Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE 2017

L.R. 24 MARZO 2000 n.20

COMUNE DI **MOLINELLA**
CITTÀ METROPOLTANA DI **BOLOGNA**

Sindaco:	Dario Mantovani
Segretario comunale:	Danilo Fricano
Progettista:	Ing. Angela Miceli
Collaboratori interni:	Ing. Irene Evangelisti
Collaboratori esterni:	Arch. Carlo Santacroce (MATE Soc.Coop.)

INTEGRAZIONI VALSAT PRELIMINARE
Ambiti

Febbraio 2017

VALSAT PRELIMINARE

Sintesi delle schede di ambito

PREMESSA:

L'elaborazione della Variante è stata impostata a partire da una sistematica revisione del Quadro Conoscitivo, finalizzata in particolar modo a registrare le modifiche del contesto per meglio definire i nuovi indirizzi della pianificazione.

Successivamente si sono declinate le principali azioni preliminari per guidare la futura elaborazione del PSC e del RUE.

Si sono in particolare affrontati i seguenti temi:

- La verifica del modello di sviluppo insediativo, in termini qualitativi e quantitativi, puntando a obiettivi di qualità urbana e confrontandosi con gli esiti dell'aggiornato QC e delle condizioni di attuazione del PSC;
- La verifica delle politiche infrastrutturali, in relazione alla effettiva fattibilità immediata del rafforzamento viario (tangenziale) e della necessità di incremento del TPL/SFM;
- La verifica delle politiche di valorizzazione del territorio rurale, in esito alla riduzione del consumo di suolo ed alla luce della recente variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio.

Un ulteriore specifico approfondimento ha riguardato i singoli centri urbani.

A partire dal Capoluogo, si sono individuate le principali azioni attuabili per il miglioramento della mobilità e per il potenziamento del sistema dei servizi, in modo sinergico e coerente con la contestuale prevista revisione delle potenzialità in essere.

Si sono in particolare analizzate le criticità connesse alle previsioni autorizzate non attuate, cercando di valutare possibili modifiche che, riducendone da un lato l'entità, ne favorissero l'effettiva attuazione, indirizzando nel contempo le trasformazioni ad obiettivi di riqualificazione dei tessuti consolidati e di rafforzamento dei servizi.

Ne è emersa una diversa idea di città, non più focalizzata sulle nuove espansioni ma dove le previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, più modeste, vengono previste proprio per realizzare profonde mutazioni all'interno della città esistente, con la sola finalità di assicurare un radicale rafforzamento del sistema delle dotazioni pubbliche ed un più coerente e sostenibile assetto della mobilità.

In sintesi la proposta di variante al PSC per quanto attiene la destinazione residenziale intende:

1) ridurre il carico di insediamento previsto all'interno di ambiti già convenzionati di ambiti residui già pianificati dal PRG;
2) confermare le potenzialità attuabili in due ambiti di riqualificazione di minimo impatto sul territorio e ridefinire le potenzialità esplicabili in ambiti di riqualificazione strategici, al fine di operare con una rivisitazione a saldo zero sul carico insediabile nel territorio comunale;
3) intende ridurre il carico insediabile degli ambiti di nuova espansione residenziale al solo fine di dare completamento sia all'attuale disegno urbano sia al sistema dei servizi.

La Variante, come evidenziato, prevede una riduzione del dimensionamento residenziale originario previsto pari a circa il 42%.

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi la variante al PSC, propone:

1) la cancellazione dell'ambito ANP3 previsto nella frazione di San Martino;
2) il dimezzamento delle potenzialità insediative previste dal PSC nell'ambito ANP2
3) la sostanziale riduzione della potenzialità di tipo non residenziale insediabile all'interno dell'ambito di riqualificazione AR5.

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE MOLINELLA E FRAZIONI Dati generali		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Popolazione e dotazioni territoriali	Abitanti del Comune di Molinella (censimento 2001): 13.727 con un'estensione territoriale dell'intero Comune di 127,87 Kmq. Dotazione completa dei servizi di base	Abitanti del Comune di Molinella (censimento 2016): 15.812 con un'estensione territoriale dell'intero Comune di 127,87 Kmq. Dotazione completa dei servizi di base
Incremento di carico urbanistico	Incremento massimo stimato del carico urbanistico: 927 alloggi con alloggio pari a 105 mq di Sc che corrispondono a Su=79 mq.	Stima del carico urbanistico: 150 alloggi con alloggio pari a 105 mq di Sc che corrispondono a Su= 79 mq.
Rete di approvvigionamento idrico	La rete acquedottistica non presenta criticità particolari;	Implementazione della rete acquedottistica unitamente allo sviluppo della Città.
Rete di smaltimento reflui e depurazione	La rete fognaria del Capoluogo è collegata al depuratore comunale sito in via Romagne e presenta alcune criticità che si stanno risolvendo con l'apporto di HERA.Per le reti fognarie delle frazioni vi sono due depuratori uno a San Pietro Capofiume in via Ghiaroni ed uno a Miravalle in via Miravalle di recente costruzione.	A seguito dell' ampliamento del depuratore sono state risolte le criticità precedenti ed inoltre si è provveduto al collettamento di tutta l'area produttiva esistente realizzando un impianto di sollevamento sulla via Barattino. L'impianto di smaltimento dei reflui delle frazioni è adeguato alle necessità della popolazione esistente e di previsione.
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".Le previsioni di interventi edilizi che possono incrementare il rischio idraulico rispetto a quello esistente è sottoposta al parere riguardante l'inondazione delle aree oggetto di intervento che deve essere espresso dall'Autorità di bacino. L'acquisizione di tale parere dovrà avvenire prima della redazione del POC	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico. Sono comunque conservate tra le opere necessarie alla fattibilità del comparto AC6.2 sub. 1-2-3, sia l'inversione dello Scolo Bonello sia la vasca di laminazione a Nord del Capoluogo.

