianificazione pre-vigente, che qui si riportano integralmente:

Nel Capoluogo si individua l'ambito ANP 1, di rilevanza comunale quale residui di aree specializzate per attività produttive previste nel PRG, potenzialmente urbanizzabili per attività produttive - manifatturiere, per una superficie territoriale complessiva $St = \text{circa } 51641,90 \text{ mq.}$; questo ambito, conformemente all'art. 9.2 del PTCP, sarà destinato "all'insediamento di nuove attività, con preferenza per il reinsediamento di attività produttive già insediate in aree urbane del comune stesso che debbano trasferirsi, nei limiti dell'offerta di aree ancora non edificate previste nei PRG Vigenti e delle opportunità offerte in caso di dismissioni.

Parametri urbanistici e ambientali

$Ut = 0,23 \text{ mq.Su/mq.St.} - \text{già } 0,30 \text{ mq.Sc/mq.St}$

$Se = 75\% St$

$Ve = 10\% St$

$Sdt = 15\% St$

$Sp = 30\% St$

Alberi = 30/ha

Arbusti = 30/ha

Destinazioni d'uso.

Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale;
- è ammesso il commercio all'ingrosso;

- il commercio di vicinato non è ammesso;
- è ammessa la realizzazione di un centro servizi per le imprese e i loro addetti, che potrà comprendere anche una struttura ricettiva;
- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale esclusivamente per gli ambiti produttivi di rilievo comunale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR);
- non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione come definite nelle Linee Guida in materia approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 65 del 19/09/2006 e successive modificazioni e integrazioni;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

2. Determinazioni del PSC. Il PSC individua un nuovo ambito produttivo di rilievo sovracomunale **ANP2** nel Capoluogo, potenzialmente urbanizzabile per attività produttive, per una superficie territoriale complessiva St =100.000 mq.

Richiamati i contenuti dell'art. 3 dell' Accordo Territoriale, del 14/05/2007, all'ambito si attribuisce una superficie di espansione motivata sia dall'analisi delle dinamiche edilizie del settore produttivo locale d'ambito, che prevede il decentramento di aree produttive ad oggi site nel centro del Capoluogo, sia dal potenziamento della rete viaria, nella fattispecie la SP Zenzalino Nord e la strada comunale via Barattino, che interesserà il Comune di Molinella nei prossimi anni come previsto dal PSC. Sarà attuabile nell'immediato una potenzialità pari a 10 Ha, realizzabili nei limiti delle condizioni definite per la sostenibilità dell'ambito definite nell'ALLEGATO 1 dell'Accordo, cui si rinvia. In sede di POC si provvederà all'eventuale modifica di tale accordo in virtù della riduzione di Superficie Territoriale.

L'ambito di Molinella è candidato dal PTCP ad accogliere quote di domanda insediativa nel settore produttivo-manifatturiero, ed esprime una particolare potenzialità di specializzazione in direzione delle attività metalmeccaniche.

3. Obiettivi da perseguire. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi.

Si richiamano nel loro insieme i contenuti dell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione di Comuni Terre di Pianura. (si rimanda al comma 11). Si richiamano nel dettaglio gli impegni assunti nell'ambito dell'Accordo Territoriale all'art. 9 “ Perequazione territoriale” nel quale le parti assumono e condividono il criterio della perequazione territoriale degli oneri e degli introiti derivanti dallo sviluppo urbanistico degli ambiti produttivi sovracomunali, ai sensi degli artt. 15 comma 3 e A-13 comma 10 della L.R. 20/2000, e dell'art. 15.6 del PTCP, al fine di ottimizzare, minimizzando gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, per evitare gli squilibri derivanti dalla tendenziale concentrazione degli stessi negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, nonchè per risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere di livello sovracomunale.

4. Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata. Per quanto riguarda l'ambito **ANP2**, che costituisce la potenzialità di sviluppo dell'ambito specializzato produttivo di rilievo sovracomunale, l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e pertanto secondo quanto disciplinato dall'art. 8 “ Aree produttive Ecologicamente attrezzate (APEA) e Gestione Unica” dell'Accordo territoriale che si richiama quale parte integrale e sostanziale delle presenti norme. In particolare l'avvio dell'attuazione dovrà avvenire sulla base di uno schema

progettuale e organizzativo di massima della fascia a sud della Via Barattino, comprensivo di un progetto preliminare della viabilità identificata in Via Barattino. Per gli ambiti di potenziale nuova urbanizzazione che costituiscono la conferma di aree edificabili per attività produttive previste nel PRG previgente, l'obiettivo è quello di contribuire al raggiungimento dei requisiti e delle prestazioni di APEA compatibilmente con l'adeguamento dell'intero ambito produttivo già insediato di cui costituiscono circoscritte integrazioni.

Contestualmente al primo POC dovrà essere prodotto uno studio di fattibilità tecnico-economica per la eventuale produzione in loco di energia da fonti rinnovabili o assimilate, ovvero di co-generazione, attraverso impianti pertinenti alle singole attività ovvero a servizio dell'intero ambito produttivo sovracomunale.

5. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale;

- è ammesso il commercio all'ingrosso;
- il commercio di vicinato non è ammesso;
- è ammessa la realizzazione di un centro servizi per le imprese e i loro addetti, che potrà comprendere anche una struttura ricettiva;
- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale esclusivamente per gli ambiti produttivi di rilievo comunale; l'eventuale realizzazione di nuove unità immobiliari di tipo residenziale è comunque da assoggettare ad atto unilaterale d'obbligo, che ne sancisca la pertinenzialità rispetto alla relativa attività produttiva; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR);
- non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione come definite nelle Linee Guida in materia approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 65 del 19/09/2006 e successive modificazioni e integrazioni;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

6. Modalità attuative. Negli ambiti specializzati per nuove attività produttive, l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri:

Parametri urbanistici e ambientali

$U_t = 0,23 \text{ mq.Su/mq.St.} - \text{già } 0,30 \text{ mq.Sc/mq.St}$

$Se+Ve = \text{max } 85\%$

$Ve = \text{min } 5\% \text{ St}$

$Sdt = \text{min } 15\% \text{ St}$

$Sp = 30\% \text{ St}$ (da verificare in sede di POC)

Per l'attuazione di Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate negli ambiti specializzati per attività produttive dovrà essere recepita la disciplina prevista dal POIC in materia di qualificazione energetico-ambientale. Si rimanda al disposto normativo del POIC per le prescrizioni di dettaglio.

Negli ambiti specializzati per attività produttive è possibile insediare attività commerciali secondo il livello di rilevanza indicato dal POIC con particolare riferimento alle specifiche modalità attuative che variano a seconda della loro rilevanza comunale o sovracomunale.

7. In particolare i PUA dovranno prevedere la rete dei percorsi pedonali-ciclabili collegata ai tratti preesistenti che li collegano con il Capoluogo, nonché contenere gli approfondimenti progettuali riguardo alla definizione paesaggistica dei margini degli insediamenti rispetto alla campagna e il contributo dei nuovi insediamenti allo sviluppo della rete ecologica, secondo le indicazioni approvate in sede di Accordo territoriale e riportate nella Relazione illustrativa del PSC.

8. Si rimanda alle schede di VALSAT per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie.

9. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani.

10. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m, questi dovranno assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

Art. 4.7. Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti e partecipazione al rafforzamento del sistema delle infrastrutture e dotazioni territoriali

1. Negli ambiti da riqualificare e da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 4.5 e 4.6, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. Le disposizioni di cui ai punti seguenti, salvo il punto 10, sono da applicare inoltre negli interventi di trasformazione programmati dal POC nelle aree edificate da riqualificare di cui all'art. 4.3. e, in linea di tendenza nei limiti del possibile, negli ambiti consolidati. In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

2. Il PUA, o il progetto planivolumetrico convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato da un "Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale" che contiene gli studi ed analisi delle condizioni ambientali di cui ai commi che seguono, esamina gli effetti ambientali dell'intervento in relazione alle componenti sensibili del territorio e illustra le conseguenti proposte progettuali in relazione al perseguimento dei seguenti obiettivi di sostenibilità : conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale; impiegare le risorse rinnovabili nei limiti delle loro capacità di rigenerazione; conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche; ridurre al minimo l'impiego di risorse energetiche non rinnovabili; proteggere la qualità dell'atmosfera; usare e gestire correttamente, dal punto di vista ambientale, le sostanze e i rifiuti inquinanti; promuovere l'informazione e la partecipazione pubblica.

