

COMUNE DI ARGELATO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE INTEGRAZIONE ALLA VAS/VALSAT CON LO STUDIO DI INCIDENZA AMBIENTALE SULLA ZPS “BACINI EX ZUCCHERIFICI DI ARGELATO”

***CONTRODEDUZIONI AL PARERE MOTIVATO DELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA ED ALLE OSSERVAZIONI DEI
PRIVATI***

GENNAIO 2010

INTEGRAZIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, RIGUARDANTE L'AMBITO PRODUTTIVO 16 (EX ZUCCHERIFICIO).

La Provincia di Bologna, *con propria Deliberazione della Giunta n. 509 del 24 novembre 2009*, ha formulato la propria integrazione al parere motivato sulla Valutazione Ambientale Strategica (espresso con precedente delibera della G.P. n° 684 del 12/12/2008), e riguardante la “Integrazione della VAS/VALSAT con lo Studio di Incidenza Ambientale sulla Zone di Protezione Speciale (ZPS) ex Vasche Zuccherificio”, adottata con delibera Consiglio Comunale n. 38 del 30/5/2008.

Di seguito viene rappresentato quanto il Comune è tenuto a rispondere nei termini di legge formulando le proprie controdeduzioni, indicando, punto per punto, il contenuto del parere, così come formulato dalla Provincia, e le Controdeduzioni del Comune.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – INTEGRAZIONE AL PARERE MOTIVATO SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si esprime una valutazione positiva relativa ai contenuti del *Rapporto Ambientale /Valsat*, si richiama però la necessità di recepire le seguenti prescrizioni integrando lo *Studio d'Incidenza* ai fini dell'approvazione definitiva del PSC:

- 1) Tenendo conto degli obiettivi di conservazione della ZPS, lo Studio d'Incidenza dovrà indicare le prestazioni che i successivi livelli di pianificazione dovranno garantire affinché le previsioni di piano non producano esternalità negative sui siti della Rete Natura 2000.
A tal proposito la Valutazione di Incidenza, con particolare attenzione per l'area più prossima al confine della ZPS, dovrà individuare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, le tipologie edilizie e di assetto territoriale dell'ambito ASP_CN16, in grado di determinare incidenze negative sulla ZPS e, di conseguenza, prevederne l'esclusione.
- 2) Considerato che via Beata Vergine attraversa la ZPS, la valutazione dovrà prescrivere che tale infrastruttura non sia utilizzata a servizio delle aree produttive insediate, al fine di non determinare un'incidenza negativa dovuta all'aumento di traffico.
- 3) Si dovranno dare indicazioni ai successivi piani relativamente alla necessità che l'attuazione dell'ambito ASP_CN16 avvenga in conformità alle "*Misure di Conservazione delle ZPS*" contenute nella DGR 1224/2008 e con il divieto di introdurre specie alloctone all'interno dei siti della Rete Natura 2000 (LR 6/2005 art.11 c.4).
- 4) Infine si dovrà prevedere che piani successivi e i progetti di riconversione dell'ex zuccherificio verso funzioni produttive vengano sottoposti a Valutazione d'Incidenza ai sensi della DGR 1191/2007.

CONTRODEDUZIONE

Si accoglie in parte il parere e la motivazione ambientale secondo quanto di seguito riportato:

- 1) Si rimanda agli ulteriori livelli di pianificazione, l'approfondimento dello Studio d'Incidenza in funzione della definizione più puntuale delle destinazioni d'uso, delle modalità di attuazione delle tipologie edilizie e di assetto territoriale dell'ambito. per l'individuazione delle ulteriori prestazioni che dovranno essere garantite, affinché le previsioni medesime non producano esternalità negative sul sito in questione; viene quindi riportato nella corrispondente scheda di Valsat la relativa prescrizione.
- 2) Si riporta nella scheda di Valsat relativa all'Ambito ASP_CN16, la prescrizione che la strada Via Beata Vergine non sia utilizzata a servizio delle aree produttive insediate, al fine di non determinare un'incidenza negativa sulla ZPS dovuta all'aumento del traffico.
- 3) Viene integrata la scheda di Valsat prescrivendo per i successivi piani attuativi la necessità di conformare l'attuazione dell'ambito alle "*Misure di Conservazione delle ZPS*" di cui alla delibera G.R. 1224/2008, e con il divieto di introdurre specie alloctone all'interno del sito.
- 4) Si integra la scheda di Valsat dell'ambito, riportando la condizione richiesta, circa la previsione che i successivi piani e progetti di riconversione dell'ex zuccherificio verso funzioni produttive vengano

sottoposti a Valutazione d'Incidenza.