RUE APPROVATO E CONVENZIONATO IN REGIME DI SALVAGUARDIA Ambito AC6.2 CAPOLUOGO		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	E' disciplinato all'art. 4.2 delle NtA del PSC Vigente. Per questo ambito approvato prima dell'entrata in vigore del PSC, per il quale non è ancora stata avviata l'attuazione, si estende su una superficie di circa 40 ettari e assoggettato ad un'unica convenzione.	I tre sub-comparti del comparto AC6.2 (oggetto di un'unica convenzione) appaiono ancora interamente inattuati. La variante al PSC prende atto della presenza giuridicamente consolidata di tali previsioni, cercando di favorirne una credibile attuazione. Ciò appare possibile agendo sulle previste modalità e sugli oneri di attuazione. Viene concordata con i soggetti attuatori dell'ambito AC6.2 una riduzione delle potenzilità insediative ed una incrementata cessione di aree per l'Amministrazione. Tali modifiche vengono compensate da una riduzione dell'onere finanziario previsto, non più immediatamente necessario in considerazione della non realizzazione, in questa fase, della nuova tangenziale. Si prevede una attuazione più elastica del cosiddetto "compartone", suddiviso in 4 comparti di attuazione.
Coerenza urbanistica	All'interno dell'ambito è prevista la realizzazione complessiva di 603 alloggi, distribuiti nei tre sub-comparti.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	E' prevista la realizzazione complessiva dei seguenti alloggi: - AC6.2 sub 1: 362 alloggi, a nord della linea ferroviaria; - AC6.2 sub 2: 122 alloggi, ad est di via Don Minzoni; - AC6.2 sub 3: 119 alloggi, ad est del Capoluogo.	La proposta di variante prevede il seguente carico urbanistico: - **Ambito AC6.2 sub.1**: 250 alloggi su una St di 258275 mq. All'interno dell'ambito AC6.2 sub.1 dovranno inoltre localizzarsi ulteriori 60 alloggi derivanti dalle operazioni di perequazione urbanistica (ambito ANS3), che potranno trovare collocazione all'interno della maggiore area di cessione prevista per l'Amministrazione - **Ambito AC6.2 sub.2:** 122 alloggi su una St di 71757 mq - **Ambito AC6.2 sub.3**: 95 alloggi su una St di 63430 mq

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE CAPOLUOGO Ambito AR1		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	L'ambito è costituito da un settore urbano, già indicato dal PRG del 99 come ambito da riqualificare a destinazione residenziale, attualmente destinato a funzioni prevalentemente commerciali e produttive, posto nella porzione nord del Capoluogo e ridosso della stazione ferroviaria, in affaccio alla SP6. ST: circa 13.939 mq.	Nonostante risulti evidente l'impossibilità di giungere, al momento, ad una concreta attuazione dell'ambito, considerata la strategicità della localizzazione, viene confermato l'ambito. Non si modificano potenzialità e modalità di attuazione.
Inserimento urbanistico	L'ambito, sviluppatosi come frangia edilizia, successivamente inglobata nello sviluppo urbano, presenta un certo degrado edilizio complessivo e numerose interferenze con l'asse della SP6, mancando di fatto di viabilità interna e di spazi di sosta.	Il nuovo disegno urbanistico dovrà risolvere il problema delle interferenze con la viabilità principale, riqualificando l'intero ambito.
Stima del carico urbanistico max	UT=0,19 Su/Sf in parte prevalente per residenza e in parte per attività commerciali e terziarie congrue con la residenza. Tale Ambito dovra cedere una Sdt=30%Sf. Carico massimo 33 alloggi complessivi	Invariato
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Le limitazioni geotecniche saranno da verificare in sede di POC. In sede di POC dovranno essere indagate le problematiche inerenti la sismica affrontando in modo appropriato le relative problematiche;	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non vi sono interferenze	Invariato
Accessibilità	Ottima accessibilità dalla SP6, a distanza pedonale dal centro storico e da tutti i principali servizi scolastici, sportivi ,commerciali e SFM. La realizzazione della nuova tangenziale come by-pass al centro abitato, permetterà l'attivazione di politiche di riqualificazione del sistema dell'accessibilità e delle relazioni con l'attuale SP6 che verrà de provincializzata;	Invariato
Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità	Invariato