Per i soli PUA, qualora, sulla base della preventiva verifica di assoggettabilità, debbano essere sottoposti alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), il Rapporto suddetto assume i contenuti e la funzione del "Rapporto ambientale" di cui all'art. 13 del D.Lgs. 16/01/2008 n.4.

3. **Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.** Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico-impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:
 - favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
 - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva,
 - se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
 - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
 - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

4. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione).

5. **Acustica.** Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Classificazione Acustica del Territorio Comunale - L.R.9 Maggio 2001, n°15 (Allegato PSC.4.ALL) e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

6. **Inquinamento luminoso.** Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

7. **Sicurezza dal punto di vista geotecnica e sismico.** Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il Quadro Conoscitivo del PSC (di cui all'art. 1.3), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83, nonché l'approfondimento riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni vigenti. Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge.

8. **Smaltimento delle acque.** Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. La quantità minima del volume d'invaso prevista dalle normative del PSAI per i sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche corrisponde ad un volume complessivo d'invaso di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

9. Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, in accordo con l'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, definendone la localizzazione di massima in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate anche nel territorio rurale e costituiscono dotazioni ecologiche. In sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di compatibilità anche per quanto riguarda eventuali altri aspetti di interferenza, di carattere tecnico o ecologico-ambientale, fra nuove opere previste nel POC e strutture di bonifica.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

10. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

11. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione, si deve intendere:

- che la firma della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

12. In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

13. **Risparmio idrico**. Il POC potrà indirizzare o obbligare, nei Piani Urbanistici Attuativi la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.

14. **Mobilità sostenibile**. I piani attuativi devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Il RUE detta le caratteristiche tecniche minime delle piste ciclabili.

15. **Bonifica del suolo**. Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'ideale indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

16. (Omissis)

17. **Requisiti tecnici delle nuove strade di urbanizzazione ed elementi di arredo**. Il RUE definisce i requisiti tecnici delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi elementi di arredo delle aree a verde pubblico e a verde privato con un apposito Allegato C.

18. Il Comune si riserva di inserire, in sede di RUE o di POC o di altre delibere comunali riguardanti le forme di fiscalità locale, altre disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, ad ulteriori livelli di efficienza energetica, al risparmio e riuso delle risorse e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

19. **Sistema Idrico**. Le trasformazioni urbanistiche saranno subordinate alla verifica idraulica dell'efficienza delle rete scolante preliminare al POC e alla contestuale realizzazione di opere volte al contenimento del rischio idraulico, chiarendo che nella fase di predisposizione dei POC si dovrà fare riferimento ai "Piani Consortili Intercomunali" elaborati dagli Enti idraulici competenti. Inoltre, ai sensi della medesima Variante al PTCP (in particolare artt. 13.2 e 13.4), il POC, PUA e RUE dovranno adottare specifici requisiti impiantistici ed edilizi volti alla minimizzazione dei consumi idrici civili e industriali (rete di approvvigionamento di tipo duale, separazione fino a piè dell'edificio delle acque nere da quelle grigie, etc). Con riferimento al tema della sicurezza idraulica, si provvede a prescrivere, preliminarmente all'adozione del primo POC, la predisposizione degli studi e delle verifiche richiamate nell'Accordo di Pianificazione (verifica idraulica delle rete scolante minore e della rete di bonifica, ricognizione dei sistemi di raccolta dei reflui), al fine di costituire il necessario quadro di sostenibilità e, di conseguenza, di condizionamento per le successive fasi attuative.

20. Opere di compensazione idraulica: Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, i soggetti attuatori dei POC prevedono nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto.

