

COMUNE DI MOLINELLA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

PIANO URBANISTICO GENERALE

LEGGE REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017

PARTE I

STRUTTURA E ATTUAZIONE DEL PIANO

STRUTTURA E ATTUAZIONE DEL PIANO

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

VINCOLI

PUG – STRUTTURA E ATTUAZIONE DEL PIANO

PUG – STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

PUG – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

VALSAT

SINDACO
DARIO MANTOVANI

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. DANILO FRICANO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ING. ANGELA MICELI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
E DELLAPARTECIPAZIONE
DOTT. DANILO FRICANO

UFFICIO DI PIANO
ING. ANGELA MICELI
GEOM. UMBERTO LULINI
ING. CHIARA MARSIGLI
GEOM. NICOLA MORELLI
ING. MICHELA BIGONI
GEOM. GREGGIO NADIA
DOTT. SA ROBERTA BONORA
DOTT. ALESSANDRO PORCU
DOTT. SA LAURA MORELLI
SIG. RA ANGELA MAESTRI
SIG. RA EMANUELA BRUNELLI

GRUPPO DI LAVORO
ARCH. CARLO SANTACROCE
[Progettista responsabile]
DOTT. FILIPPO DE VIGILI
ARCH. CHIARA BIAGI
DOTT. FOR. GIOVANNI TRENTANOVI
DOTT. GEOL. SAMUEL SANGIORGI
DOTT. GEOL. MARCO SANTI BORTOLOTTI
Elaborazione Grafica a cura di Ambito.srl – www.ambito.it

ELABORATO:

SAP.REL – Struttura e attuazione del Piano

COPI A CONF OR ME AI SENSI DELL' ART. 23, COMMA 1 DEL
DECRETO LEGISLATIVO N. 82/2005 DELL'ORIGINALE
SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE E MEMORIZZATO
SU BANCA DATI DEL COMUNE DI MOLINELLA (BO).



PUG ASSUNTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. _____ DEL _____
PUG ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____
PUG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____



SOMMARIO

1. Introduzione	4
2. Compiti del Piano Urbanistico Generale	4
3. Elaborati e struttura del PUG di Molinella	4
3.1 Il quadro degli elaborati	4
3.2 Il quadro conoscitivo diagnostico.....	5
3.3 la vatsat.....	5
3.4 la strategia.....	6
3.5 Disciplina per gli interventi diretti.....	6
3.6 interventi per accordi operativi.....	6
4. Il percorso di partecipazione e concertazione del piano	6
5. Verifica della coerenza e conformità delle trasformazioni rispetto alla Strategia	7
6. Individuazione del perimetro del Territorio urbanizzato	8

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Molinella ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. n. 20/2000, rispettivamente con deliberazione consiliare n. 43 del 25/09/2010, n. 44 del 25/09/2010;

Il PSC è stato oggetto di variante approvata nel corso dell'anno 2017, approvata con Delibera n. 13 del 28/02/2018.

Il RUE è stato oggetto di successiva variante specifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 23/04/2012 e successive varianti approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 85 del 12/12/2015, n. 75 del 28/12/2016 e n°14 del 28/02/2018;

Il Comune di Molinella **non è dotato di POC**: tutte le previsioni derivano dal precedente strumento urbanistico (PRG), risultando già convenzionate al momento di approvazione del PSC.

L'attuazione di alcune di queste revisioni risulta interrotta a causa di **problematiche attuative** (cambiamento del mercato edilizio, fallimenti, ecc.)

La Variante PSC 2017 ha affrontato tale problematica agendo con varianti, anche in riduzione di convenzioni vigenti.

Il Comune **non ha pubblicato alcuna manifestazione d'interesse per l'attuazione di previsioni di PSC nel corso della fase transitoria** (art.4 LR24/17).

Il Comune di Molinella ha iniziato l'elaborazione del PUG nel 2020.

2. COMPITI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

In base alla L.R.24/2017, "il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II della LR 24/2017."

In particolare il PUG è chiamato a:

- individuare il perimetro del territorio urbanizzato, dettare la disciplina del centro storico e stabilire i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, ai sensi dell'articolo 32;
- disciplinare gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 33;
- definire la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, ai sensi dell'articolo 34;
- disciplinare l'eventuale realizzazione di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 35;

- disciplinare il territorio rurale, ai sensi dell'articolo 36.