Ambito AR1 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è allacciato alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale.	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento di riqualificazione complessiva dell'ambito dovrà tendere al miglioramento della qualità urbana e al riordino degli spazi accessori; prevedendo lo spostamento delle funzioni sensibili nell'area più lontana dai corridoi infrastrutturali nonché prevedendo adeguate fasce di ambientazione. I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione 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 D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo. In sede di POC : - dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente, valutati interventi e compensazioni idrauliche; in accordo con il Consorzio Bonifica Renana - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui - nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente Per quanto riguarda le reti: - Servizio acquedotto: Da verificare in sede di POC - Servizio fognature e depurazione: Da verificare in sede di POC - Servizio gas: Da definire con il gestore in sede di POC Si dovrà valutare un'adeguata distribuzione territoriale degli edifici (comprese le ville) prevedendo un loro arretramento rispetto alle strade o alla ferrovia con interposizione di fasce di mitigazione; in linea generale le nuove edificazioni si ritiene cautelativa l'indicazione di una misura minima di 50 m di distanza fra edifici e strade classificate in classe acustica IV.	Invariato.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE CAPOLUOGO Ambito AR3		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	E' un'area costituita da edifici residenziali e produttivi, per lo più dismessi che fanno parte della prima edilizia produttiva del capoluogo; è posta a sud del centro urbano consolidato e sorge su via Podgora; presentando un'estensione di. St. di circa 69.846 mq.	E' emersa l'impossibilità di giungere ad una concreta realizzazione dell'ambito per mezzo dell'attuazione unitaria di un intervento di ristrutturazione urbanistica, si prevede pertanto di ipotizzare l'ammissibilità di interventi di rigenerazione diffusa, con attuazione diretta, per singoli interventi. Si superano pertanto le politiche di elaborazione di un Piano attuativo, nel rispetto, tuttavia, di un disegno unitario che verrà definito da apposita scheda norma in sede di elaborazione del PSC.
Inserimento urbanistico	L'area è ben inserita nel contesto urbano e, essendo sede di attività produttive per lo più dimesse, rappresenta un episodio insediativo ormai inconciliabile con le funzioni residenziali dell'intorno. La trasformazione dell'ambito, con nuove funzioni residenziali, commerciali di vicinato e terziarie è destinata a migliorare le condizioni di qualità urbana e di dotazioni del contesto.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	UT=0,19 Su/Sf, in parte prevalente per residenza e in parte per attività commerciali di vicinato e terziarie; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=30%Sf. Carico massimo 193 alloggi complessivi.	Si stima che, in virtù delle nuove modalità attuative e della possibilità di mantenimento delle attività compatibili, l'ambito possa generare circa 90 alloggi
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Le limitazioni geotecniche saranno da verificare in sede di POC; In sede di POC dovranno essere indagate le problematiche inerenti la sismica affrontando in modo appropriato le relative problematiche.	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non vi sono interferenze	Invariato
Accessibilità	Ottima accessibilità dalla via Podgora; a distanza pedonale dai principali servizi scolastici, sportivi e commerciali e dal centro storico.	Invariato
Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è agevolmente allacciabile alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale	Invariato

Ambito AR3 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento di riqualificazione complessiva dell'ambito dovrà tendere al miglioramento della qualità urbana e al riordino degli spazi accessori, prevedendo lo spostamento delle funzioni sensibili nell'area più lontana dai corridoi infrastrutturali nonché prevedendo adeguate fasce di ambientazione. I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione 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 D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo. In sede di POC : - dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente, valutati interventi e compensazioni idrauliche; in accordo con il Consorzio Bonifica Renana - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui - nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente Per quanto riguarda le reti: - Servizio acquedotto: Da verificare in sede di POC - Servizio fognature e depurazione: Da verificare in sede di POC - Servizio gas: Da definire con il gestore in sede di POC Si dovrà valutare un'adeguata distribuzione territoriale degli edifici (comprese le ville) prevedendo un loro arretramento rispetto alle strade con interposizione di fasce di mitigazione; in linea generale le nuove edificazioni si ritiene cautelativa l'indicazione di una misura minima di 50 m di distanza fra edifici e strade classificate in classe acustica IV.	Invariato.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE - FRAZIONI Ambito AR4 SAN PIETRO CAPOFIUME		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Si tratta di una piccola area occupata da edifici produttivi, posta a ridosso del centro storico di Alberino e al centro di un'area residenziale consolidata; presenta un'estensione di. St. di circa 5.620 mq.	Si conferma l'attuazione dell'ambito in quanto coerente con gli indirizzi della variante. In virtù dell'estensione modesta si propone assoggettare l'area ad intervento diretto, prevedendo una apposita scheda-norma in sede di elaborazione del PSC.
Inserimento urbanistico	L'area è inserita nel contesto urbano della frazione di San Pietro Capofiume e, dato che ad oggi è sede piccole attività produttive e che già il piano del 1999 indicava per l'area un riqualificazione a destinazione residenziale, essa rappresenta un episodio ormai inconciliabile con le particolari funzioni insediate all'intorno. La trasformazione dell'ambito, con la sostituzione degli insediamenti esistenti con nuove funzioni residenziali, commerciali di vicinato e terziarie è destinata a migliorare le condizioni di qualità urbana e di dotazioni del contesto.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	UT=0,19 Su/Sf , in parte prevalente per residenza e in parte per attività commerciali di vicinato e terziarie. Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=30%Sf. Carico massimo 13 alloggi complessivi	Invariato
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Le limitazioni geotecniche saranno da verificare in sede di POC; In sede di POC dovranno essere indagate le problematiche inerenti la sismica affrontando in modo appropriato le relative problematiche;	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non vi sono interferenze	Invariato
Accessibilità	Ottima accessibilità e a distanza pedonale dai principali servizi scolastici, sportivi e commerciali e dal centro storico;	Invariato
Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità	Invariato

Ambito AR4 SAN PIETRO CAPOFIUME (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è agevolmente allacciabile alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento di riqualificazione complessiva dell'ambito dovrà tendere al miglioramento della qualità urbana e al riordino degli spazi accessori. I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione 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 D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo. In sede di POC : - dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente, valutati interventi e compensazioni idrauliche; in accordo con il Consorzio Bonifica Renana - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui - nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente Per quanto rigurda le reti: - Servizio acquedotto: Da verificare in sede di POC - Servizio fognature e depurazione: Da verificare in sede di POC - Servizio gas: Da definire con il gestore in sede di POC	Invariato

AMBITO DI POTENZIALE SVILUPPO DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA CAPOLUOGO Ambito AR5		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	A nord del Capoluogo, al confine con il territorio comunale di Argenta, si colloca l'area che era sede dello zuccherificio, con accesso dalla Via provinciale ST circa 135992 mq.	L'ambito viene suddiviso in due sub-ambiti (c.d. PUA 1 e PUA 2) con attuazioni che si realizzeranno in tempi successivi. **PUA1** A seguito di richiesta depositata in data 23/12/2015 prot. 21238 per l'ambito AR5 è stato avviato il procedimento straordinario previsto dall' art. 4 co. 15 della L.R. n°16/2012 *"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"* in virtù del quale le previsioni del PSC approvato, alla data del 20 maggio 2012, sia residenziali sia produttive, possono essere immediatamente attuate con la presentazione entro il 31 dicembre 2015 di PUA di iniziativa privata, in deroga alle disposizioni della L.R. n°20/2000. E' richiesta l'applicazione del procedimento straordinario previsto dalla L.R. n°16/2012 limitatamente ad un sub ambito costituito in sede di deposito, conforme alle disposizioni del PSC della superficie territoriale pari a 25080 mq **PUA2** La variante riguarda esclusivamente questa porzione esclusa dal procedimento straordinario e che si estende su una superficie territoriale pari a 110912 mq.
Coerenza urbanistica	Area prevista già dal PRG precedente ma che non ha mai trovato attuazione. Viene candidata dagli indirizzi del PSC ad una destinazione commerciale-terziaria, con un 10% della superfice utile prevista da adibire alle residenze connesse all'attività, il tutto nel rispetto delle preesistenze residenziale vicino a cui si colloca. Sarà previsto il rispetto dell'area a valenza ambientale che ha sede nel Comparto.	Invariato

Ambito AR5 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Stima del carico urbanistico max	UT=0,23 Su/Sf.Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=30%Sf. **PUA2:** Il PSC Vigente prevede la generazione di 40 alloggi complessivi su una Sc = 33274 mq	La proposta di variante prevede un carico urbanistico di circa 100 alloggi complessivi su una Sc = 30819 mq. In tale ambito si propone, rispetto al dimensionamento previsto per il PUA2 dal PSC Vigente, la riduzione del 20% della superficie complessiva edificabile a destinazione produttiva (riduzione Scproduttiva 6655 mq) con contestuale incremento della superficie complessiva edificabile a destinazione residenziale del 35%.(incremento Scresidenziale =5989 mq). All'interno dell'ambito dovranno inoltre localizzarsi ulteriori 40 alloggi derivanti dalle operazioni di perequazione urbanistica (ambito ANS3), che potranno trovare collocazione all'interno della maggiore area di cessione prevista per l'Amministrazione. Gli alloggi saranno realizzati all'interno dell'ambito PUA2. nella fascia antistante la via Fiume Vecchio e il "Villaggio Skoda-Eridania"
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Le limitazioni geotecniche saranno da verificare in sede di POC; In sede di POC dovranno essere indagate le problematiche inerenti la sismica affrontando in modo appropriato le relative problematiche;	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non vi sono interferenze	Invariato
Accessibilità	Ottima accessibilità dalla SP6; andranno potenziati i collegamenti con la stazione ferroviaria e i percorsi ciclo-pedonali verso il centro del Capoluogo.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità	Invariato
Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è allacciato alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale.	Invariato

Ambito AR5 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento di riqualificazione complessiva dell'ambito dovrà tendere al miglioramento della qualità urbana e al riordino degli spazi accessori. I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione 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 D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo. In sede di POC : - dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente, valutati interventi e compensazioni idrauliche; in accordo con il Consorzio Bonifica Renana; - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui; - nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente. Per quanto riguarda le reti: - Servizio acquedotto: Da verificare in sede di POC - Servizio fognature e depurazione: Da verificare in sede di POC - Servizio gas: Da definire con il gestore in sede di POC *Indicazioni sulla modalità di scarico*: lo Scolo Bonello di Levante non e in grado di ricevere incrementi di portate rispetto alle attuali. Per questo motivo, a parte la possibilità di laminare internamente, si può pensare ad una laminazione esterna all'ambito, in testa allo Scoletto di Marmorta (cambio bacino). In questa soluzione potrebbe rientrare anche l'ambito ANS 3.	Invariato

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE CAPOLUOGO Ambito ANS1		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Ambito posto a Nord del centro urbano consolidato con St di circa 294.310 mq. e a ridosso della nuova tangenziale SP 6 e al di là della linea della ferrovia SFM.	Si propone l'eliminazione dell'ambito in virtù della riduzione del consumo di suolo e della nuova strategia di sviluppo del sistema delle dotazioni.
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione dello sviluppo urbano più recente del Capoluogo che si colloca oltre la stazione ferroviaria ed è chiuso dal tracciato della nuova Tangenziale SP6. La tangenziale rappresenta la condizione di sostenibilità di tale Ambito e si dovrà porre particolare cura nell'integrazione di tale ambito con questa nuova infrastruttura e con la linea ferroviaria;. Carico massimo 342 alloggi complessivi	
(...omissis...)		

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE CAPOLUOGO Ambito ANS2		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Ambito posto a Nord del centro urbano consolidato con St di circa 41.748 mq. e a ridosso della nuova tangenziale SP 6 nella parte in cui si innesta sulla strada provinciale San Donato.	Si propone l'eliminazione dell'ambito in virtù della riduzione del consumo di suolo e della nuova strategia di sviluppo del sistema delle dotazioni.
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione dello sviluppo urbano più recente del capoluogo che si colloca oltre la stazione ferroviaria. La tangenziale rappresenta la condizione di sostenibilità di tale Ambito e si dovrà porre particolare cura nell'integrazione di tale ambito con questa nuova infrastruttura. Carico massimo 40 alloggi complessivi	
(...omissis...)		

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE CAPOLUOGO Ambito ANS3		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Ambito posto a Nord del centro urbano consolidato con ST: circa 95.925 mq. Sorge a ridosso dell'ex villaggio eridania e nella parte terminale di via Zenzalino in prossimità del primo cimitero di Molinella.	L'ambito dovrà essere esclusivamente utilizzato per realizzare una nuova polarità di verde urbano, per dare organicità alle previsioni progettuali all'interno degli ambiti AC6.2 sub. 1 e AR5, con funzione di cerniera tra le previste aree di trasformazione.
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione dello sviluppo urbano recente del capoluogo che si colloca oltre la stazione ferroviaria. L'Ambito è dotato di una ottima accessibilità e centralità urbana;per tali condizioni dovrà sviluppare in particolare il tema della connessione del sistema del verde pubblico e dei percorsi ciclopedonali.	L'intervento deve essere realizzato congiuntamente con gli insediamenti posti oltre la ferrovia, rappresentandone elemento di sostenibilità, e dovrà avvenire a carico degli stessi, ospitando interamente la potenzialità insediativa generata da tale area, pari a circa 100 alloggi, all'interno dei due ambiti
Stima del carico urbanistico max	Il PSC ha previsto per questo Ambito circa 98 alloggi (oltre funzioni complementari minute); un alloggio è calcolato sulla base di 79 mq di Su. Lungo la parte a ridosso dell'ex villaggio eridania è prevista una fascia a verde privato che avrà una St=30.000 mq, nella quale saranno realizzate 2 ville; Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=45%Sf.	Si conferma la generazione di circa 100 alloggi complessivi necessari alla acquisizione dell'area. Tali alloggi andranno tuttavia insediati all'interno delle aree di cessione derivanti dalla trasformazione degli ambiti AC6.2 sub 1 (circa 60 alloggi) e dell'ambito AR5 (circa 40 alloggi)
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	La destinazione a parco urbano non rileva un aggravio di criticità in quanto oggi l'area è inedificata.
Sicurezza sismica	Vedasi indagini integrative specifiche da attuarsi nel POC.	La destinazione a parco urbano non rileva un aggravio di criticità in quanto oggi l'area è inedificata.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Presenta la fasce di rispetto al cimitero e stardale ma non ha interferenze con le tutele paesaggistiche.	Invariato
Accessibilità	Si prevede di collegare l'ambito alla viabilità esistente.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche	Aspetto da approfondire in sede di POC.	Invariato
Smaltimento reflui e depurazione	Sarà il POC a definire nel dettaglio questo aspetto.	Invariato

Ambito ANS3 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento dovrà prevedere la collocazione delle funzioni sensibili nell'area più lontana dai corridoi infrastrutturali e l'inserimento tra questi e le residenze, di parcheggi o funzioni commerciali-direzionali, nonchè prevedere adeguate fasce di ambientazione. Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti; Il POC dovrà prevedere interventi e compensazioni idrauliche in accordo con il Consorzio Bonifica Renana Dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente; Dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale; Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica; Si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria; Dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche eventualmente presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. Indicazioni sulla modalità di scarico: lo Scolo Bonello di Levante non è in grado di ricevere incrementi di portate rispetto alle attuali. Per questo motivo, a parte la possibilità di laminare internamente, si può pensare ad una laminazione esterna all'ambito, in testa allo Scoletto di Marmorta (cambio bacino). In questa soluzione potrebbe rientrare anche l'ambito AR5; la vasca è indicata con un cerchio verde nelle tavole del PSC. Si dovrà valutare un'adeguata distribuzione territoriale degli edifici (comprese le ville) prevedendo un loro arretramento rispetto alle strade o alla ferrovia con interposizione di fasce di mitigazione; in linea generale le nuove edificazioni si ritiene cautelativa l'indicazione di una misura minima di 50 m di distanza fra edifici e strade classificate in classe acustica IV.	Non si prevedono mitigazioni

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE CAPOLUOGO Ambito ANS4		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Ambito posto a Nord- Est del centro urbano consolidato con ST: circa 460.557 mq. E' compreso tra via Fiume Vecchio,via Podgora, via Bentivogli ed il centro urbano consolidato dell'ex Piano PEEP e del Comparto "La Meridiana".	Si propone un rilevante ridimensionamento dell'ambito in virtù della riduzione del consumo di suolo e della nuova startegia di sviluppo del sistema delle dotazioni.Si prevede quindi il mantenimento di una sola porzione dell'ambito al fine di dare completezza al disegno urbano
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione dello sviluppo urbano più recente del capoluogo che si colloca a nord est del Capoluogo. L'Ambito è dotato di una ottima accessibilità e centralità urbana;per tali condizioni dovrà sviluppare in particolare il tema della connessione del sistema del verde pubblico e dei percorsi ciclopedonali. Tale ambito si candida per la sua collocazione ad essere la sede dei nuovi servizi scolastici, sportivi e di verde attrezzato del Capoluogo creando in tal senso un filtro tra il territorio urbano consolidato e quello di potenziale collocazione degli indirizzi del PSC.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	Circa 446 alloggi (oltre funzioni complementari minute) un alloggio è calcolato sulla base di 79 mq di Su. Lungo la parte a ridosso dell'ex villaggio eridania è prevista una fascia a verde privato che avrà una St=165.000 mq, nella quale saranno realizzate 11 ville; Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=45%Sf.	Si propone un carico urbanistico massimo 40 alloggi complessivi, oltre alla creazione di spazi per nuove dotazioni sportive.
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Vedasi indagini integrative specifiche da attuarsi nel POC.	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non ha interferenze con le tutele paesaggistiche.	Invariato
Accessibilità	Si prevede di collegare l'ambito alla viabilità esistente.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche	Aspetto da approfondire in sede di POC.	Invariato

Ambito ANS4 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Smaltimento reflui e depurazione	Sarà il POC a definire nel dettaglio questo aspetto.	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento dovrà prevedere la collocazione delle funzioni sensibili nell'area più lontana dai corridoi infrastrutturali e l'inserimento tra questi e le residenze, di parcheggi o funzioni commerciali-direzionali, nonchè prevedere adeguate fasce di ambientazione. Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti. Il POC dovrà prevedere interventi e compensazioni idrauliche in accordo con il Consorzio Bonifica Renana Dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente; Dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale; Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica. Si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria. Dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche eventualmente presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. Indicazioni sulla modalità di scarico: vista l'impossibilità dello Scolo Bonello di Molinella di ricevere portate aggiuntive, si suggerisce la laminazione interna, vista anche l'estensione dell'area in oggetto. Lo scarico, a valle della laminazione potrà essere ubicato o nello Scolo di Molinella o nello Scoletto di Marmorta. In questo secondo caso dovrà essere verificata preventivamente la possibilità dello scolo stesso, considerando che si prefigura un cambio di bacino, ed eventualmente adeguarlo fino allo Scolo di Molinella. Si dovrà creare una vasca di laminazione a servizio dell'Ambito indicata con il cerchio nero nelle tavole del PSC. Si dovrà valutare un'adeguata distribuzione territoriale degli edifici (comprese le ville) prevedendo un loro arretramento rispetto alle strade o alla ferrovia con interposizione di fasce di mitigazione; in linea generale le nuove edificazioni si ritiene cautelativa l'indicazione di una misura minima di 50 m di distanza fra edifici e strade classificate in classe acustica IV.	Invariato.

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE FRAZIONI Ambito ANS5 - SAN MARTINO IN ARGINE		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Questo ambito deriva dall'unione di due comparti derivanti dal residuo del PRG del 1999 (Comparto D6.2 e Comparto C2.2). Sorge a ridosso della SP6 con St: circa 24.200 mq.	Si propone l'eliminazione degli ambiti in virtù della riduzione del consumo di suolo.
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione della pianificazione del PRG del 1999 configurandosi come completamento dello sviluppo urbano più recente della frazione. Carico massimo 35 alloggi complessivi	
(...omissis...)		

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE FRAZIONI Ambito ANS6 - SAN PIETRO CAPOFIUME		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Questo ambito deriva da un comparto non attuato nel precedente Piano Regolatore. Il fatto che ad oggi non abbia trovato attuazione e il suo sorgere a ridosso di un'area residenziale su via Carraggiata ne fa un comparto con una potenzile destinazione residenziale. Presenta una St: circa 5.900 mq.	Si conferma la previsione di sviluppo dell'ambito solo al fine di dare completezza al disegno urbano
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione con la pianificazione del PRG 1999 configurandosi come completamento dello sviluppo urbano più recente della frazione.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	Circa 8 alloggi (+ funzioni complementari minute) un alloggio è calcolato sulla base di 79 mq di Su.; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=45%Sf. Carico massimo 8 alloggi complessivi	Invariato. In alternativa allo sviluppo residenziale, si prevede anche la possibilità di insediamento di altri usi compatibili con la residenza (ad esempio destinazioni sociali o di servizio)
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Vedasi indagini integrative specifiche da attuarsi nel POC.	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non ha interferenze con le tutele paesaggistiche.	Invariato.

Ambito ANS6 – SAN PIETRO CAPOFIUME (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Accessibilità	Si prevede di collegare l'ambito alla viabilità esistente.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche	Aspetto da approfondire in sede di POC.	Invariato
Smaltimento reflui e depurazione	Sarà il POC a definire nel dettaglio questo aspetto.	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti; Il POC dovrà prevedere interventi e compensazioni idrauliche in accordo con il Consorzio Bonifica Renana Dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente; Dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale; Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica; Si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria; Dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche eventualmente presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. Si dovrà provvedere ad una approfondita valutazione preliminare relativa alla compatibilità ambientale delle previsioni.	Invariato.

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE FRAZIONI Ambito ANS7 - MARMORTA		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Questo ambito deriva da un comparto non attuato nel precedente Piano Regolatore. Il fatto che ad oggi non abbia trovato attuazione ne fa un comparto a destinazione residenziale. Presenta una St: circa 7.000 mq.	Si conferma la previsione di sviluppo dell'ambito solo al fine di dare completezza al disegno urbano
Coerenza urbanistica	Costituisce la naturale prosecuzione con la pianificazione del PRG 1999 configurandosi come completamento dello sviluppo urbano della frazione.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	Circa 10 alloggi (+ funzioni complementari minute) un alloggio è calcolato sulla base di 79 mq di Su.; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=45%Sf.	Invariato
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Vedasi indagini integrative specifiche da attuarsi nel POC.	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non ha interferenze con le tutele paesaggistiche.	Invariato
Accessibilità	Si prevede di collegare l'ambito alla viabilità esistente.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche	Aspetto da approfondire in sede di POC.	Invariato
Smaltimento reflui e depurazione	Sarà il POC a definire nel dettaglio questo aspetto.	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti; Il POC dovrà prevedere interventi e compensazioni idrauliche in accordo con il Consorzio Bonifica Renana Dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali si dovrà perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente;	Invariato

	Dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale; Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica; Si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria; Dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche eventualmente presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. Si dovrà provvedere ad una approfondita valutazione preliminare relativa alla compatibilità ambientale delle previsioni. Bacino in cui ricade: Scolo Quinto. Indicazioni sulla modalità di scarico: l'invarianza idraulica potrà essere concordata direttamente con i tecnici del Consorzio della Bonifica Renana.	

AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO DEGLI AMBITI PRODUTTIVI MOLINELLA E FRAZIONI		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Incremento di carico urbanistico	Incremento massimo complessivo del carico urbanistico: circa 30 ha di St, ossia circa 66.464 mq di Su. Si prevede inoltre un incremento di 30 ha in base all'Accordo Territoriale stretto con Terre di Pianura;	La variante prevede la cancellazione dell'ambito previsto nella frazione di San Martino (ANP3) in coerenza con il quadro di politiche per le attività produttive teso a favorire il rafforzamento delle principali polarità.
Reti di approvvigionamento idrico ed energetico	Le reti di distribuzione acquedottistica e del gas non presentano criticità particolari ma andranno adeguate dovendosi costituire un APEA.	
Rete di smaltimento reflui e depurazione	Saranno da prevedere nuovi interventi in sede di POC.	
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" Le previsioni di interventi edilizi che possono incrementare il rischio idraulico rispetto a quello esistente è sottoposta al parere riguardante l'inondazione delle aree oggetto di intervento che deve essere espresso dall'Autorità di bacino. L'acquisizione di tale parere dovrà avvenire prima della redazione del POC (Osservazione 2 Consorzio della Bonifica)	

AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO DEGLI AMBITI PRODUTTIVI CAPOLUOGO Ambito ANP1		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	A ovest della zona produttiva di Molinella, con accesso dalla Via Barattino. ST circa 63.172 mq.	A seguito di richiesta depositata in data 24/12/2015 prot. 21307 per l'ambito ANP1 è stato avviato il procedimento straordinario previsto dall' art. 4 co. 15 della L.R. n°16/2012 *"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"* in virtù del quale le previsioni del PSC approvato, alla data del 20 maggio 2012, sia residenziali sia produttive, possono essere immediatamente attuate con la presentazione entro il 31 dicembre 2015 di PUA di iniziativa privata, in deroga alle disposizioni della L.R. n°20/2000.
Coerenza urbanistica	Area già prevista nel PRG 1999 ed in questa sede riproposta negli indirizzi del PSC per le aree produttive; Si integra con l'area produttiva esistente e sarà necessario creare una barriera a verde sulla via Barattino. In questa area sarà possibile collocare le attività circensi.	Il P.U.A. depositato è conforme al PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 43/2010
(...omissis...)		

AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO DEGLI AMBITI PRODUTTIVI CAPOLUOGO Ambito ANP2		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	A SUD della zona produttivadi Molinella, con accesso dalla Via Barattino. ST circa 200.000 mq.	Si prevede il dimezzamento delle potenzialità insediative, che andranno attivate, eventualmente, solo ad esaurimento delle previsioni in corso, o per permettere l'insediamento di una eventuiale attività produttiva unitaroia che non potesse trovare attuazione utilizzando gli attuali ambiti già convenzionati.
Coerenza urbanistica	L'Ambito suscettibile di sviluppo è destinato ad accogliere le nuove espansioni produttive del Comune di Molinella e dell'Associazione Terre di Pianura nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata. Le nuove previsioni urbanistiche sono programmate secondo quanto definito nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni e dalla Provincia di Bologna. L'attuazione dovrà avvenire secondo quanto stabilito dall' Accordo Territoriale.	Invariato
Stima del carico urbanistico max	La capacità edificatoria si ottiene con un indice territoriale non superiore a 0,23 mqSu/mqSf; Tale Ambito dovrà cedere una Sdt=15%Sf.	Invariato
Sicurezza idrogeologica	Aspetto da approfondire in sede di POC.	I progetti di impermeabilizzazione del territorio dovranno essere sempre sostenuti da preventivi studi specifici di verifica di contenimento del rischio idraulico.
Sicurezza sismica	Vedasi indagini integrative specifiche da attuarsi nel POC.	In fase di progettazione dovranno essere depositate indagini geognostiche specifiche per l'ambito conformemente ai disposti di legge, ad integrazione degli approfondimenti di primo e secondo livello di microzonazione sismica già agli atti del Comune di Molinella.
Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non ha interferenze con le tutele paesaggistiche.	
Accessibilità	Il Comparto avrà come condizione di sostenibilità l'adeguamento della viabilità di Via Barattino secondo quanto indicato del PSC.	Invariato
Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Aspetto da approfondire in sede di POC.	Invariato

Ambito ANP2 CAPOLUOGO (segue)		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Smaltimento reflui e depurazione	Sarà il POC a definire nel dettaglio questo aspetto.	Invariato
Mitigazioni e condizioni d'uso	L'ambito dovrà assumere gli "Obiettivi Apea" così come definiti dalla Provincia nelle "Linee Guida" approvate dalla Giunta provinciale in data 21 novembre 2006 con atto n. 407. Il POC ed i PUA, ciascuno secondo le proprie e specifiche competenze dovranno garantire il perseguimento degli "Obiettivi Apea", declinando tali obiettivi in scelte ed azioni operative, normative e progettuali così come definite nelle Linee Guida di cui sopra. Interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana Per quanto riguarda le reti: - Servizio acquedotto-Da definire con il gestore in sede di POC - Servizio fognature e depurazione-Da definire con il gestore in sede di POC - Servizio gas-Da definire con il gestore in sede di POC. Si dovrà prevedere la realizzazione di collegamenti ciclopedonali al fine di ridurre la mobilità veicolare. Per la qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui. Si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore. Si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici produttivi, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE. Dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando,	Invariato

	spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. Bacino in cui ricade: Scolo di Molinella. Indicazioni sulla modalità di scarico: la laminazione interna ai comparti può eventualmente essere sostituita con la laminazione all’interno della cassa a servizio dello Scolo di Molinella, indicativamente ubicata in corrispondenza dei cerchi neri nella Tav.4.1: tale cassa fa riferimento a studi eseguiti in passato L'ubicazione che meglio armonizza la componente economica con quella idraulica potrà essere determinata con l'aggiornamento degli studi precedenti.	

AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO DEGLI AMBITI PRODUTTIVI FRAZIONI Ambito ANP3		
Elementi di verifica	**PSC Vigente**	**Proposta di variante**
Note descrittive	Deriva da un comparto produttivo del Piano Regolatore precedente che non avendo ancora trovato attuazione trova ora collocazione negli indirizzi del PSC per le arre produtive; Si colloca sulla starda provinciale Zenzalino, ST circa 32.224 mq.	Si propone la cancellazione dell'ambito
Coerenza urbanistica	Sorge tra l'area residenziale e la zona agricola della frazione costeggiato dalla SP6	
(...omissis...)		