Tutti i condizionamenti di cui sopra, inseriti nella scheda della Valsat, vengono richiamati anche nelle norme all'art. 26.2, paragrafo 3, lettera a).

OSSERVAZIONI dei Privati

OSSERVAZIONE N. 1 - Seidenari Bruno (10931 del 28/8/2009)

- 1) Viene rilevato come non si sia affrontato il problema dell'inquinamento ambientale come impatto negativo sulla ZPS, sia per i danni ipotizzabili sulla flora che sotto il profilo avifaunistico, richiedendosi una più precisa valutazione delle influenze negative sia di incidenza che di significatività scaturenti dalle interazioni con il progetto di riqualificazione previsto.
- 2) Viene ritenuto necessario, ai fini attuativi dell'ambito:
 - a) Ridurre la capacità edificatoria ipotizzata (137.500 mq di Su), limitando l'altezza dei capannoni industriali;
 - b) Prevedere una discreta fascia perimetrale a verde alberato al fine di mitigare dall'interno l'impatto dell'area industriale con l'area circostante;
 - c) Ripristinare il viale alberato costituito dal doppio filare di pioppi che partiva da Villa Talon e arrivava fino all'area dello zuccherificio, con prolungamento fino al viale di Villa Beatrice, accordandosi con i privati attraverso la perequazione urbanistica di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000;
 - d) Incoraggiare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e pulite, nonché l'impiego di materiali da costruzione a basso impatto ambientale;
- 3) Provare a considerare altri tipi di ambiti più consoni per la zona come ad esempio alberghiero, sanitario, ricreativo e sportivo.

CONTRODEDUZIONI

- 1) - Si accoglie il rilievo, riportando nella Valsat l'obbligo di approfondimenti della Valutazione di Incidenza, nei successivi livelli di pianificazione, in funzione della definizione più puntuale delle destinazioni d'uso, delle modalità di attuazione, delle tipologie edilizie e di assetto territoriale dell'ambito, al fine di evitare incidenze negative sulla ZPS derivanti dal progetto di riqualificazione.
- 2) L'osservazione viene parzialmente accolta:
 - a) L'ambito risultava già pianificato nell'ex PRG e sin dal Documento Preliminare ne era stata confermata la previsione che poi il PSC ha assunto. All'interno della soglia massima edificabile prevista, il POC definirà gli interventi e le altre modalità di attuazione, nonché assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Reno Galliera.
 - b) e c) Si prende atto della richiesta, segnalando che già nella scheda di Valsat riguardante l'ambito ASP_CN16, si prevede alla voce "Altre limitazioni e condizionamenti", la condizione di eseguire "Interventi edilizi (impianto perimetrale arboreo/arbustivo doppio filare alberato sulla prospettiva visiva di Villa Talon, ecc.). Tali interventi dovranno essere funzionali alla creazione, per quota parte, di una rete ecologica di connessione all'ambito del fiume Reno".
 - d) Sarà compito dei successivi livelli di pianificazione individuare e favorire idonee prestazioni energetiche degli edifici e l'impiego di materiali a basso impatto ambientale.
- 3) L'osservazione non è accolta.

L'Amministrazione ritiene opportuno confermare, a grandi linee, le scelte del P.R.G. che sono economicamente compatibili con la vastità dell'area, con i costi di demolizione e con i probabili costi ambientali che l'attuazione comporterebbe. D'altra parte, il processo di formazione del P.S.C., che ha coinvolto gli Enti preposti alla tutela dell'ambito, ha condotto a tali determinazioni che in questa sede non è possibile smentire. Si segnala, tuttavia, che l'eventuale inserimento in P.O.C. dell'ambito in oggetto sarà condizionato alla verifica di compatibilità ambientale degli interventi proposti.

OSSERVAZIONE N. 2 - Seidenari Bruno (10929 del 28/8/2009)

- 1) Viene rilevata una discordanza tra i documenti, mancando negli elaborati allegati allo studio di incidenza un'area di circa 45.000 mq. L'area in questione oltre a far parte dell'ambito 16 di PSC ricade su una zona classificata come "nodo ecologico complesso provinciale".

2) La valutazione di incidenza non tiene conto di questa zona, e quindi se ne richiede la correzione e l'aggiornamento.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non è accoglibile.

1) e 2) La Valutazione d'Incidenza è riferita esclusivamente alla "Zona di Protezione Speciale" così come individuata e perimetrata dagli strumenti di pianificazione sovraordinata della Regione e della Provincia (PTCP): l'area oggetto di osservazione è esterna a tale perimetro.

OSSERVAZIONE N. 3 - Seidenari Bruno (10930 del 28/8/2009)

Si chiede la correzione ed aggiornamento della valutazione d'incidenza rilevando quanto segue:

1) Con la valutazione d'incidenza è stata scarsamente dimostrata la vera identità della zona speciale ZPS IT 4050026 e dell'area che la circonda essendo stata riportata solo la documentazione fotografica delle ex vasche dello zuccherificio, ignorando l'intero contesto di Viale Talon, Villa Talon, Fiume Reno, Oratorio di Savignano, elementi che occupano un'ampia area della campagna argelatese, rimasta ormai l'unica zona intatta del territorio dal punto di vista paesaggistico ed architettonico che andrebbe salvaguardata attuando interventi di minimo impatto ambientale.

2) Non è stata fatta alcuna simulazione grafica circa l'impatto della zona industriale sull'area circostante.

3) La valutazione di impatto ambientale è stata eseguita in assenza di un piano dettagliato relativo all'Ambito produttivo comunale di nuovo insediamento, tale per cui non è possibile valutare eventuali interferenze con l'area protetta confinante che possano impattare con l'esistente.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è parzialmente accolta.

1) La Valutazione d'Incidenza è riferita esclusivamente alla "Zona di Protezione Speciale" così come individuata e perimetrata dagli strumenti di pianificazione sovraordinata della Regione e della Provincia (PTCP).

2) e 3) Un ulteriore livello di dettaglio della Valutazione d'Incidenza, per valutare le reali interferenze con l'area protetta, è richiesto nei successivi livelli di pianificazione (POC e PUA), in funzione della realtà insediativa che verrà a configurarsi realmente, come riportato nella scheda di Valsat.

ELABORATI MODIFICATI ED INTEGRATI

Si allegano uno stralcio delle Norme del PSC (Art. 26.2) con riportate le proposte di integrazione a seguito delle controdeduzioni, con **carattere grassetto corsivo** e le parti da cassare ~~barate~~.

Si allega inoltre la scheda di Valsat "Ambito ASP CN 16 con riportate le proposte di integrazione a seguito delle controdeduzioni con **carattere grassetto corsivo** e le parti da cassare ~~barate~~.

Verranno inoltre integrate e modificate le Tav. n. 1 e Tav. n. 3 del PSC in scala 1:10000, che costituiscono parte integrante della presenti Controdeduzioni.

STRALCIO NORME DEL PSC

Art 26.2 – Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento (ASP-CN)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. Il PSC individua due ambiti di nuovo insediamento per attività produttive:

- 1) l'area dell'ex zuccherificio, già pianificato nel PRG Vigente e per il quale si determina la conferma
- 2) l'area in ampliamento dell'ambito del capoluogo Argelato.

Entrambi gli ambiti sono destinati a ricevere, mediante procedure amministrative di "Accordi ex Art 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo", l'insediamento di attività produttive già insediate negli Ambiti comunali esistenti che necessitino di ampliamento e/o trasferimento, nonché per quelle attività già insediate in aree urbane del comune stesso che abbiano necessità di trasferirsi per riqualificare l'azienda e nel contempo riqualificare l'ambito urbano consolidato di provenienza.

L'Ambito in ampliamento del capoluogo Argelato, ha assunto la dimensione prevista in cartografia, a seguito di apposita indagine e schedatura rivolta alle aziende del territorio - la cui sintesi viene allegata alla Relazione illustrativa del PSC - che ha quantificato le superfici produttive necessarie in ragione delle effettive esigenze espresse, e che si sono impegnate a non alienare gli immobili realizzati, se non per ulteriori esigenze di ampliamento e/o trasferimento.

L'attuazione di questi due Ambiti avviene attraverso l'inserimento nel POC; nel caso di non attuazione delle previsioni nei termini previsti, si provvederà all'aggiornamento del POC, cassando le previsioni e modificando i relativi accordi.

L'Ambito dell'ex zuccherificio si attua mediante PUA, pubblico e/o privato.

2. L'insediamento delle aziende dell'Ambito che hanno partecipato all'indagine/schedatura di cui al punto precedente, sarà dovrà essere prioritario rispetto eventuali nuove richieste derivanti da altri ambiti territoriali; le richieste di ampliamento/trasferimento di aziende insediate sul territorio comunale o dell'Unione dei Comuni Reno Galliera potranno comunque trovare risposta anche nell'Ambito dell'ex zuccherificio.

paragrafo 2): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- 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
- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo 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, purchè in accordo con l'Ente gestore
- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 37 successivo
- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
- si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
- 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, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture
- per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC, il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che il gestore Hera ha fissato in sede di conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario, da parte del Comune, che da parte del gestore sia da parte dei soggetti attuatori.

paragrafo 3): Condizioni di sostenibilità

~~N.B. Il PSC viene approvato congelando le previsioni sia normative che cartografiche, che riguardano l'Ambito n. 16 (area ex zuccherificio) e le aree limitrofe individuate come ZPS. Una volta terminate le procedure amministrative (adozione della VALSAT integrata da "studio di valutazione di incidenza" di cui alla l.r. 7/2004, pubblicazione, approvazione) le previsioni sia normative che cartografiche diverranno operative. In attesa di tale procedura le aree individuate nella cartografia del PSC - Tav. n. 1 - e ricomprese all'interno di un perimetro di colore rosso di grosso spessore, saranno soggette alla rispettiva normativa di Ambito escludendo ogni intervento di nuova costruzione o cambio d'uso.~~

a) Ambito ex Zuccherificio

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 2, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- dovranno essere previsto il ripristino del depuratore ancora esistente dell'ex zuccherificio
- dovranno essere previste risorse aggiuntive per favorire interventi di sistemazione/razionalizzazione della viabilità esistente (in conformità all'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Reno Galliera)
- interventi di tipo ambientale contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi (impianto perimetrale arboreo/arbustivo, doppio filare alberato sulla prospettiva visiva di Villa Talon, ecc.). Tali interventi dovranno essere funzionali alla creazione, per quota parte, di una rete ecologica di connessione all'ambito del fiume Reno
- all'attuazione dell'intervento deve essere condotta una verifica idraulica di fattibilità
- qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti produttivi ed infrastrutturali 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
- dovrà essere redatta "la valutazione di incidenza" del nuovo insediamento sulla confinante area delle vasche individuata come ZPS, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 1191/2007)
- devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat, ed indagate in sede di POC le problematiche inerenti la sismica.
- *i successivi livelli di pianificazione dovranno approfondire le tematiche di incidenza ambientale sulla ZPS, secondo quanto riportato nella scheda di Valsat.*
- *in sede di POC e PUA si dovranno tenere in considerazione i condizionamenti indicati nella Valutazione di Incidenza Ambientale redatta per la ZPS in fase di redazione del PSC, in quanto l'Ambito si trova inserito a margine della ZPS medesima.*
- *in sede di POC e PUA il progetto di riconversione dell'Ambito ex zuccherificio, verso funzioni produttive, dovrà essere sottoposto a "Valutazione d'Incidenza" ai sensi della DGR 1191/2007; a fronte della definizione più puntuale dell'assetto territoriale dell'Ambito, delle destinazioni d'uso, delle tipologie edilizie e delle modalità di attuazione, dovrà garantire che le previsioni medesime non producano "esternalità negative" sulla ZPS, tenendo conto degli obiettivi di conservazione riportati nelle "Misure di Conservazione delle ZPS" di cui alla delibera G.R. 1224/2008.*
- *la strada Via Beata Vergine, che attraversa la ZPS, non dovrà essere utilizzata a servizio delle aree produttive insediate, al fine di non determinare un'incidenza negativa sulla ZPS medesima dovuta all'aumento del traffico.*

b) Ambito produttivo capoluogo Argelato

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 2, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana
- 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
- i soggetti attuatori dovranno finanziare e realizzare il tratto di viabilità sovracomunale denominata "cir-convallazione sud del Capoluogo" per la quota parte che ricade all'interno dell'Ambito; tale prescrizione è condizione per l'attuazione della previsione
- devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat, ed indagate in sede di POC le problematiche inerenti la sismica

paragrafo 4): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli *"Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento"* il PSC fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Complessiva di 49.000 mq. per l'Ambito produttivo del Capoluogo, e di 137.500 mq per l'Ambito ex Zuccherificio. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi e le altre modalità di attuazione, nonché assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Reno Galliera.

~~**TALE AMBITO VIENE CONGELATO SINO AL TERMINE DELLA PROCEDURA DI VALSAT/VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA SULLA "ZPS"**~~

<p>AMBITO ASP CN_16</p> <p>Ex zuccherificio</p>	<p>Produttivo comunale di previsione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>- Si tratta della rifunionalizzazione dell'area dell'ex zuccherificio. L'Ambito individuato conferma le potenzialità edificatorie per funzioni produttive fissate dal PRG Vigente.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<p>- Già definite dal PSC all'Art. 26.2 ovvero mq. 137.500 di SU complessiva; la ripartizione fra le varie funzioni e le relative dotazioni saranno precisate con il POC a seguito di Accordi ex Art. 18 o "atti unilaterali d'obbligo".</p>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<p>- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica.</p> <p>- <u>per quanto riguarda le reti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC Fra le varie opzioni potrebbe anche essere rifunionalizzato il depuratore aziendale. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo 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, purchè 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 - 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 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza dell'Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC ed in particolare in confronto della adiacente area "ZPS" - <i>in sede di POC e PUA si dovranno tenere in considerazione i condizionamenti indicati nella Valutazione di Incidenza Ambientale redatta per la ZPS in cui trovasi inserito l'Ambito;</i> - <i>in sede di POC e PUA la riconversione dell'ex zuccherificio verso funzioni produttive dovrà essere sottoposta a "Valutazione d'Incidenza" ai sensi della DGR 1191/2007; a fronte della definizione più puntuale delle destinazioni d'uso, delle tipologie edilizie e di assetto territoriale dell'ambito e delle modalità di attuazione, si dovrà garantire che le previsioni medesime non producano esternalità negative sulla ZPS, tenendo conto degli obiettivi di conservazione riportati nelle "Misure di Conservazione delle ZPS" di cui alla delibera G.R. 1224/2008.</i> - <i>la strada Via Beata Vergine, che attraversa la ZPS, non dovrà essere</i>

	<i>utilizzata a servizio delle aree produttive insediate, al fine di non determinare un'incidenza negativa sulla ZPS medesima dovuta all'aumento del traffico.</i>
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere realizzate le quote di competenza di piste ciclabili, per connettersi con le reti ciclabili in generale già programmate - contributo economico di 8 euro/mq di SU per favorire interventi di sistemazione/razionalizzazione della viabilità esistente - Interventi di tipo ambientale contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi (impianto perimetrale arboreo/arbustivo, doppio filare alberato sulla prospettiva visiva di Villa Talon, ecc.). Tali interventi dovranno essere funzionali alla creazione, per quota parte, di una rete ecologica di connessione all'ambito del fiume Reno. - Resteranno validi gli eventuali condizionamenti ambientali (mitigazioni) previsti dallo "studio di valutazione di Incidenza" ai sensi della normativa vigente.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche: non definite: si rimanda al POC ed ai PUA - In sede di POC e PUA devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi dell'art. 37 delle Nda del PSC. - Limitazioni idrauliche: nessuna salvo le verificare da effettuare in accordo con il Consorzio Bonifica Renana