3. ELABORATI E STRUTTURA DEL PUG DI MOLINELLA

L'elaborazione del PUG di Molinella è partita dalla elaborazione del Quadro Conoscitivo, ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 24/2017, e dalla definizione delle Invarianze strutturali:

- "Tavola dei vincoli" e "Scheda dei Vincoli" (articolo 37);
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (articolo 32);
- Definizione delle altre invarianze di competenza del PUG, (medesimo articolo 32).



Figura 1: esemplificazione schematica del processo di Piano

Tali elementi rappresentano riferimenti essenziali e inderogabili per ogni tipo di trasformazione. La Valsat di ciascuno strumento urbanistico o atto negoziale dovrà contenere un apposito capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e alle prescrizioni".

3.1 IL QUADRO DEGLI ELABORATI

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO (QC)

Competitività e Funzionalità Territoriale

- QC.CT - Competitività e funzionalità territoriale
- QC.CT.ALL.01 - Parere HERA
- QC.CT.ALL.02 - Studio energetico territoriale

Servizi Ecosistemici

- QC.SE - Servizi Ecosistemici
- QC.SE.ALL.01 - Quadro conoscitivo sul suolo

QC.SE.ALL.02- Punti di forza e debolezza SE

QC.SE.ALL.03 - Grandi edifici rurali

RISCHIO IDRAULICO

RID.REL - Relazione descrittiva

TAV.RID.1 - Elementi morfo-idraulici (scala 1:20.000)

TAV.RID.2 - Zonazione morfo-idraulica (scala 1:20.000)

MS - MICROZONAZIONE SISMICA DI PRIMO E SECONDO LIVELLO

00-Relazione Illustrativa

Primo Livello di Approfondimento (scala 1:10.000)

01a - Carta delle indagini_A

01b - Carta delle indagini_B

02a - Carta geologico-tecnica_A

02b - Carta geologico-tecnica_B

03 a - Carta delle Frequenze_A

03 b - Carta delle Frequenze_B

04 a – MS 01 A

04 b – MS 01 B

Secondo Livello di Approfondimento (scala 1:10.000)

05a - Carta delle Velocità_A;

05b - Carta delle Velocità_B;

Carte di Microzonazione sismica

06 a - MS_23_PGA_A

06 b - MS_23_PGA_B

07 a - MS_23_SA1_A

07 b - MS_23_SA1_B

08 a - MS_23_SA2_A

08 b - MS_23_SA2_B

09 a - MS_23_SA3_A

09 b - MS_23_SA3_B

10 a - MS_23_SA4_A

10 b - MS_23_SA4_B

11 a - MS_23_SI1_A

11 b - MS_23_SI1_B

12 a - MS_23_SI2_A

12 b - MS_23_SI2_B

- 13 a - MS_23_SI3_A
- 13 b - MS_23_SI3_B
- 14 a - MS_23_Hsm_A
- 14 b - MS_23_Hsm_B

VINCOLI

- VIN.TAV.n - Tavola dei vincoli (scala 1:5.000 – 6 Tagli)
- VIN.SCH – Schede dei vincoli
- VIN.RIR – Stabilimenti a rischio incidente rilevante

ELABORATI PROGETTUALI

PARTE I - Struttura e Attuazione del Piano

- SAP.REL. Struttura e attuazione del Piano
- SAP.TAV Perimetro del territorio urbanizzato (scala 1:20.000)

PARTE II: Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

- SQUEA.REL - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

PARTE III: Disciplina di conservazione e rigenerazione del patrimonio edilizio e delle attività esistenti attuabili per Intervento Diretto

- DID.NTA - Disciplina degli interventi diretti
- DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti (scala 1:5.000, 6 Tagli)
- DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici (scala 1:2.000)

PARTE IV: Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

- VALSAT.REL - Documento di VALSAT
- VALSAT.SNT - Sintesi Non Tecnica
- VALSAT.ALL.01- Mappe di erogazione dei S.E.
- VALSAT.ALL.02–Obiettivi strategici
- VALSAT.ALL.03 - Coerenza esterna
- VALSAT.ALL.04 - Coerenza interna
- VALSAT.ALL.05 - Risorse e riferimenti dei Target
- VALSAT.ALL.06- Valutazione di Incidenza

3.2 IL QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Il quadro conoscitivo è stato strutturato come “una analisi ambientale e territoriale che fornisca una interpretazione funzionale del quadro delle conoscenze, un bilancio e una valutazione dello stato di fatto del territorio e della città, della loro vulnerabilità e del loro livello di resilienza.”

