

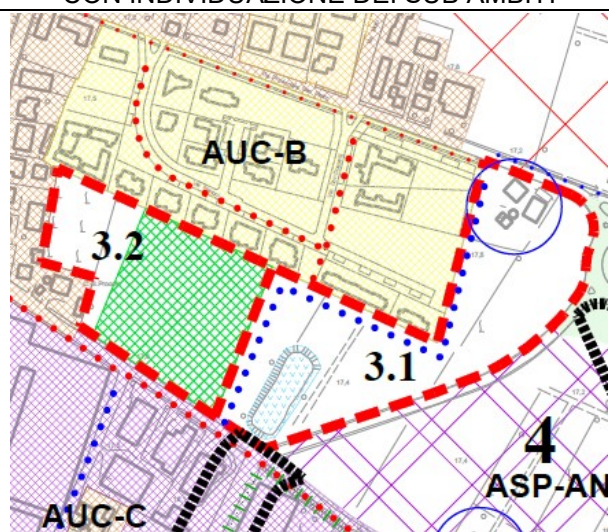
SUB AMBITI 3.1 E 3.2

LOCALIZZAZIONE SUB AMBITI 3.1 E 3.2

STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI



STRALCIO PSC – ASSETTO STRUTTURALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI



- Territorio edificato
- Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20
- Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) - art. 14
- Siti di importanza Comunitaria - art. 14
- Zona umida - art. 14
- Aree forestali - art. 14
- Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua - art. 14
- Nodo complesso provinciale - art. 15
- Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 15
- Invasi e alvei fluviali - art. 16
- Fascia di tutela fluviale - art. 16
- Fascia di pertinenza fluviale - art. 16
- Strade storiche
- Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (perimetro)
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica - art. 18
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (perimetro) - art. 18
- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
- Siti di epoca Medievale indiziati - art. 18
- Siti di epoca Romana indiziati - art. 18
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 18
- Fascia di rispetto stradale - art. 19
- Fascia di rispetto dei depuratori - art. 19
- Torri dell'acqua (intervento REV) - art. 19
- Fascia di rispetto dei cimiteri - art. 19
- Fascia di rispetto degli elettrodotti - art. 19
- Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV
- Elettrodotto media tensione - linea aerea - art. 19
- Elettrodotto media tensione - cavo aereo - art. 19
- Elettrodotto media tensione - cavo interrato - art. 19
- Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015

- area a vocazione agricola speciale
- sub ambiti inseriti nel POC stralcio 2021
- UdP locale 1 - Sub-Unità Dosso del Reno occidentale - art. 13
- Nodo complesso provinciale
- Nodo complesso provinciale - art. 15
- Nodo ecologico semplice locale - art. 15
- Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 15
- Zona di rispetto nodo ecologico semplice - art. 15
- Corridoio ecologico provinciale
- Corridoio ecologico locale
- Maceri di importanza ecologica - art. 15
- Filari di importanza ecologica
- Giardini di importanza ecologica - art. 15
- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 18
- Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20
- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclabili di progetto
- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Centro Storico (ACS-A) - art. 22
- Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) - art. 23
- Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B) - art. 23
- Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica - art. 23
- Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - art. 23
- Ambiti di riqualificazione per rifunzionalizzazione (AR-A) - art. 24
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia - art. 25
- Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C) - art. 25
- Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione
- Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) - art. 26.1
- ASP-B - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
- ASP-B1 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
- ASP-B2 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
- Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA) - art. 26.3
- Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento (ASP-CN) - art. 26.4
- Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (ASP-AN) - art. 26.3
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) - art. 29
- Valorizzazione fruttiva delle risorse ambientali (Parco Reno) - art. 30
- Insediamenti in ambito rurale da riqualificare - art. 31
- Ambiti di valore naturale e ambientale - invasi, alvei (AVN-X) - art. 32