I sistemi di raccolta di cui al comma precedente ad uso di una o più delle zone di espansione, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Essi possono essere inoltre previsti negli strumenti urbanistici come interventi complessivi elaborati d'intesa con l'Autorità idraulica competente.

L'adozione nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, e subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 mc per ettaro di terreno drenato, espresso sulla base di una idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente comma, dell'Autorità idraulica competente.

21. Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di Pianura nel Bacino del Reno

A seguito dell'approvazione da parte dell'Autorità di Bacino del Reno dei Piani consortili Intercomunali per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura di cui all'art.4 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di Pianura nel Bacino del Reno, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di variante al PSC, le aree che saranno definite negli stessi piani consortili intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni.

Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente comma 4, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio di Bonifica; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di variante al PSC”

Salvo diverse indicazioni del Consorzio di Bonifica, nella progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nei canali di bonifica, dovrà essere considerata in tali canali una quota del pelo libero dell'acqua pari alla massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali”.

22. Partecipazione al rafforzamento del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali: Al fine di assicurare un equilibrato sviluppo degli insediamenti, nonché il superamento di criticità pregresse, i nuovi insediamenti devono partecipare alla realizzazione del disegno urbano previsto dal PSC ampiamente illustrato nella Relazione del Piano.

Tale partecipazione è assicurata in primo luogo attraverso la cessione delle aree, prevista all'art.3.9 del PSC e, in alcuni casi, dettagliata dalle eventuali indicazioni specifiche fornite all'interno del Titolo IV.

Prendendo a riferimento quanto riportato nelle Tavole 2 del PSC, in sede di PUA, ogni intervento dovrà, inoltre, prevedere soluzioni per dare attuazione ad eventuali previsioni di rafforzamento delle dotazioni di servizio o di miglioramento della maglia infrastrutturale, viaria e ciclabile, che interessino l'ambito stesso (o che risultino necessarie a garantirne adeguata accessibilità).

TERRITORIO RURALE

Art. 4.8. Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:

- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio;
- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.5. e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui alle Tavole e Scheda dei Vincoli;
- la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale in due tipi di ambiti:

- a) l'ambito agricolo a vocazione produttiva, AVP, di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, ARP, di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000 e di particolare interesse naturalistico e paesaggistico di cui all'art. 7.4. del PTCP.

3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:

- a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alle Tavole e Scheda dei vincoli.
- b) le zone agricole speciali, ZAS.n, ereditate dal PRG del 1999 e disciplinate nel RUE;
- c) ulteriori aree ZAS riguardanti gli impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive, nonché le aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, di cui all'art. 5.9 delle presenti norme.

Art. 4.9. Direttive per il RUE e il POC

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale.

2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti e la loro demolizione e ricostruzione, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP).

3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale, individuati nelle Tavole e Scheda dei vincoli, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici. Nella definizione delle condizioni e modalità per il riuso del patrimonio edilizio esistente il RUE valuta le condizioni di sostenibilità delle nuove funzioni rispetto alle infrastrutture a rete.

4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; in ogni caso è esclusa la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione diversa, mentre può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo di porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione mista, ossia per abitazione e per servizi agricoli.

5. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
- tettoie, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

6. Zone Agricole Speciali. Si individuano, nelle Tav.1 del PSC, le zone agricole speciali (ZAS) prevedendo l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, di modesto impatto ambientale, consone con l'area agricola ed il consolidamento delle attività già in essere in quanto disciplinate del PRG previgente o connesse ad attività esistenti. Il RUE individua nel dettaglio le ZAS e ne disciplina gli interventi. Eventuali esigenze di ampliamento dell'attività possono essere disciplinate in sede di POC, sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di uno specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività. Nel caso di cessazione e dismissione dell'attività vanno ricercate le condizioni per la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il suo recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale; a tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite in termini di diritti edificatori proporzionate ai costi di demolizione e bonifica.

7. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

8A. Zona per avio superficie da diporto: nell'area individuata a sud del Capoluogo e da attuarsi in sede di POC, previa Valutazione di Incidenza Ambientale in merito ai possibili impatti della stessa sulla "Zona SIC-ZPS Biotipi e ripristini ambientali di Medicina e di Molinella", si prevedono attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, così come dettagliatamente previsto al capo 5.11 del RUE. Sono consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei vincoli ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 11.4 del PTCP, e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche

tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

8B. Servizi privati di interesse collettivo: Nelle aree che siano o vengano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, individuate in sede di PSC e di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei vincoli ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

9. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola. Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti sono considerati 'non significativi' in relazione alle trasformazioni che comportano, e pertanto, ai sensi dell'art. 11.5 comma 2 del PTCP, si possono attuare con semplice titolo abilitativo diretto. Gli interventi di trasformazione che superano il limite per cui si prevede l'intervento diretto, sono ammissibili a condizione che siano rispettati i requisiti individuati all'art. 11.5 c.2 del PTCP: la verifica di tali requisiti dovrà avvenire attraverso la "Modulistica - tipo" per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art.11.5. delle Norme del PTCP (D.G. n. 572 del 11.11.08 quale documento applicativo del PTCP). La dimensione aziendale minima va stabilita sensibilmente più elevata per gli ambiti di rilievo paesaggistico e per quelli periurbani rispetto agli ambiti ad alta vocazione produttiva di cui all'art. 4.8. Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa (Piano di ammodernamento aziendale) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

10. Per gli edifici abitativi per gli IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste potrà essere prevista solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva, e dovrà comunque essere condizionata ad una dimensione minima della superficie aziendale ed alla presentazione di una documentazione integrativa (Piano di ammodernamento aziendale) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto ai programmi di sviluppo dell'azienda e agli investimenti previsti, e attraverso sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento

11. In riferimento alle aziende agricole, il PSC riconosce come destinazione d'uso ammissibile in ambito rurale quella di "impianto temporaneo FER" ed il RUE ~~può~~ disciplina all'art. 5.12.11 le condizioni di ammissibilità della realizzazione degli impianti energetici a fonti rinnovabili, stabilendo un limite di potenza comunque non superiore a 1 MW e prevedendo per impianti di dimensione superiore, un POC. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. Si richiamano le limitazioni alla localizzazione degli impianti FER, derivanti dalle normative sovraordinate, dalla pianificazione sovraordinata e dalle disposizioni della "Guida Tecnico amministrativa per l'autorizzazione agli impianti da fonti rinnovabili" approvata con Del. G.P. n. 295 del 26/05/2009. Per ciò che concerne gli impianti a biomassa il controllo degli impatti prodotti dovrà essere effettuato considerando la distanza di tali impianti dal luogo di approvvigionamento della biomassa, oltre che la potenza dell'impianto (per il quale si chiede di chiarire se si tratti di potenza espressa in MW elettrici o MW termici).

12. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi, anche di ampliamento degli

edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

13. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle norme di tutela ambientale sovraordinate di cui alla Scheda dei vincoli; in particolare disciplina la realizzazione di:

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,
- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di produzione energetica di potenza superiore al limite stabilito nel RUE, di cui al precedente punto 11;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;

14. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici.

15. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare

a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi sono ammissibili solo a distanza di non meno di m.1000 dal territorio urbanizzato e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, in localizzazioni dotati di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività e sono subordinati alla verifica della loro compatibilità ambientale, dimostrata attraverso l'esito positivo di una delle procedure previste dalla LR 9/99; nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, l'intervento si attua attraverso un Accordo di Programma, verificando in tale sede la "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento. Tali interventi sono, inoltre, subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000. Tali nuovi impianti non sono ammessi negli ambiti rurali periurbani;

b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e purché a non meno di 500 metri dal perimetro dei centri abitati e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.

TITOLO V. DOTAZIONI TERRITORIALI, INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E IMPIANTI

DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 5.1. Dotazioni Territoriali

1. Il sistema delle Dotazioni Territoriali, disciplinato dal presente Titolo, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che costituiscono la città pubblica, concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e assicurano la sua accessibilità.

2. Il sistema delle Dotazioni Territoriali comprende:

- il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- il sistema delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000;
- le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000.

Art. 5.2. Concorso dei privati alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi concorrono alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

2. Ciascun intervento di nuova costruzione, o di riqualificazione o cambio d'uso che determini un aumento del carico urbanistico comporta l'onere:

a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dal RUE o dal POC in misura non inferiore a quanto previsto al seguente art. 5.6.

b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali che siano prescritte dal RUE o dal POC;

d) di concorrere alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui alla L.R. 31/2002. Gli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti, comportano inoltre l'onere della cessione gratuita di una quota di aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi del precedente art. 3.2.

3. Il contenuto specifico degli obblighi di cui al comma 2 è stabilito dal RUE e dal POC in relazione agli interventi di propria competenza e a quanto disposto al successivo art. 5.6.

4. Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2, il Comune, attraverso apposite clausole convenzionali, può consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, altre opere di infrastrutturazione generale o dotazioni alla cui realizzazione e attivazione sia subordinata l'attuazione degli interventi ai fini della sostenibilità degli stessi. Ciò comporta lo scomputo di tale onere dai contributi di costruzione dovuti ai sensi della lettera d) del comma 2.

Art. 5.3. Dotazioni ecologiche-ambientali

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Tavole e Scheda dei Vincoli);
- le zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico (Tavole e Scheda dei Vincoli);
- le aree forestali (Tavole e Scheda dei Vincoli);

- le componenti della rete ecologica esistenti, da potenziare o da realizzare, (Tavole e Scheda dei Vincoli).
- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori dei cimiteri e dei pozzi acquedottistici, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale e ferroviario, e le fasce di ambientazione delle strade primarie ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel precedente art. 4.4.

2. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso le specifiche modalità di sistemazione a verde permeabile ed alberato delle aree pertinenziali stabilite in sede di PSC per gli ambiti per nuovi insediamenti e precisate in sede di POC per ciascun specifico comparto attuativo e in sede di RUE per gli interventi edilizi diretti.

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E SOCIALI

Art. 5.4. Attrezzature e spazi collettivi e sociali

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) l'esercizio della libertà di culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento;
- i) le aree per l'edilizia residenziale sociale.

3. Parametri indicativi Urbanistici e Ambientali, per le nuove attrezzature da a) a g)

$U_t = 0,50 \text{ mq.Sc/mq.St}$

$H_{\text{max}} = 3 \text{ piani} + \text{terreno per autorimesse.}$

$S_e = 30\% \text{ St}$

$S_p = 70\% \text{ St}$

Art. 5.5. Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il PSC assume e fa propri gli obiettivi previsti dalla L.R. 20/2000 di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti:

a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale;

b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 75 mq Su - già 100 mq. di Sc;

c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

2. La dotazione pro-capite di attrezzature e spazi collettivi nel Comune di Molinella è già complessivamente superiore alla dotazione minima di legge, pur evidenziandosi localizzate carenze con riferimento a specifiche porzioni di territorio e specifiche tipologie di servizi. L'obiettivo del PSC è quindi quello di mantenere e sviluppare il livello di dotazione in essere in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento e di superare le carenze localizzate.

3. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di acquisire gratuitamente le ulteriori aree per dotazioni che si renderanno necessarie essenzialmente attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica a tutte le aree interessate da trasformazioni o nuove urbanizzazioni, ai sensi del precedente art. 3.7.

4. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località o porzione urbana, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- definisce un programma di sviluppo delle dotazioni con il concorso dell'iniziativa privata e pubblica, in particolare per l'edilizia residenziale sociale; inoltre per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, definisce il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori;
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature...) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.
- individua le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- individua le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- individua le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi.

Art. 5.6. Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi e sociali

1. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso.

2. Negli interventi da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo o a progetto planivolumetrico convenzionato la quantità di cui al primo comma è stabilita nel rispetto dei seguenti valori minimi:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, ivi compresi i servizi complementari alla residenza: 75 mq. ogni 75mq Su - già 100 mq. di Sc;
- per gli insediamenti specializzati ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq. ogni 75 mq Su - già 100 mq. di Sc;

-
- per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: il 15% della superficie territoriale St.
3. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.
 4. Il RUE può regolamentare i casi in cui gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi attraverso la conversione della cessione di aree in un onere monetario ("monetizzazione"), nelle seguenti ipotesi:
 - a) qualora nella porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni già disponibili siano superiori alle dotazioni minime previste dalla legislazione regionale e si valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione di dotazioni territoriali idonee.
 5. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e in quelli di sostanziale trasformazione dell'impianto urbano esistente negli ambiti AR, le quantità minime di cui al comma 2 non possono essere monetizzate, ma devono essere effettivamente realizzate e cedute, anche eventualmente in aree esterne al comparto di intervento individuate allo scopo dal POC stesso.
 6. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi dei precedenti commi sono finalizzati alla manutenzione e il miglioramento delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.
 7. Le aree cedute per attrezzature o spazi collettivi e sociali sono edificabili per servizi pubblici e la loro Sc è considerata aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista nel POC per il comparto attuativo di cui fanno parte.
-

INFRASTRUTTURE

Art. 5.7. Sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. **Obiettivi.** Il PSC persegue l'obiettivo di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema della mobilità sostenibile, basato sull'integrazione e ottimizzazione delle diverse modalità di trasporto, privilegiando in particolare lo sviluppo del Servizio Ferroviario Metropolitano e la realizzazione della Tangenziale della SPn.6.
2. Le Tavole 1 del PSC individuano le componenti infrastrutturali portanti, esistenti e di progetto, del sistema della mobilità, di cui al seguente art. 5.10.
3. La tangenziale al capoluogo è una previsione strategica di sviluppo del territorio urbano, conformemente alla Tav.4a del P.M.P., da realizzarsi secondo lo schema del progetto definitivo agli atti.

Art. 5.8. Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.

2. **Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C** - i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PTCP come viabilità extraurbana "di rilievo interprovinciale e provinciale":

- SP 5 San Donato;
- i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PTCP come viabilità extraurbana "di rilievo interprovinciale e provinciale";
- le nuove sedi stradali previste dal PSC di cui all'art.5.9 punto 3, destinate a costituire potenziamento o sostituzione di tratti delle strade suddette;
- la strada SP dall'incrocio di via Podgora e via Romagne in direzione Sant'Antonio Medicina è inclusa nella viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale.

3. **Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:**

- tutte le strade comunali all'interno del centro abitato

4. **Sono strade urbane locali - Tipo F:**

- tutte le strade comunali all'interno del centro abitato

5. La strada provinciale Zenzalino SP 6 è elemento della rete di base di interesse regionale e come disciplinato con l'art.12.13 del PMP ha una fascia di rispetto di 50 ml.

6. La strada SP di Quaderna tra Medicina e San Antonio è inclusa nella viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale.

Art. 5.9. Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC

1. Il PSC recepisce dal PTCP e dal PMP la previsione di realizzare un itinerario alternativo della S.P.6 che eviti l'attraversamento del centro urbano del Capoluogo.

2. Con riguardo alla rete stradale extraurbana di interesse intercomunale e locale, il PSC prospetta i seguenti interventi di miglioramento e qualificazione:

- adeguamento del tratto di SP6 Zenzalino, interessante i nuclei di San Martino in Argine-Miravalle, da valutare secondo i criteri richiamati al seguente comma 5;
- potenziamento dell'asse Via Fiume Vecchio in corrispondenza del centro abitato di Molinella;
- potenziamento del tratto urbano e extraurbano di Via Barattino.

3. Per quanto riguarda la viabilità urbana, sono indicati nella Tavole 2 del PSC strategie ed indirizzi per la qualificazione e lo sviluppo della rete.

4. In sede di POC possono essere individuate ulteriori strade di tipo “E” ed “F” da realizzare.
5. Nella Tavola 4, il PSC riporta la porzione di SP6 Zenzalino, per la quale verificare la possibilità di realizzazione di un tratto in variante: come previsto dal PTCP di Bologna, l’ipotesi di nuova infrastruttura dovrà essere confermata da uno “Studio di fattibilità tecnico-economico finanziaria (art. 12.18 co.6)”. Tale studio dovrà verificare la opportunità di realizzazione fuori sede della attuale infrastruttura, rispetto al potenziamento in sede. L’eventuale intervento in variante dovrà comunque risultare alternativo all’attuale tracciato, che andrà riqualificato a servizio della viabilità locale, pedonale e ciclabile. In particolare è prescritta l’elaborazione di un idoneo studio d’impatto ambientale con una valutazione comparata delle possibili alternative del tracciato, ponendo particolare attenzione alle eventuali interferenze con i siti della Rete Natura 2000. (DGR 2067 del 20/12/2017 e DCM n°4 del 14/02/2018)
6. In sede di POC andranno valutati i progetti per la realizzazione della rete ciclabile e dei percorsi naturalistici previsti dalla tavola 3 del PSC. La realizzazione di tali, come di altri percorsi pedonali e ciclabili, è da ritenersi sempre urbanisticamente coerente con qualsiasi tipologia di ambito (ivi compreso il territorio rurale).
7. La progettazione della rete destinata alle connessioni casa-scuola e casa-lavoro deve indirizzarsi al miglioramento della velocità di percorrenza e all’incremento della sicurezza degli utenti, attenendosi quindi ai seguenti indirizzi:
- realizzazione di piste in sede protetta in tutti i tratti che insistono o si affianchino ad assi di elevato traffico veicolare;
 - previsione di una adeguata segnaletica nei punti maggiormente critici;
 - previsione di eventuali sistemi di illuminazione, a basso consumo energetico ed anche ad accensione dinamica, nei tratti ove ritenuto necessario e compatibile con il contesto attraversato.
8. La rete destinata prevalentemente alla fruizione turistica ed escursionistica, di norma non illuminata, deve indirizzarsi al miglioramento della scorrevolezza dei tracciati e della chiarezza delle connessioni, attenendosi quindi ai seguenti criteri:
- 1) la realizzazione della rete deve preferibilmente utilizzare strade secondarie esistenti e capezzagne o, nei tratti in cui ciò risulti strettamente necessario, argini esistenti;
 - 2) l’intervento deve limitarsi alla posa di cartellonistica illustrativa e direzionale adeguata e, ove necessario, alla realizzazione di un fondo scorrevole adatto al passaggio dei ciclisti (in particolare sugli argini);
 - 3) tali interventi non devono in alcun modo impedire il passaggio dei mezzi d’opera per la manutenzione dei canali e tanto meno pregiudicare la stabilità degli argini e delle scarpate.
 - 4) La valorizzazione fruitiva dei canali consortili, dovrà essere condotta mediante accordi o autorizzazioni con il Consorzio, con l’accortezza che nulla ha da ostacolare il passaggio dei mezzi d’opera per la manutenzione dei canali e tantomeno pregiudicare la stabilità degli argini e delle scarpate.
 - 5) Relativamente alla rete cicloturistica di valore Regionale e Metropolitano, che si sviluppa dal torrente Savena alle Valli di Campotto, nei tratti non arginati dovrà essere individuato all’esterno delle aree fluviali. In generale, i percorsi che verranno individuati sulle sommità arginali, sulle rampe di accesso, sulle banche esterne o interne degli argini fluviali, senza alcuna deroga, dovranno garantire l’integrità della struttura arginale ed essere compatibili con le attività di gestione e di manutenzione delle opere idrauliche, che devono necessariamente prevedere anche il passaggio dei mezzi operativi.

Art. 5.10. Indicazioni grafiche del PSC e del POC e indirizzi per il POC e il RUE

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere.

Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti dichiarazione di pubblica utilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.

4. Il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

6. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

7. Le disposizioni del presente articolo valgono anche per il tratto della SP6 Zenzalino oggetto di "Studi di fattibilità tecnico-economico finanziaria (art. 12.18 co.6 PTCP)", nonché per la nuova tangenziale di Molinella