Il QC di Molinella è stato suddiviso in due Relazioni:

- Servizi Ecosistemici e Pressioni sul Capitale Naturale
‘QC_SE_Capitale Naturale’
- Competitività e funzionalità territoriale
‘QC_CT_CompertivitaTerritoriale’

Il QC ha assunto interamente il patrimonio predisposto in sede di elaborazione metropolitana, **pur senza riprodurlo all’interno dei propri elaborati nel rispetto del principio di non duplicazione**: sono quindi stati analizzati e valutati, a livello locale, tutti gli elementi facente parte del Quadro Conoscitivo del PTM, nonché l’ampio patrimonio conoscitivo contenuto nell’Atlante Statistico Metropolitano, cui si è rinvio integralmente per ogni approfondimento:

<http://inumeridibolognametropolitana.it/atlantemetropolitano/hom>
e

Rispetto a tale utilissimo strumento, realizzato in collaborazione da Città metropolitana e Comune di Bologna, si è ritenuto in particolare utile effettuare semplicemente alcune specifiche elaborazioni, finalizzate ad inquadrare il contesto locale nelle più ampie valutazioni effettuate a livello metropolitano (vedasi capitoli CT02 e CT03 del documento ‘Competitività e Funzionalità Territoriale’).

Tra gli approfondimenti del QC troviamo:

- Un’ analisi sui **Grandi contenitori nel territorio rurale** (QC.SE.ALL.03) suddivisi tra attivi e dismessi (con specifica schedatura per singolo contenitore);
- **Approfondimento energetico** (QC.CT.ALL.). La nuova legge regionale di Governo del Territorio individua tra i temi che costituiscono il Quadro Conoscitivo il “Metabolismo urbano energetico” (Atto di coordinamento tecnico – artt. 18 e 34 L.R. n. 24/2017). L’approccio “metabolico” può essere utilmente calibrato per considerare nello specifico alcuni flussi strategici, come ad esempio l’**energia** che può trovare una sovrapposizione importante tra il PUG, in fase di redazione e il PAESC (Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima), strumento di cui attualmente non dispone il Comune di Molinella ma che potrà diventarne parte integrante.
- **Approfondimento idraulico** (RID.REL e TAV.RID.1 e 2): Il territorio comunale è stato classificato in **aree iso-**

altimetriche (di 1 metro) attraverso un’analisi non automatica che ha considerato sia la **presenza degli elementi antropici**, sia la **presenza di dati quotati presumibilmente non corretti** (nella carta CTR alla scala 1:5.000 sono abbastanza frequenti). Si tratta di un’analisi in **fase di elaborazione avanzata**, sebbene sono certamente prevedibili ulteriori raffinamenti in funzione delle ulteriori elaborazioni. Vengono riportate alcune delimitazioni di **sotto-celle idrauliche** (rispetto a quelle definite nel PGRA), caratterizzate da **differenti caratteristiche morfo-idrauliche e di pericolosità**. La suddivisione del territorio in sotto-celle idrauliche può avere una certa utilità nella pianificazione dell’emergenza (es.: una volta individuate eventuali punti di “rotta d’argine”, si potranno anche individuare con rapidità le zone più esposte e di conseguenza ottimizzare le operazioni di allerta e intervento...). **Dal punto di vista urbanistico**, inoltre, dall’analisi di queste sotto-celle idrauliche sarà possibile estrapolare un’**ulteriore zonizzazione morfo-idraulica alla quale associare eventuali limitazioni/vincoli**.