SCHEDA DI VALSAT DEL PSC

<p>AMBITO ANS C_3</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p><i>Localizzazione e funzioni</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito individuato si colloca a nord di via Mascarino e a sud dell'ex comparto 1 PRG. Si tratta di un'area residuale e interclusa non attuata alle condizioni previste dal PRG.. La sua trasformazione in area potenzialmente edificabile con un mix di funzioni (residenza, terziario, commerciale, direzionale), viene subordinata alla realizzazione sul fronte di Via Mascarino, di una fascia di profondità di almeno 50 metri, dove sarà possibile prevedere un mix di funzioni esclusivamente per terziarie-commerciali-direzionali e accessori per la residenza (senza la presenza della funzione residenziale), alternate a fasce di verde mitigativo e ambientale compatto; tale prescrizione è funzionale a mantenere separate le funzioni residenziali realizzabili al di fuori di tale fascia, dall'Ambito produttivo antistante. - E' un Ambito ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. - Eventuali potenzialità edificatorie non spendibili all'interno dell' Ambito, per il rispetto delle condizioni precedenti, dovranno essere localizzate e realizzate in altri Ambiti previsti nel comune secondo il criterio perequativo.
<p><i>Capacità insediativa potenziale del PSC</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il PSC ha previsto per questo Ambito in base al calcolo perequativo, una capacità insediativa complessiva pari a 7.160 mq di SU, distinta in : <ul style="list-style-type: none"> - per funzioni residenziali: non superiore a 5.160 mq di SU - per funzioni miste (terziario-direzionale-commerciale) almeno 2.000 mq di SU - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 del PSC e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente. - Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in prevalenza, come precedentemente descritto in sede di progettazione dell'Ambito. <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC; - funzioni terziarie direzionali <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. - funzioni commerciali - secondo le specifiche norme di settore.
<p><i>Condizioni di sostenibilità</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Nessuna nota - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le previste aree di espansione 3, 8, 11, 12 e di riqualificazione A, B, C potranno scaricare i propri reflui nella rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete dovranno essere previsti interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella

	<p>rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. Analogamente dovrà essere previsto il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti.</p> <p>- <u>Servizio gas</u></p> <p>L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune).</p> <p>Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti è necessario un potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri.</p> <p>Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime.</p> <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune 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 e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, localizzati a distanza adeguata dalla viabilità principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria. - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III - in sede di POC dovranno prevedersi specifici approfondimenti (acustica, direzione dei venti dominanti, orientamento degli edifici, organizzazione delle aree verdi, ecc.) atte ad identificare i criteri più idonei per la

	<p><i>localizzazione delle residenze, delle infrastrutture, delle aree di servizio e delle aree verdi, in relazione alla prossimità dell'area produttiva. Va inoltre prevista, per i nuovi fabbricati, un'adeguata distanza dai fabbricati già realizzati con il PRG nel confinante ex Comparto C1, al fine di garantire "l'accesso al sole" nel solstizio di inverno.</i></p>
<p><i>Altre limitazioni e condizionamenti</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>fascia verde di compensazione su via Mascherino (almeno 50 metri) con i limiti e la descrizione delle possibilità edificatorie ammesse di cui ai punti precedenti</i> - <i>tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale.</i> - <i>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> - <i>l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela</i>
<p><i>Limitazioni geotecniche</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A)</i> - <i>in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</i> - <i>limitazioni idrauliche: nessuna</i>

SUB AMBITI 3.1 E 3.2

SCHEDA DI VALSAT DEL POC STRALCIO

<p>Capoluogo</p> <p>Ambito 3</p> <p>SUB AMBITI 3.1 e 3.2</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>Questi Sub Ambiti, denominati 3.1 e 3.2, sono collocati sul fronte est del Capoluogo, e precisamente a sud dell'ex comparto 1 PRG tra via Provinciale San Pietro e rotonda, via San Procolo e via Mascarino; tutti e due i sub ambiti fanno parte del ambito 3 di PSC e ne completano la pianificazione.</p> <p>Il Sub ambito 3.1 prevede la concentrazione dell'edificabilità a destinazione residenziale direzionale/terziario tramite presentazione di PUA, nella parte nord a confine con il citato comparto consolidato, di cui ne è la naturale prosecuzione, e la via Provinciale San Pietro, rotonda, via San Procolo. La porzione restante a sud verso l'incrocio tra via San Procolo e via Mascarino sarà destinata a servizi e dotazioni a verde comunale, con il mantenimento e ampliamento del macero esistente, in modo da garantire una fascia di mitigazione maggiore di 50 m come separazione tra le funzioni residenziali e il vicino Ambito produttivo sovracomunale a sud.</p> <p>Il Sub ambito 3.2 in continuità con il precedente 3.1, prevede la concentrazione dell'edificabilità a confine con il Territorio Urbanizzato, nella porzione incuneata dietro il civico di via Mascarino n.11 e precisamente ai mappali di Foglio 19 map.32 e 342 tramite intervento diretto convenzionato. La restante porzione del ambito, che risulta maggioritaria rispetto a tutta la superficie territoriale considerata, sarà destinata a funzioni agricole speciali con possibili sviluppi di progetti sociali legati alla fruizione e coltivazione del verde in continuità con l'area verde del precedente ambito 3.1. In tal modo si garantisce su tutta la via Mascarino la fascia di mitigazione richiesta dal PSC.</p> <p>I sub ambiti sono ben collegabili al tessuto edificato esistente attraverso la viabilità locale e ciclabile in modo da permettere diretto accesso anche al centro storico. Nel punto di innesto tra la via San Procolo e la via Mascarino è pianificata la realizzazione di una nuova rotatoria.</p> <p>I Sub ambiti partecipano alla perequazione urbanistica comunale contestualmente all'inserimento nel POC.</p> <p>Per questi due sub Ambiti il Comune ha chiesto una progettazione e presentazione coordinata di un masterplan.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del POC</p>	<p>Il POC prevede per questi sub Ambiti una capacità insediativa residenziale rispettivamente di mq 1.280 di SU (più 208,7 mq esistenti della corte) per il sub ambito 3.1 e mq 523 di SU per il sub ambito 3.2</p> <p>Il POC assegna il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NTA del PSC e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) del PSC medesimo.</p> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC; - funzioni terziarie direzionali <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per