3.3 LA VALSAT

Il recente atto di coordinamento (Deliberazione Giunta Regionale Novembre 2019, N. 2135), ai sensi degli artt. 18 e 34 della LR 24/2017, sottolinea il **ruolo della fase preliminare**, evidenziando nello specifico l’apporto che la **Valutazione Ambientale** deve necessariamente fornire, sin la questa prima fase: la **Valsat viene infatti intesa come uno strutturato sistema di supporto alle decisioni**, destinato a far fronte alla crescente complessità del processo decisionale e a facilitare la generazione e la gestione delle informazioni necessarie per decidere. Si è così proceduto fin da subito ad una organica lettura che racconti il territorio in maniera critica, unendo la lettura dello stato di fatto del territorio con la valutazione sinergica delle proprie criticità e delle pressioni sulla risorsa di riferimento, per dare vita, attraverso la delineazione dei “sistemi funzionali” e all’analisi delle condizioni di vulnerabilità e resilienza” ad una prima sintesi degli elementi territoriali in chiave meta-progettuale e, di conseguenza, alla individuazione degli obiettivi preliminari del PUG. Il **documento di Valsat di Molinella, è stato strutturato in tre capitoli principali**, ossia:

- La valutazione dello scenario attuale e di riferimento;
- La valutazione dello scenario di piano;
- Il Monitoraggio.

Completano la Valsat i capitoli riguardanti il quadro normativo, l’approccio metodologico, il resoconto degli esiti della partecipazione e concertazione (comprensiva della fase di consultazione preliminare) e l’analisi di coerenza degli obiettivi di sostenibilità del PUG.

3.4 LA STRATEGIA

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale rappresenta il quadro complessivo all'interno del quale, come illustrato nello specifico elaborato "SQUEA.REL", dovranno inquadarsi, risultando con essa coerenti, tutte le potenziali trasformazioni del territorio: ciò riguarderà sia le politiche pubbliche (opere pubbliche in senso stretto e progetti di trasformazione a seguito di bandi di finanziamento locale, nazionale o europeo), sia le trasformazioni urbanistiche (che avverranno in alcuni casi per intervento diretto, in altri casi accedendo agli specifici strumenti).

Si evidenzia come tutte le rappresentazioni grafiche e cartografiche che accompagnano la Strategia abbiano un carattere eminentemente ideogrammatico, non rivestendo in alcun modo elementi conformativi della proprietà o dell'utilizzo dei suoli.

3.5 DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DIRETTI

Per intervento diretto, ossia senza dovere ricorrere alla elaborazione di un ulteriore livello pianificatorio, potranno risultare attuabili tutte le trasformazioni che il Piano ammette e dettaglia nella "Disciplina degli interventi edilizi diretti".

Ai sensi dell'articolo 33 comma 4, vengono disciplinati:

- i mutamenti di destinazione d'uso e le trasformazioni edilizie da promuovere nel centro storico;
- gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal Piano;
- gli interventi di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di costruzione e successiva demolizione, di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b).

Rispetto al patrimonio edilizio esistente presente all'interno del territorio urbanizzato, quindi, la Disciplina per gli interventi diretti norma sia gli interventi conservativi e di qualificazione sugli edifici puntuali (dalla ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione, con incentivo a fini di miglioramento sismico, energetico, ecc.) - articolo 7 co.4 lett.a, sia gli interventi di riqualificazione molecolare, che modificano secondo le indicazioni di Piano il contesto, e risultano attuabili con permesso di costruire convenzionato - articolo 7. co. lett.b.

Rispetto al patrimonio edilizio presente all'interno del territorio rurale, la Disciplina per gli interventi diretti norma gli interventi di recupero (articolo 36 commi 1, 2 e 3) e di riqualificazione dell'edificato individuato come "sparso e discontinuo" (prevedendo con l'articolo 36 comma 4, la possibilità di identificare edifici incongrui, di cui incentivare la demolizione - articolo 36 comma 5).

Le norme della Disciplina prevedono, altresì, la possibilità di nuova costruzione, ai soli fini connessi all'attività agricola, nei limiti definiti dal PUG come "non rilevanti": oltre tale soglia è prevista

Data	Soggetto	Oggetto incontro
2/10/2020	Consorzio bonifica renana	Ricostruzione delle principali criticità e progettualità riguardanti il territorio
11/10/2020	Città metropolitana di Bologna	Primo incontro di coordinamento in vista dell'avvio dell'attività progettuale del PUG
28/10/2020	HERA	Ricostruzione delle principali criticità inerenti il sistema depurativo, la rete fognaria, acquedottistica e del gas
10/12/2020	HERA	Ulteriore approfondimento inerente la rete fognaria e le interferenze con la rete di smaltimento acque superficiali
19/12/2020	Ufficio casa Comune di Molinella	Primo confronto riguardante la consistenza e le caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico
14/01/2021	HERA	Aggiornamento dei precedenti due incontri

necessariamente la predisposizione di un Piano di Riqualificazione Aziendale (PRA).

3.6 INTERVENTI PER ACCORDI OPERATIVI

Lo strumento dell'Accordo operativo (o del Piano attuativo di iniziativa pubblica) andrà, invece, sempre utilizzato per le trasformazioni che vadano a modificare l'attuale perimetro del territorio urbanizzato (nuove urbanizzazioni), così come per attuare l'attribuzione del diritto edificatorio compensativo per le già citate politiche di demolizione di edifici non più funzionali in ambito agricolo, siano essi incongrui o meno (articolo 36 comma 5).

Rispetto al territorio urbanizzato (o edificato), per facilitare gli interventi di riqualificazione, il PUG di Molinella prevede una pluralità di interventi ammissibili, che garantiscono una molteplice graduazione di intensità. Sarà quindi possibile procedere ad interventi di trasformazione per intervento diretto nei casi in cui lo stesso risulti conforme con le prescrizioni della Disciplina prevista dal PUG, oppure ricorrere all'Accordo operativo (qualora l'intervento esuli da tali previsioni, oppure nel caso in cui il PUG, in considerazione di particolari criticità o strategicità delle aree, abbia necessariamente previsto il ricorso a tale strumento: articolo 7 co.4 lett.c).

Come si evidenzierà in seguito, gli Accordi operativi dovranno, comunque, sempre risultare conformi e coerenti con le indicazioni contenute nella Strategia della qualità urbana ed ecologica ambientale e dare attuazione alla stessa, secondo le indicazioni contenute nei seguenti capitoli.

4. IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE DEL PIANO

Nelle fasi iniziali di elaborazione del PUG sono stati effettuati una serie di incontri con gli uffici tecnici comunali di settore e con enti locali e sovralocali. Tali incontri sono stati funzionali alla formazione del quadro conoscitivo diagnostico e all'apertura della consultazione preliminare. Nell'elenco non sono riportati le numerose riunioni con l'Ufficio di Piano.

Sono stati inoltre coinvolti tutta una serie di soggetti istituzionali, tramite specifiche richieste spedite in modalità telematica (mail e PEC) al fine della condivisione dei dati, tra cui:

- ✓ Ufficio anagrafe aziende agricole Regione Emilia Romagna (elenco aziende agricole);
- ✓ Ufficio cartografico Regione Emilia Romagna (cartografia di base e ortofoto);
- ✓ Ufficio tecnico PTM (dati quadro conoscitivo PTM);

Ai sensi dell'art. 44 della LR 24/2017 l'elaborazione del PUG di Molinella è stata condivisa fin dalle prime fasi attraverso due sedute di consultazione preliminare a cui hanno partecipato Ufficio di Piano, Uffici tecnici degli Enti sovraordinati (Provincia, Regione), Comuni contermini, enti ambientali.

Data	Soggetti presenti	Oggetto incontro	Materiale consegnato
19/04/2021		Presentazione QC diagnostico	Documenti QC diagnostico
15/09/2021	Comune di Molinella, Città Metropolitana, Regione Emilia Romagna. Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Consorzio Bonifica Renana, Ferrovie Emilia Romagna s.r.l., Tim	Integrazioni QC diagnostico e presentazione obiettivi strategici	Indirizzi strategici, analisi grandi edifici territorio rurale

A seguito della Consultazione Preliminare sono pervenuti i seguenti contributi, di cui si è tenuto conto nella stesura del PUG:

- **Città Metropolitana** (prot. Del Comune 23773 del 25.10.2021);
- **Ferrovia Emilia Romagna s.r.l.** (Protocollo Partenza : 4522
Del : 23/09/2021 FER000160025);
- **SNAM** (prot. Del Comune 8897 del 28.04.2021);
- **SERVIZIO GEOLOGICO, SISMICO E DEI SUOLI** – Regione Emilia Romagna (prot. Del Comune 8304 del 20.04.2021);
- **SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA, DEI TRASPORTI E DEL PAESAGGIO** – Regione Emilia Romagna (prot. Del Comune 8304 del 20.04.2021).
- **MIBACT**

5. VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ DELLE TRASFORMAZIONI RISPETTO ALLA STRATEGIA

Come evidenziato, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico - Ambientale rappresenta il quadro complessivo all'interno del quale devono trovare attuazione tutte le trasformazioni.

E' a partire da tali peculiarità e dalle analisi, ampiamente descritte nei relativi capitoli del Quadro conoscitivo e della Valsat, che sono state individuate le strategie per dare attuazione a quanto previsto

Il PUG del Comune di Molinella individua una Visione territoriale sintetica e tre Strategie di piano, definite con l'obiettivo di sostanziare tale Visione.

La Visione territoriale che il Piano Urbanistico Generale propone è quella di "**Molinella: un territorio sospeso tra storia e natura**". La scelta del Piano è in particolare quella di dedicare ampio spazio a due tematiche che caratterizzano nello specifico il PUG: quello di rafforzare e reindirizzare il rapporto con l'acqua, elemento certamente di rischio ma sempre più bene prezioso da conservare, e quello dell'attrattività di un territorio fino a poco fa escluso dai percorsi fruitivi di tipo turistico e che oggi, invece, potrebbe trovare

nuovi slanci da una prospettiva green di riavvicinamento ai valori della sostenibilità ambientale e dell'identità locale.

È in tale ottica che sono da cogliere le sfide, poste dalla nuova legge urbanistica, di riqualificazione e rafforzamento dei territori urbanizzati esistenti, rispetto alle criticità presenti e future, anche in relazione ai cambiamenti climatici e all'attuale contesto globale.

Le Strategie di Piano, definite per dare attuazione alla Visione territoriale descritta, sono denominate:

- **Un nuovo equilibrio tra terra e acqua;**
- **Un territorio da riscoprire e visitare;**
- **Nuove opportunità per l'abitare e per le attività produttive e terziarie.**

Queste sono suddivise in alcune politiche, che si concentrano su tematiche localizzate per i diversi ambiti territoriali, a loro volta accompagnate da azioni, che prescrivono indirizzi sempre più puntuali per la realizzazione della Strategia.

Come previsto dall'art. 34 comma 2 della legge urbanistica, è poi sempre compito della Valsat evidenziare le significative carenze di dotazioni territoriali, infrastrutture e dei servizi pubblici per ambiti urbani omogenei (i 'Luoghi' del PUG).

In tal modo, in coerenza con l'art. 33 comma 3, la Strategia del PUG potrà andare a definire le azioni necessarie al miglioramento della qualità urbana e territoriale. L'identificazione delle criticità e dei valori ha considerato principalmente:

- le infrastrutture per la mobilità (presenza di marciapiedi e spazi ciclo-pedonali);
- il tessuto edilizio (efficienza sismica ed energetica);
- le dotazioni pubbliche (aree di verde pubblico e attrezzature sportive).

Il quadro che si è presentato ha reso possibile accorpare porzioni di territorio secondo i seguenti alcuni criteri guida che hanno portato alla identificazione di cinque 'luoghi' di progetto:

1. Molinella storica e a est della Zenzalino;
2. Molinella a ovest della Zenzalino e oltre la ferrovia;
3. L'ambito produttivo di via Barattino
4. San Pietro Capofiume
5. San Martino in Argine, Selva Malvezzi, Marmorta.

Gli obiettivi definiti dalla Strategia hanno quindi trovato recepimento all'interno delle Norme relative alla "Disciplina degli interventi edilizi diretti", la cui coerenza è stata verificata nel cap. 6.3 della Valsat in un processo a cascata "Strategia – Disciplina", che

passa attraverso la definizione di target e prestazioni per ciascuna azione di PUG.

Come previsto dalla LR24/17, che come noto non riveste carattere conformativo, viene inoltre prevista la possibilità di avviare numerose trasformazioni i cui contenuti andranno definiti in una successiva fase "operativa": la coerenza tra tali previsioni e le Strategie di Piano andrà verificata in tale fase, sulla base delle specifiche metodologie e indicazioni definite in sede di PUG. In base all'articolo 26 della LR 24/2017, in particolare, definisce compiti e limiti degli Accordi operativi (e dei Piani attuativi di iniziativa pubblica), che hanno come compito precipuo l'attribuzione dei diritti edificatori nelle aree e negli interventi non attuabili per intervento diretto, stabilendo relativamente ad essi "il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione". Gli Accordi devono altresì assicurare "la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica." La componente strategica del PUG può fornire quindi, relativamente a tali competenze, solo "riferimenti di massima circa l'assetto insediato del territorio comunale", restando comunque all'Accordo il compito di definire la "puntuale definizione e specificazione" degli stessi (articolo 24 – "Riparto delle funzioni pianificatorie secondo il principio di competenza").

In base al comma 7 dell'articolo 38, le proposte di Accordo, oltre a dovere risultare di "interesse pubblico", dovranno risultare sempre conformi:

- alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
- alla Strategia per la Qualità urbana ed Ecologica Ambientale e, nello specifico, alle indicazioni che la stessa fornisca sulla base dei compiti assegnatigli dalla legge.

6. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito a partire dalla definizione contenuta nella legge regionale (L.R.24/17), riportata all'interno dell'articolo 32, cui si rimanda per una lettura completa.

La L.R.24/17 detta una precisa definizione di ciò che possa essere ricompreso o meno nel territorio urbanizzato. Tuttavia, tale definizione di legge deve naturalmente essere oggetto di interpretazione in sede pianificatoria.

In tale necessaria elaborazione si è tenuto conto di alcuni obiettivi progettuali emersi fin dalle prime fasi nella elaborazione del PUG di Molinella, tra cui si citano:

- Il rafforzamento e la ridefinizione, in alcuni casi, del limite tra le aree urbanizzate ed il contesto extraurbano;
- I progetti di rafforzamento della infrastruttura verde e blu, anche quale elemento di connessione tra le aree urbane ed il territorio circostante;
- La salvaguardia e il mantenimento delle discontinuità insediative esistenti, in particolare laddove queste possano svolgere una funzione di riconnessione ecologica;
- La riqualificazione di tutti i tessuti edificati, con priorità per quelli ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

Un particolare tema di riflessione è stato necessario laddove il disposto normativo fa riferimento all'individuazione delle "aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva". Rispetto a tale tematica, il primo tema affrontato ha riguardato la individuazione dei "nuclei minimi", rispetto ai quali individuare tale continuità insediativa. Si tratta della prima azione condotta insieme alla Amministrazione.

All'interno del territorio urbanizzato si sono in primo luogo individuati i **Centri urbanizzati principali**:

- il Capoluogo;
- San Pietro Capofiume;
- San Martino in Argine;
- Selva Malvezzi
- Marmorta.

A parte tali centri, si sono quindi esclusi dal perimetro del territorio urbanizzato gli ulteriori insediamenti, più o meno aggregati, che, anche laddove eventualmente zonizzati dal vecchio Piano, non presentassero sufficienti caratteri di urbanità ed identificati nel PUG come Edificato sparso e discontinuo.

In conclusione, come evidenziato, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della nuova Legge urbanistica

regionale ha tenuto conto della precedente classificazione urbanistica ma non l'ha pedissequamente ricalcata, dovendo rispondere ad una definizione differente e a differenti obiettivi, sia del Piano, sia derivanti dalla Legge stessa (in primo luogo di contenimento del consumo di suolo e riduzione della dispersione insediativa).

Si ricorda comunque che, indipendentemente dalla perimetrazione operata dal PUG, risulta in ogni caso legittimo tutto ciò che è stato edificato sulla base degli strumenti urbanistici pre-vigenti, agendo la nuova perimetrazione prioritariamente sulle possibilità di riqualificazione/ampliamento/trasformazione dell'esistente.

Il perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della L.R.24/17 (31/12/2017, predisposto sulla base di tali criteri, corrisponde a una estensione di circa 563 ettari (art.6 co 1 L.R. 24/2017).

La quota complessiva del 3% di suolo ammissibile ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/2017 risulta quindi pari a circa 17 ettari.

Poiché, come evidenziato, nel corso del periodo transitorio di applicazione della Legge urbanistica regionale non si è registrato il convenzionamento di nessuna nuova previsione, tale perimetro coincide con il perimetro del Territorio urbanizzato alla data di assunzione del PUG (art.32 L.R. 24/2017).