	<p>verde pubblico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni commerciali <p>secondo le specifiche norme di settore</p> <p>Capacità insediativa e dotazioni territoriali: Superficie utile mq 2.011,7 Abitanti n. 69 Alloggi n. 27 Verde pubblico mq 2.928 Verde extra-standard mq 31.352 Parcheggi pubblici mq 573</p> <p>Tipologia insediativa a bassa intensità di tipo misto per il 3.1 ed esclusivamente residenziale per il 3.2</p>
Condizioni di sostenibilità	<p>Il presente POC stralcio, in coerenza con la previsione dei PUA prevede quanto segue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PUA e l'intervento diretto prevedono interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 850 mc di invaso complessivo) In particolare il PUA del 3.1 potrà prevedere l'ampliamento del macero esistente oppure la creazione di un nuovo invaso come vasca di laminazione. Mentre l'intervento del 3.2 prevedrà la creazione di un suo invaso come vasca di laminazione concordando il progetto in fase di convenzione con l'amministrazione. Relativamente al rischio ed all'invarianza idraulica, vengono previsti interventi di mitigazione, descritti nell'apposito studio nell'ambito del PUA a cui si rimanda. - - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Nessuna nota - <u>Servizio fognature e depurazione</u> I nuovi interventi potranno scaricare i propri reflui nella rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete dovranno saranno previsti interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. In accordo con l'amministrazione e l'ente gestore dovrà essere programmato il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti. - <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune). Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti i nuovi interventi prenderanno in considerazione assieme all'ente gestore un potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri. Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime.

	<p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p> <p>I soggetti attuatori, con il PUA, in sede di Conferenza dei Servizi, o direttamente, acquisiscono i pareri ed assumono gli accordi con gli Enti gestori dei servizi per la realizzazione delle reti infrastrutturali, nel rispetto delle norme e condizioni di sostenibilità vigenti.</p>
Condizionamenti ambientali	<p>Il POC stralcio, in coerenza con le previsioni ed approfondimenti del PUA, ai quali si rimanda, prevede e specifica quanto segue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli attuatori tramite il PUA e intervento diretto assieme al Comune 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 - Gli interventi prevedono reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - Gli interventi prevedono idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC. Si rimanda alla documentazione predisposta per i vari progetti. - Si riutilizzerà le acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - Saranno adottati idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - Gli interventi prevedono e realizzano i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC. In particolare nella parte sud dell'areale 3 sulla via Mascarino viene concentrata la maggior presenza di dotazioni a verde pubblico e agricolo speciale con fini sociali - viene sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si perseguirà nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico. Si rimanda per questo ai documenti specialistici dei progetti. - L'edificazione rispetterà i limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, localizzati a distanza adeguata dalla viabilità principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria. - Sarà garantita ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III - in sede di PUA e intervento diretto dovranno prevedersi specifici approfondimenti (acustica, direzione dei venti dominanti, orientamento degli edifici, organizzazione delle aree verdi, ecc.) atte ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze, delle infrastrutture, delle aree di servizio e delle aree verdi, in relazione alla prossimità dell'area produttiva. Va inoltre prevista, per i nuovi fabbricati, un'adeguata distanza dai fabbricati già realizzati con il PRG nel confinante ex Comparto C1, al fine di garantire "l'accesso al sole" nel solstizio di inverno.

	Si rimanda per gli approfondimenti sui condizionamenti ambientali e relative mitigazioni messe in campo, agli elaborati progettuali e valsat dei singoli interventi
<i>Altre limitazioni e condizionamenti</i>	<ul style="list-style-type: none"> - fascia verde di compensazione su via Mascherino (almeno 50 metri) con i limiti e la descrizione delle possibilità edificatorie ammesse di cui ai punti precedenti. Sia il PUA del 3.1 sia l'intervento diretto del 3.2 ampliano tale condizionamento prevendendo il maggiore sviluppo di area verde su via Mascarino. - tutti i nuovi insediamenti sono localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - Sarà 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 - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
<i>Limitazioni geotecniche</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A) - in sede di PUA devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna