

COMUNE DI GUIDIZZOLO  
PROVINCIA DI MANTOVA  
REGIONE LOMBARDIA



COMMITTENTE

**COMUNE DI GUIDIZZOLO**

IL SINDACO

STEFANO MENEGHELLI

RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

ING. GIOVANNA NEGRI

LAVORO

# VARIANTE N. 1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE DI  
PROGETTO

ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

PROGETTO

ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO  
ARCH. PATRIZIA PENITENTI

REDAZIONE  
GRAFICA

ARCH. LAURA BRIOSCHI

FASE

**MESSA A DISPOSIZIONE**

ELABORATO

## RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

COMMESSA NUMERO 17-052					
REV	DATA	OGGETTO	DIS	APP	FILE
01	20/12/2018	Rapporto preliminare	LB	SO	17-052_Rapporto preliminare

**COPRAT**

cooperativa di progettazione e ricerca  
architettonica, territoriale e tecnologica

sede principale:

**mantova**

via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894

sede operativa:

**milano**

via Tadino 60, 20124 Milano, tel fax 02-45391210

**udine**

via Torino 87, 33037 Pasian di Prato (UD)

cf p. iva 00401140207, info@coprat.it, www.coprat.it



**COMUNE DI GUIDIZZOLO  
PROVINCIA DI MANTOVA  
REGIONE LOMBARDIA**

**COMMITTENTE: COMUNE DI GUIDIZZOLO  
Piazzale Guglielmo Marconi n. 1 CAP 46040, TELEFONO 0376-819201 FAX0376-819114**

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 – comma 13 - L.R. 12/2005

**Valutazione Ambientale Strategica**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**INDICE**

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>PERCORSO METODOLOGICO PROCEDURALE</b>	<b>3</b>
<b>CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PGT VIGENTE</b>	<b>4</b>
<b>PROPOSTA DI VARIANTE OGGETTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS</b>	<b>9</b>
<b>CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE</b>	<b>27</b>

## **RAPPORTO PRELIMINARE**

### **PREMESSA**

Il Comune di Guidizzolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale, n. 22 del 25/03/2011 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 15/06/2011.

L'iter di elaborazione del PGT vigente è stato accompagnato in tutte le sue fasi da un continuo processo di Valutazione Ambientale Strategica, in modo da verificare costantemente la sostenibilità delle scelte di pianificazione comunale.

Le successive fasi di gestione e attuazione del PGT hanno fatto emergere la necessità di modificare alcune indicazioni di tale strumento urbanistico, con riferimento in particolare al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, e con modifiche minori al Documento di Piano senza aumento di consumo di suolo agricolo.

In data 15/06/2017, con deliberazione di Giunta Comunale n.87, è stato dato l'avvio al procedimento di variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio unitamente all'avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

### **PERCORSO METODOLOGICO PROCEDURALE**

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

La legge urbanistica regionale n.12 dell'11 marzo 2005 all'art.4, recependo quanto richiesto dalla direttiva europea 42/2001 CE del 27 giugno 2001 in materia di valutazione ambientale strategica, stabilisce che gli enti locali sono tenuti a provvedere alla valutazione ambientale degli effetti di piani e programmi di iniziativa pubblica; tra questi ricade specificamente il PGT.

In particolare, l'art.5 di tale Direttiva richiede la redazione di un "rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma"; le informazioni da fornire nel rapporto ambientale sono poi precisate nell'allegato 1 della direttiva.

La direttiva è stata recepita in Italia con la legge n.39/2002, successivamente modificata con il D. Lgs 16 gennaio 2009, n. 4, con "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs 3 aprile 2006, n.152 recante" norme in materia ambientale".

La Regione Lombardia ha inserito l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile e protezione dell'ambiente Legge n.12/05 per il Governo del Territorio, inserendo uno specifico articolo – l'art.4 – sulla "valutazione ambientale dei piani".

Con D.G.R. n.8/10971 del 30 dicembre 2009 sono state esplicitate le indicazioni da seguire nella "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi - VAS".

Con successiva D.G.R. n.IX/3836 del 25 luglio 2012 sono state aggiornate le procedure di Valutazione ambientale, introducendo un nuovo "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole; tali procedure prevedono la necessità di sottoporre a

valutazione ambientale non solo il Documento di Piano, come previsto dalla D.G.R del 2009, ma anche eventuali varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

La stessa D.G.R. del 2012 introduce la possibilità di seguire una procedura semplificata di “Verifica di assoggettabilità alla VAS per le varianti minori, che interessano l’uso di piccole aree a livello locale.

### Finalità e contenuti della Verifica di assoggettabilità alla VAS

Per la verifica di assoggettabilità alla VAS viene richiesta l’elaborazione di un Rapporto preliminare, da sottoporre agli enti competenti in materia ambientale e agli altri soggetti interessati, individuati in fase di avvio del procedimento.

Tale Rapporto deve comprendere una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del piano o programma.

Il Rapporto preliminare costituisce l’elaborato unico di verifica di assoggettabilità alla VAS; spetta all’autorità competente, in base agli elementi raccolti nel Rapporto preliminare e alle osservazioni pervenute, la decisione finale circa l’esclusione del piano o programma dalla valutazione ambientale.

Le procedure da seguire per la verifica sono illustrate nello schema seguente che fa parte integrante della D.G.R. citata.

\_\_Schema generale - Verifica di assoggettabilità\_\_

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR  P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic)  A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti  A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE  <b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso</b> dell’avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati
<b>Decisione</b>	L’autorità competente per la VAS, d’intesa con l’autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

### CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PGT VIGENTE

In fase di predisposizione del PGT di Guidizzolo, come evidenziato nelle Relazione illustrativa dello stesso, è stata verificata la coerenza delle scelte del piano urbanistico locale con gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione sovralocale.

Secondo quanto indicato nel **Piano Territoriale Regionale (PTR)** la realtà del Comune di Guidizzolo ricade nel Sistema territoriale della pianura irrigua, identificata dal PTR come la parte di pianura a sud della linea delle risorgive. E' compresa nel sistema più ampio interregionale del nord Italia che si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli molto fertili e per l'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda. Gli obiettivi che il PTR pone per questo sistema vengono qui elencati:

- Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale (ob. PTR 8, 14, 16)
- Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico (ob. PTR 4, 7, 8, 14, 16, 18)
- Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo (ob. PTR 14, 21)
- Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale (ob. PTR 10, 18, 19)
- Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti (ob. PTR 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17)
- Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative (ob. PTR 3,5).

Per quanto riguarda il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, si ricorda che le disposizioni prescrittive in esso contenute riguardano il paesaggio, la difesa del suolo, le infrastrutture della mobilità e gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, mentre altre prescrizioni hanno valore di indirizzo.

Il PGT di Guidizzolo ha acquisito il parere positivo della Provincia di Mantova circa la compatibilità delle scelte di piano rispetto al PTCP vigente; tale verifica conferma anche la coerenza delle scelte del PGT con gli indirizzi dei Piani urbanistici di livello superiore.

## **GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PGT DI GUIDIZZOLO**

Di seguito vengono sintetizzati gli indirizzi strategici enunciate nel PGT in linea con le impostazioni dei piani sovraordinati.

### **Sistema ambientale**

Il territorio di Guidizzolo è fortemente contraddistinto dal paesaggio tipico precollinare, che risulta essere un elemento da valorizzare e da salvaguardare.

Risulta inoltre fortemente caratterizzato dall'attraversamento (da est a ovest) del Canale Virgilio, canale di bonifica realizzato tra il 1930 e il 1932, tutt'ora la più importante opera irrigua del Consorzio Alta e Media Pianura Mantovana. Il territorio peraltro vede al suo interno i canali "storici" "Seriola Marchionale" e "Seriola Scolo Pescante".

L'obiettivo quindi risulta essere la salvaguardia e la valorizzazione di tali canali, sia attraverso la rinaturalizzazione e anche eventualmente attraverso la realizzazione di piste ciclo pedonali, che creino un sistema integrato anche con i comuni limitrofi.

L'ambito guidizzolese è inoltre caratterizzato dalla presenza di alcuni fontanili, tipici dell'area della media-alta pianura mantovana; tali elementi meritano ovviamente una particolare salvaguardia.

Il territorio inoltre è costituito da una fiorente campagna nei secoli organizzata per la produzione agricola. L'obiettivo è quello di salvaguardare e valorizzare questo sistema ambientale, graduando possibili vincoli e modalità di intervento anche attraverso:

- razionalizzazione della espansione edilizia
- consolidamento delle attività agricole
- recupero del patrimonio edilizio delle cascine
- tutela dei numerosi corsi d'acqua "minori" naturali e artificiali
- valorizzazione del paesaggio agricolo ad esempio tramite la salvaguardia dei filari e delle siepi esistenti e l'incentivazione alla piantumazione di nuovi alberi e arbusti.

### **Sistema insediativo:**

#### Insedimenti residenziali

Per quanto riguarda il tessuto residenziale esistente è importante rivolgere l'attenzione a:

- Tutela e valorizzazione del nucleo storico con incentivazione al recupero e alla riqualificazione di edifici ed aree esistenti nel centro storico stesso
- Razionalizzazione e completamento delle aree di margine del tessuto edilizio esistente, con recupero dei lotti liberi "interclusi"
- Miglioramento generale della qualità urbana sia nel centro storico che nelle zone periferiche
- Ricollocazione di attività inquinanti e/o di disturbo esistenti all'interno del tessuto residenziale
- Tutela e incentivazione della rete commerciale di vicinato esistente
- Riqualificazione degli spazi liberi esistenti all'interno del tessuto residenziale

Per quanto riguarda le future espansioni:

- espansione ai margini dell'abitato di Guidizzolo (principalmente a nord) a integrazione del sistema insediativo esistente
- integrazioni di ricucitura nelle frazioni di Rebecco e Birbesi

#### Insedimenti produttivi:

- completamento della zona produttiva già esistente a nord-ovest dell'abitato di Guidizzolo, fino al tracciato della tangenziale nord in progetto, con possibilità di integrazioni e collegamenti con le espansioni produttive del Comune di Medole
- rinforzo della zona produttiva di Birbesi

#### Insedimenti terziario-commerciali

Potenziamento del settore turistico e ricettivo, con valorizzazione dei rapporti con le colline moreniche e il basso Garda, e potenziamento del sistema ricettivo "Tradizionale" e agrituristico.

Valorizzazione delle attività commerciali nel centro storico del capoluogo e nelle frazioni.

Integrazione delle attività commerciali con strutture di vendita di maggiore scala.

Vietare l'insediamento in tutto il territorio comunale di Grandi Strutture di Vendita.

Disponibilità invece ad autorizzare l'insediamento di medie strutture di vendita.

### **Sistema dei servizi**

Razionalizzazione, riqualificazione dei servizi esistenti. L'obiettivo prioritario è quello di migliorare la qualità e l'efficienza dei servizi presenti.

Individuazione di area atta ad ospitare un servizio a scala sovracomunale (impianti sportivi) in adiacenza con il campo sportivo esistente.

Incentivazione e sviluppo della rete ciclopedonale in rapporto al turismo morenico-gardesano

#### **Territorio rurale**

- valorizzazione dell'attività agricola, in coerenza con gli obiettivi di rispetto e tutela dell'ambiente
- monitoraggio allevamenti zootecnici esistenti soprattutto se ubicati nei centri abitati con eventuale delocalizzazione di questi ultimi
- valorizzazione del suolo agricolo
- recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione per le corti storiche, per le quali verranno indicati specifici criteri di recupero e/o interventi ammissibili
- realizzazione di zona filtro tra il tessuto edificato e la campagna

#### **Sistema infrastrutturale**

Il quadro viabilistico è fortemente contraddistinto dalla tangenziale "Nord" in corso di realizzazione, che deve necessariamente essere messa in relazione con il territorio di Guidizzolo attraverso alcuni raccordi puntuali con la viabilità minore e attraverso un sistema di piste ciclopedonali. Tali elementi risultano essere indispensabili per rendere il più permeabile possibile il passaggio dall'abitato al sistema collinare.

Di particolare interesse risulta inoltre essere lo studio di fattibilità della SP 15 di collegamento tra Ceresara e Guidizzolo, passando per Birbesi.

Razionalizzazione del progetto stradale "circonvallazione di Birbesi", con l'obiettivo di "ridimensionarlo" per convertirlo in strada di servizio dei nuovi insediamenti in previsione.

Riqualificazione del sistema viario comunale e vicinale esistente con individuazione di piste ciclopedonali alternative.

Pare opportuno inoltre porre l'attenzione al sistema fognario, con l'obiettivo di renderlo sempre più efficiente, cercando di estenderlo il più possibile anche ai centri abitati minori e alla rete idrica potabile con l'obiettivo del miglioramento della stessa al fine di evitare il più possibile l'implementazione di pozzi privati, anche se tali "materie" esulano dalle competenze proprie del PGT.

### **LA VAS DEL PGT DI GUIDIZZOLO**

La Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT del Comune di Guidizzolo attraverso il Rapporto Ambientale relativo, ha ampiamente sviluppato i temi previsti dalla Direttiva europea, valutando gli effetti delle scelte di orientamento e sviluppo del PGT e proponendo interventi di mitigazione che sono stati recepiti nella normativa.

Si è in particolare tenuto conto delle valutazioni di compatibilità e delle indicazioni di criticità evidenziate dal Rapporto Ambientale della VAS recependo nella normativa del PGT gli accorgimenti da adottare e le misure di mitigazione e/o compensazione da prevedere per i nuovi ambiti di trasformazione.

## **PROPOSTA DI VARIANTE OGGETTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

La proposta di variante al PGT di Guidizzolo, per la quale è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, recepisce alcune istanze di modifica proposte da privati cittadini ed esigenze di aggiornamenti dell'Ufficio Tecnico del comune stesso.

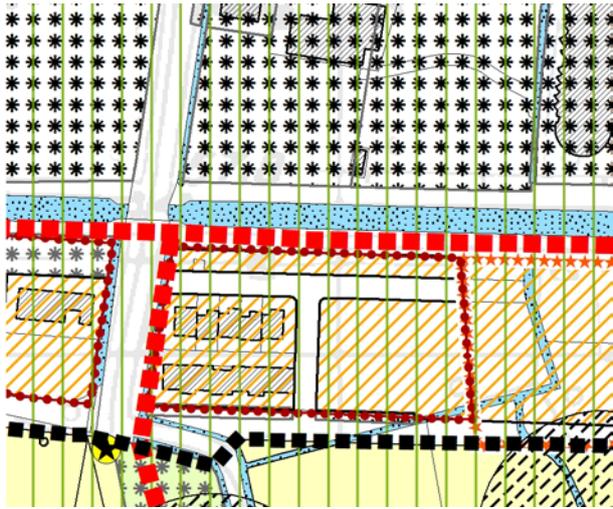
Tutte le istanze presentate sono state analizzate e confrontate con gli obiettivi strategici del PGT; hanno riguardato ambiti di ridotte dimensioni, compresi o adiacenti al Tessuto Urbano Consolidato, modifiche minori ad ambiti di trasformazione e un aggiornamento della normativa.

L'accoglimento delle richieste comporta la variazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

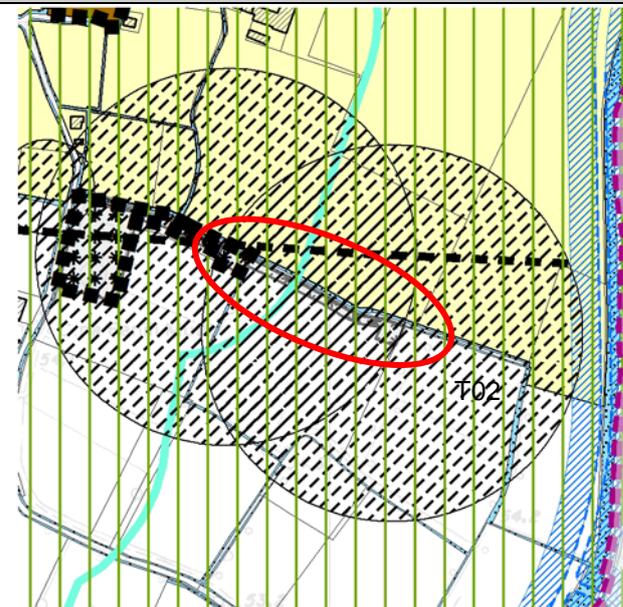
Le variazioni cartografiche e la ridefinizione di alcuni ambiti di trasformazione produttivi comporta anche l'aggiornamento grafico della cartografia del Documento di Piano e degli altri elaborati di PGT.

Di seguito l'elenco delle varianti apportate:

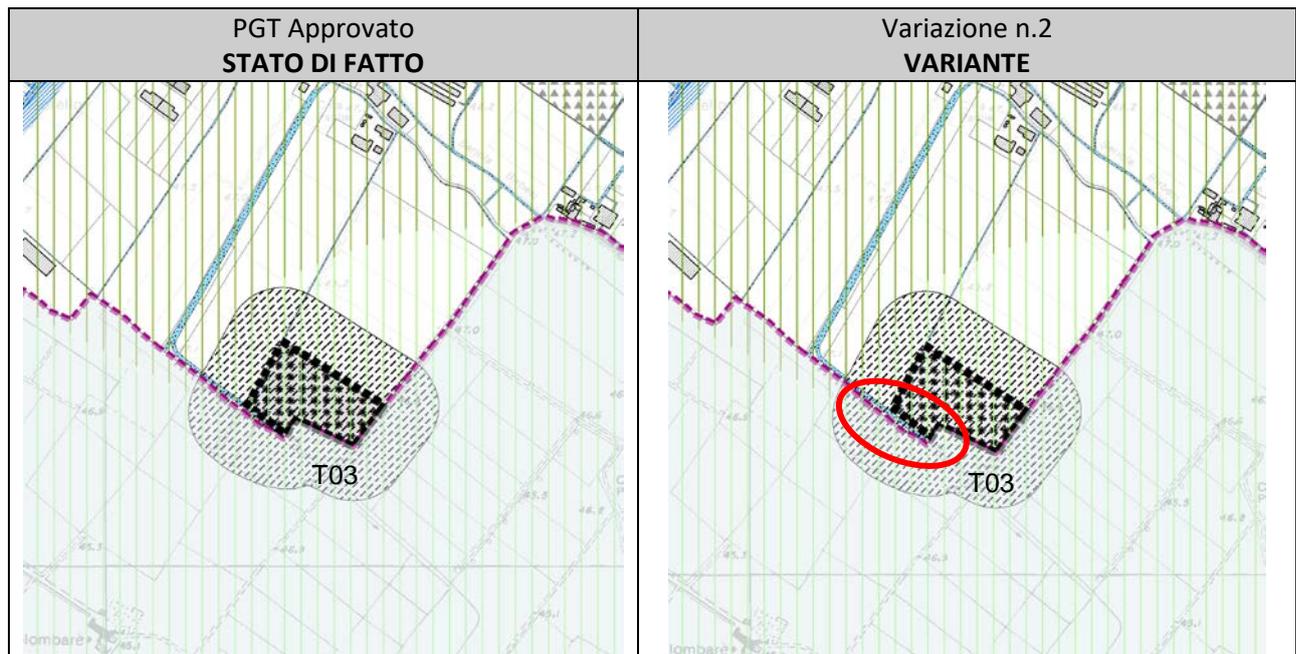
**VARIANTE 1 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Modifica della cartografia da ambito a destinazione prevalentemente residenziale a media densità ad ambito destinato a servizi in progetto su richiesta di un privato cittadino, a nome dei proprietari degli immobili siti in via Piemonte. La richiesta prevede la formazione di un'area destinata a parcheggio in quanto i parcheggi esistenti risultano spesso insufficienti sia in orari scolastici che durante manifestazioni o eventi organizzati dal centro polivalente comunale M.A.S.e.C.

PGT Approvato STATO DI FATTO		Variazione n. 1 VARIANTE	
			
Variazione n. 1 ORTOFOTO			
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità" a "servizi in progetto"	
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	"Parcheggio di progetto"	
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--	
	<b>Vincoli intercettati</b>	Corridoio di secondo livello della rete ecologica provinciale; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D.Lgs.42/04	
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni	
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa	
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata	

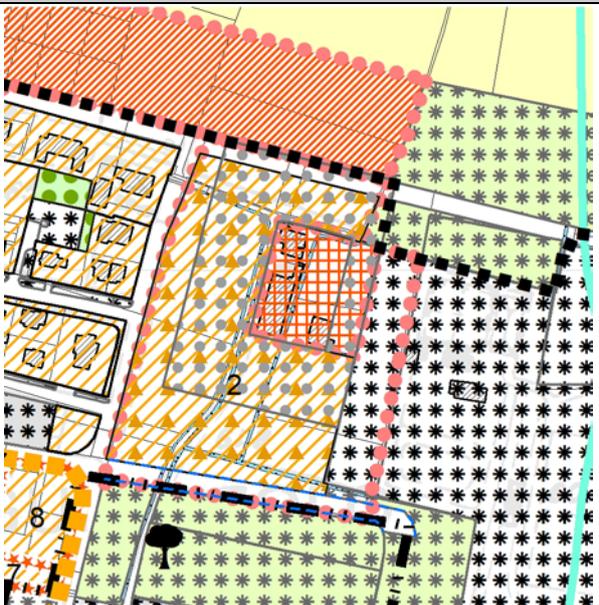
**VARIANTE 2 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta di Gruppo SICAM è prevista la realizzazione di un terzo pozzo per favorire il collegamento della rete idrica del Comune di Guidizzolo con il Comune di Cavriana. Il progetto prevede la realizzazione del pozzo in allineamento con i due esistenti e con la direzione di scorrimento della falda dell’acquifero profondo intercettato. La superficie complessiva interessata è di 1800 mq e si colloca sulla particella catastale 399 del foglio 12. L’intervento, secondo la legge 31/2014 di Regione Lombardia, può rientrare tra quegli interventi pubblici di rilevanza sovracomunale per i quali non vengono applicate le soglie di riduzione di consumo di suolo. Comunque per “compensare” l’intervento previsto viene modificato “in riduzione” il perimetro delle aree T02 e T03 attualmente destinati a impianti tecnologici.

PGT Approvato <b>STATO DI FATTO</b>	Variazione n.2 <b>VARIANTE</b>	
		
Variazione n.2 <b>ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da “ambiti agricoli” a “servizi in progetto”
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	“Impianti tecnologici di progetto”
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	Corridoio di secondo livello della rete ecologica provinciale Fasce di rispetto dei corsi d’acqua sottoposti a tutela D.Lgs.42/04 Fascia di rispetto degli allevamenti avicoli

	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Media
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	--

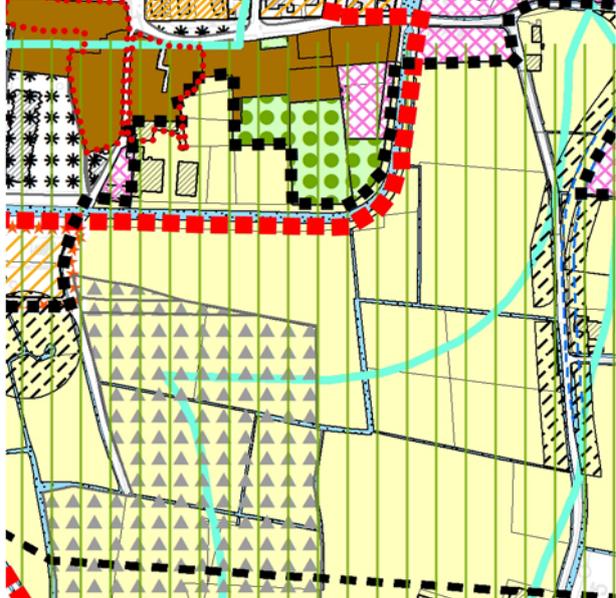
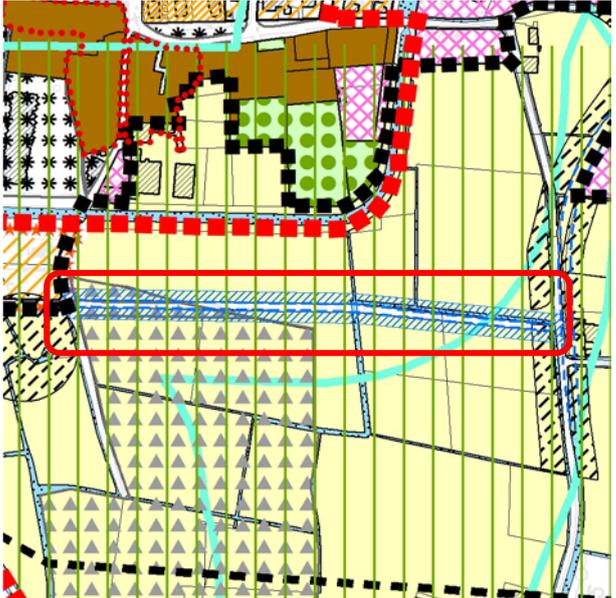


**VARIANTE 3 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Trasformazione del comparto di lottizzazione “Campagnola” con la riduzione delle attuali previsioni edificatorie su richiesta di un privato cittadino, proprietario dell’area in oggetto. Viene ridimensionata l’area destinata a pianificazione attuativa con i relativi diritti edificatori e il relativo perimetro di piano attuativo. La striscia di terreno confinante con l’area esistente utilizzata per servizi, oggi in parte in affitto al comune e in parte ancora libera verrà ceduta al comune. Infine, le restanti aree (di 4.338 mq e 1.932 mq) sono destinate a verde privato. Un reliquato a sud dell’area viene trasformato da piano attuativo in progetto a servizi in progetto. Viene rivista l’area di rispetto interfunzionale estendendola sulla zona TC5 già edificata ed riducendola dal piano attuativo in progetto che viene ridimensionato.

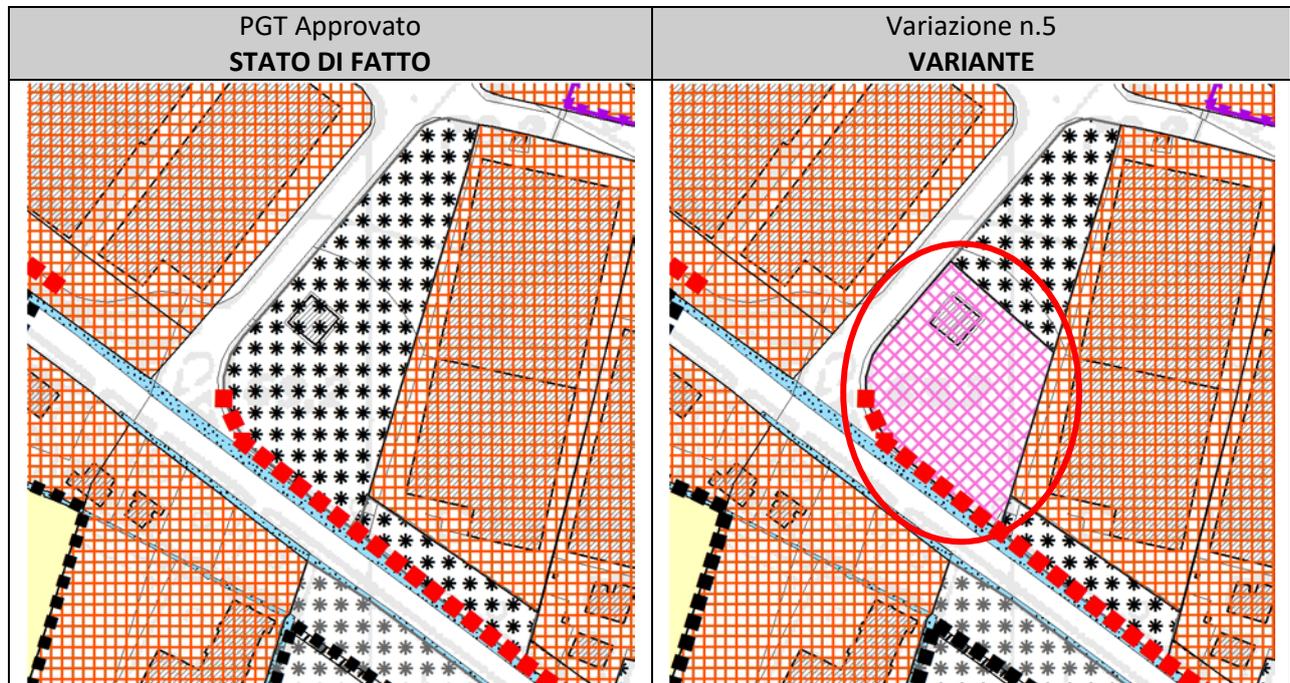
PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.3 VARIANTE	
		
Variazione n.3 <b>ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da “piano attuativo di progetto” e “TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità” a “verde privato”; Ridimensionamento “area di rispetto interfunzionale” solo su zona “TC5-ambiti a destinazione prevalentemente produttiva”; Riduzione del perimetro di “piano attuativo di progetto”

	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Area a “servizi esistenti” non più rientrante nel perimetro di piano attuativo; Da “piano attuativo di progetto” a “servizi di progetto”
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	--
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata

**VARIANTE 4 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Inserimento di una strada “bianca” di collegamento tra viale Italia e la strada provinciale 15 su richiesta dell’amministrazione comunale al fine di agevolare il passaggio di mezzi agricoli.

PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.4 VARIANTE	
		
Variazione n.4 <b>ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da “ambiti di interazione agricola” a “viabilità di progetto”
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	--
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	Corridoio di secondo livello della rete ecologica provinciale Fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D.Lgs.42/04 Fascia di rispetto degli allevamenti avicoli diversi e ittici
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Media
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	--

**VARIANTE 5 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta dell'amministrazione comunale, modifica della cartografia con passaggio da area per servizi (parcheggi) ad area a destinazione prevalentemente terziaria.

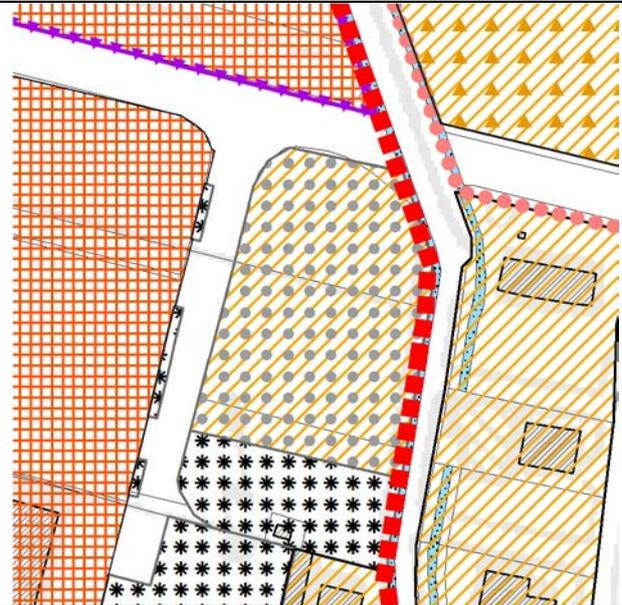
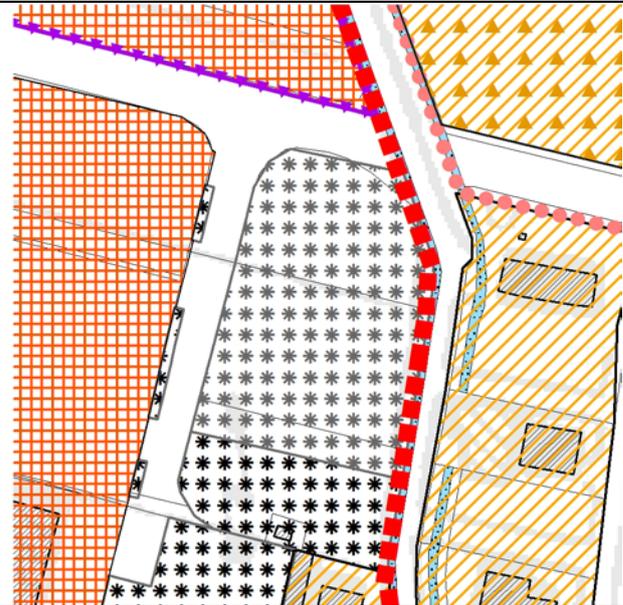


Variazione n.5  
**ORTOFOTO**



<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "servizi esistenti" a ambiti ad "TC4-ambiti a destinazione prevalentemente terziaria"
<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Riduzione area "parcheggi"
<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
<b>Vincoli intercettati</b>	--
<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Bassa
<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata

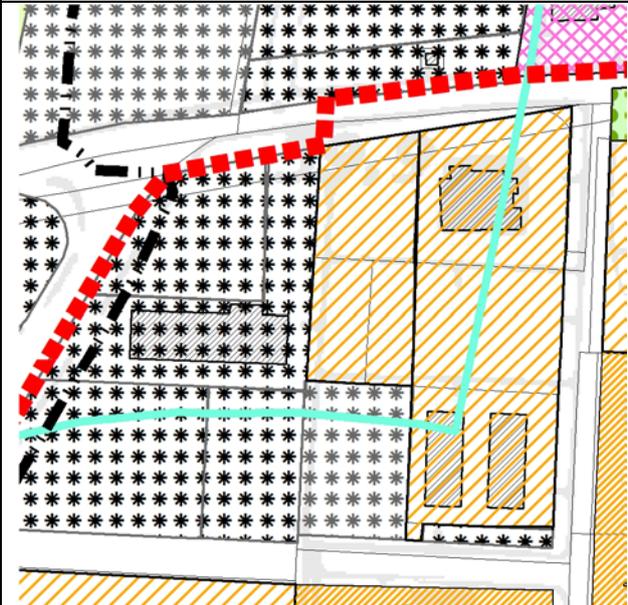
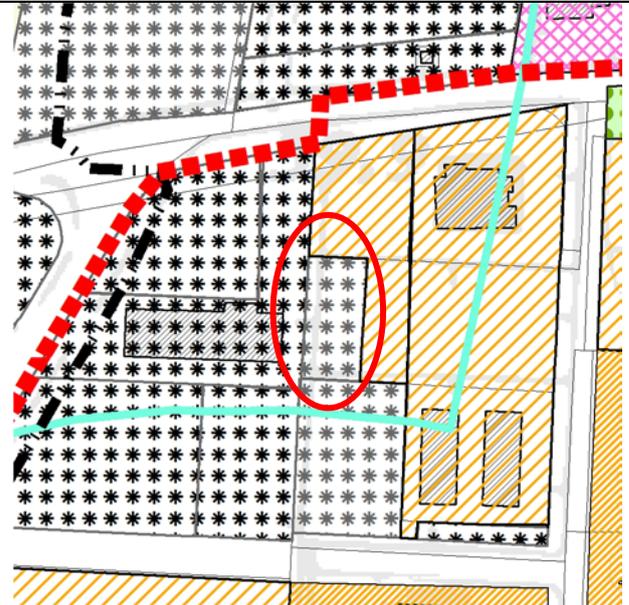
**VARIANTE 6 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta dell'amministrazione comunale, modifica della destinazione d'uso da ambiti a destinazione prevalentemente residenziale a media densità a servizi in progetto di proprietà privata.

PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.6 VARIANTE	
		
Variazione n.6 <b>ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità" e "area di rispetto interfunzionale" a "servizi in progetto"
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Nuova area di "servizi in progetto"
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	--
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa
	<b>Dotazione Sottoservizi</b>	--

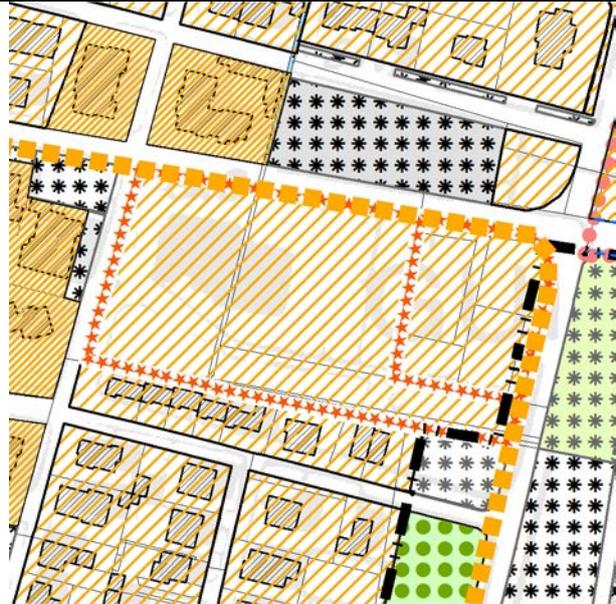
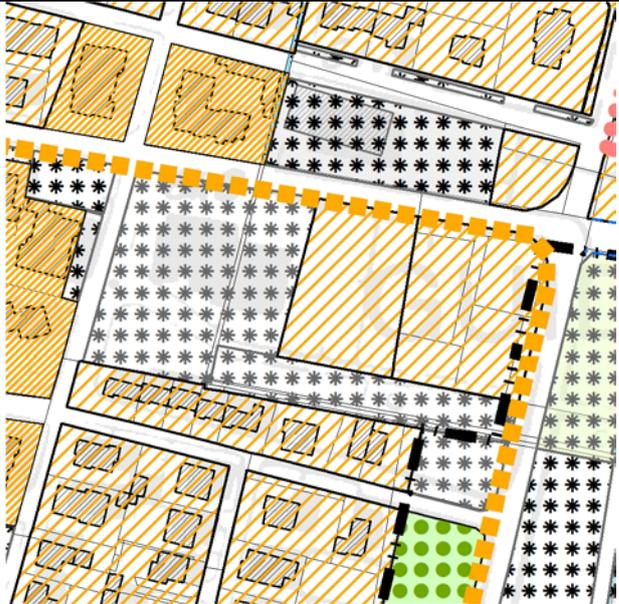
**VARIANTE 7 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta dell’Amministrazione comunale modifica della cartografia per la trasformazione di area da servizi esistenti ad area a destinazione prevalentemente terziaria, a seguito dello sopstamento della biblioteca comunale che ha trovato nuova collocazione.

PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.7 VARIANTE	
		
Variazione n.7 ORTOFOTO		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da “servizi esistenti” a “TC4-ambiti a destinazione prevalentemente terziaria”
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Riduzione di servizi di “Interesse comune”
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	--
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2- fattibilità con modeste limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Bassa
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata

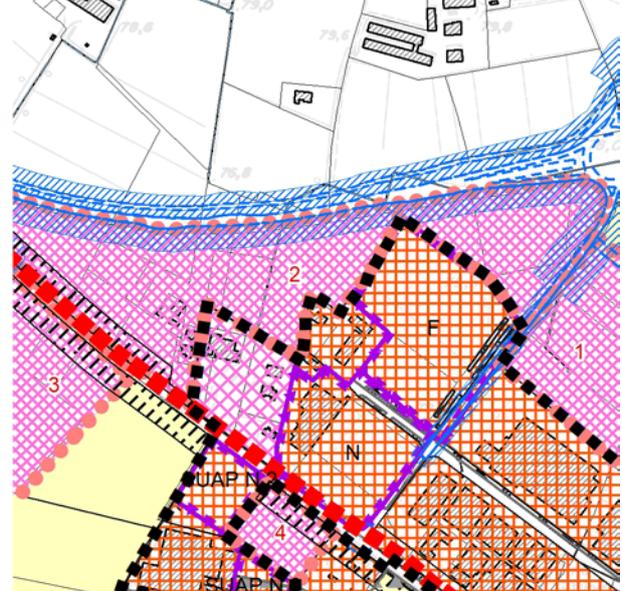
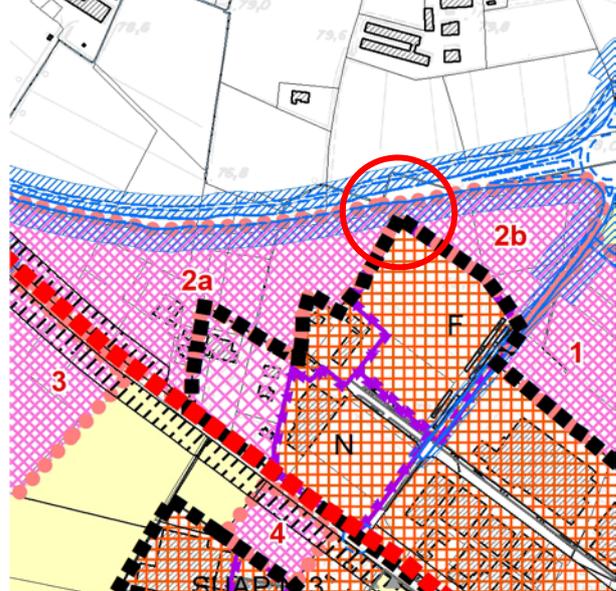
**VARIANTE 8 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta dell'amministrazione comunale, modifica perimetro di un'area residenziale per introdurre un'area servizi in progetto per la realizzazione del parcheggio destinato a chi dovrà recarsi alla sede AVIS di zona.

PGT Approvato STATO DI FATTO		Variazione n.8 VARIANTE	
			
Variazione n.8 <b>ORTOFOTO</b>			
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità" a "servizi in progetto"	
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Nuova area "parcheggi di progetto"	
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--	
	<b>Vincoli intercettati</b>	--	
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni	
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa	
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata	

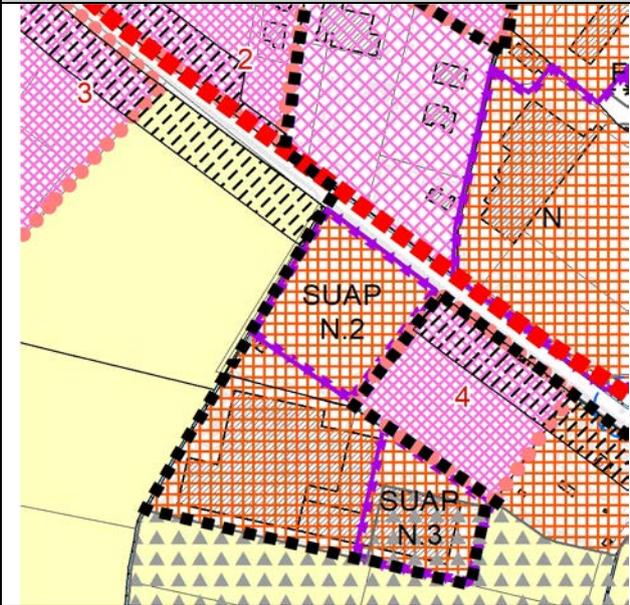
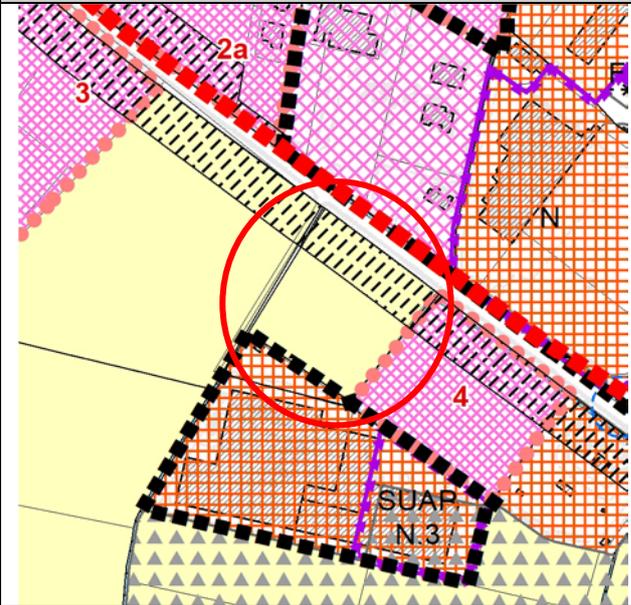
**VARIANTE 9 - VARIANTE CARTOGRAFICA.** Su richiesta dell'amministrazione comunale modifica della cartografia con l'individuazione di due aree destinate a servizi: una dove è attualmente localizzata la scuola materna e la seconda che segue il perimetro particella catastale 41 del foglio 3. La restante area rimane ambito a destinazione prevalentemente residenziale a media densità.

PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.9 VARIANTE	
		
<b>Variazione n.9 ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità" con "permesso di costruire convenzionato" a "servizi in progetto" e da "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità" con "permesso di costruire convenzionato" a "TC3-ambiti prevalentemente residenziali a media densità"
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	Nuova area "istruzione di progetto"
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	Fascia di rispetto cimiteriale
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	Zona urbanizzata

**VARIANTE 10 – VARIANTE CARTOGRAFICA.** L’ambito di trasformazione prevalentemente produttivo identificato come numero 2, su richiesta dell’amministrazione viene suddiviso in due diversi ambiti di trasformazione identificata come 2a e 2b al fine di agevolare l’attuazione degli ambiti stessi.

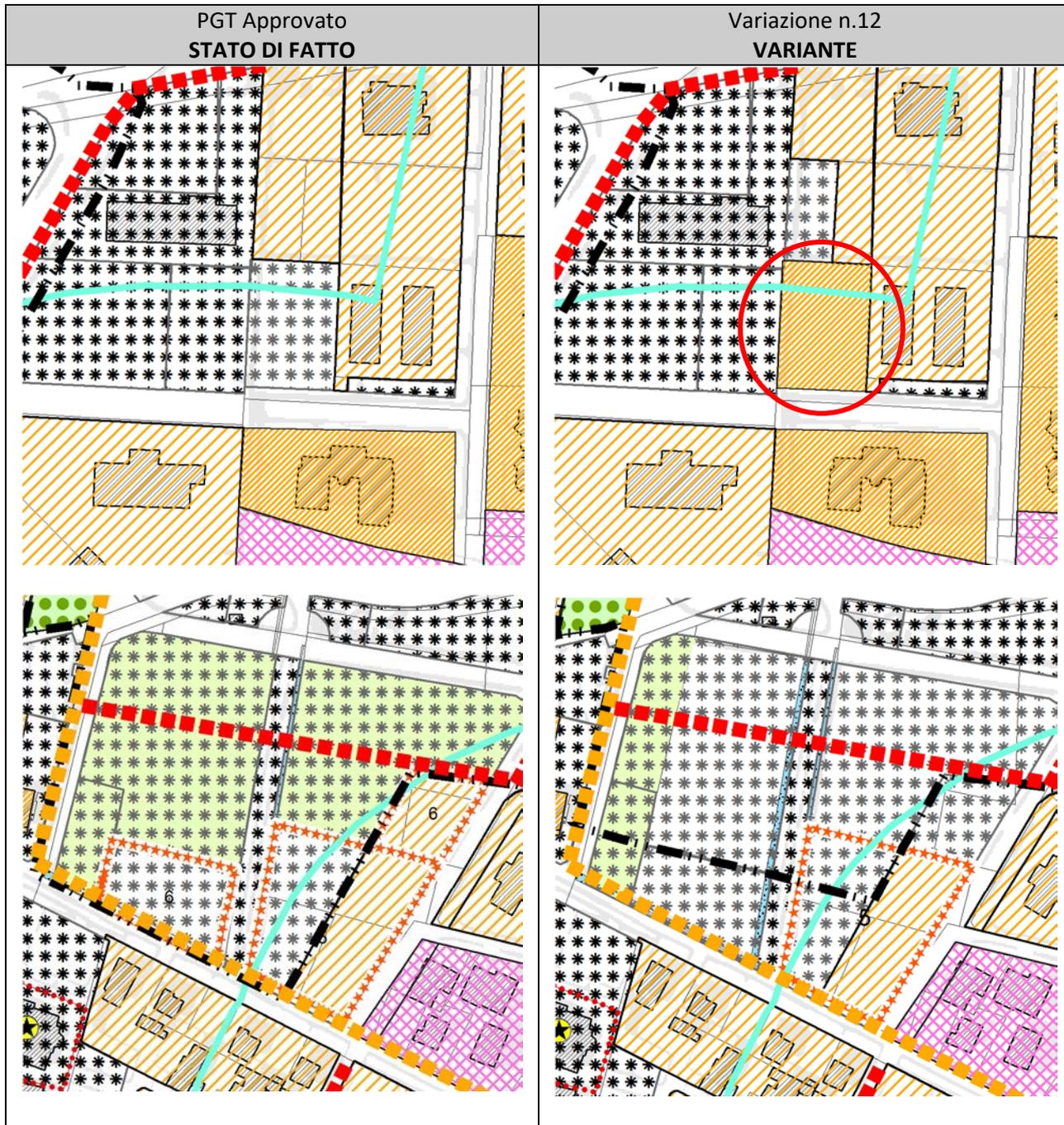
PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.10 VARIANTE	
		
<b>Variazione n.10 ORTOFOTO</b>		
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da “ambito di trasformazione prevalentemente produttiva” 2 a due ambiti autonomi “ambito di trasformazione prevalentemente produttiva”: 2a e 2b
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	--
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--
	<b>Vincoli intercettati</b>	Fascia di rispetto allevamenti avicoli diversi
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
	<b>Classi sensibilità paesistic</b>	Classe Molto Bassa
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	--

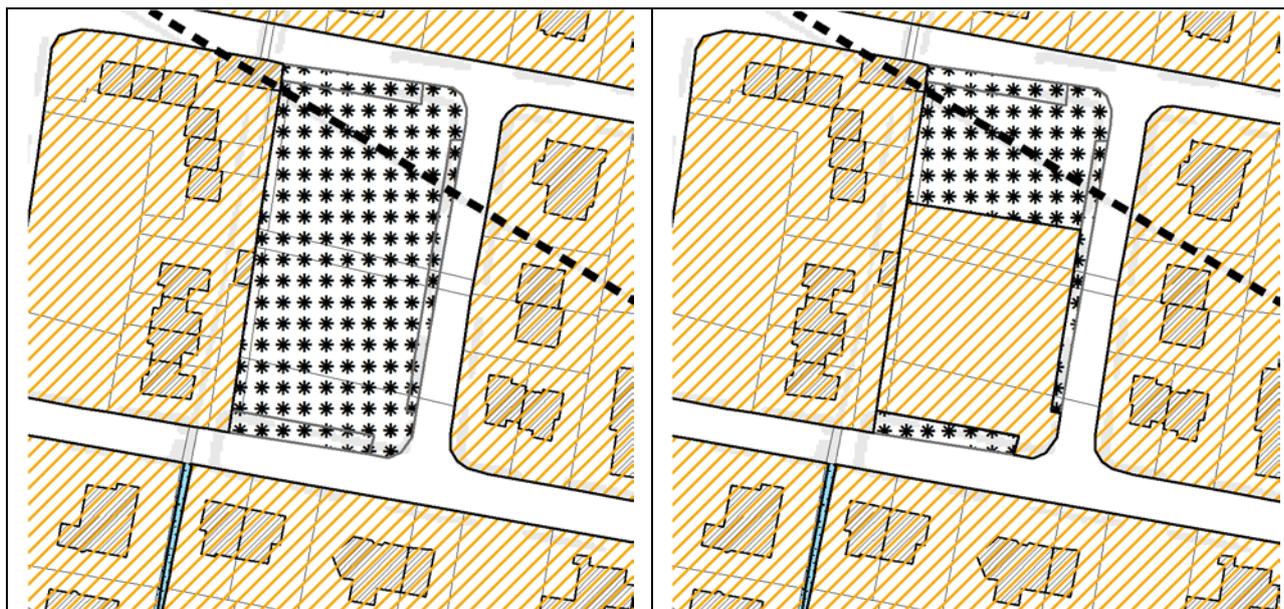
**VARIANTE 11- VARIANTE CARTOGRAFICA.** L'area identificata come SUAP n. 2 viene riportata ad area di interazione agricola, in quanto il SUAP non è stato attuato nei termini di legge.

PGT Approvato STATO DI FATTO		Variazione n.11 VARIANTE	
			
Variazione n.11 ORTOFOTO			
	<b>Ambito del Piano delle Regole interessato</b>	Da "TC5- Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva" con "piano attuativo vigente (SUAP)" ad "ambito di interazione agricola"	
	<b>Ambito del Piano dei Servizi interessato</b>	--	
	<b>Ambito del Documento di Piano interessato</b>	--	
	<b>Vincoli intercettati</b>	--	
	<b>Fattibilità Geologica</b>	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni	
	<b>Classi sensibilità paesistica</b>	Classe Molto Bassa	
	<b>Dotazione sottoservizi</b>	--	

**VARIANTE 12- VARIANTE CARTOGRAFICA.**

Su richiesta di privato cittadino modifica della destinazione d'uso di due aree da servizi a residenziale e di un'area in prossimità del cimitero da residenziale a servizi con cessione da parte del privato al Comune, delle suddette aree infregio al cimitero.





Variazione n.12  
**ORTOFOTO**



**Ambito del Piano delle Regole interessato**

Da “servizi in progetto”; a “TC2- Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ad alta densità fuori dal centro storico”;  
Da “TC3- Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale a media densità” con “permesso di costruire convenzionato” a “servizi in progetto”;  
Da servizi esistenti a “TC3- Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale a media densità”  
Modifica “fascia di rispetto cimiteriale” e del perimetro di “permesso di costruire convenzionato”

**Ambito del Piano dei Servizi interessato**

Nuove aree di “servizi in progetto” “di proprietà comunale”

**Ambito del Documento di Piano interessato**

--

**Vincoli intercettati**

--

**Fattibilità Geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

**Classi sensibilità paesistica**

Classe Media e Bassa

	<b>Dotazione sottoservizi</b>	--
---	-------------------------------	----

**VARIANTE 13 – VARIANTE NORMATIVA.** Modifica alla normativa del Piano delle Regole art. 5 comma 3, con eliminazione di “mentre quelli collocati nel territorio rurale, in caso di cessazione dell’attività, valgono le norme del territorio agricolo.”

PGT Approvato STATO DI FATTO	Variazione n.13 VARIANTE
<p><b>NTA PIANO DELLE REGOLE</b></p> <p><b>ART. 5. Intervento diretto, piani attuativi, SUAP, aree per servizi</b></p> <p>.....</p> <p>5.3 SUAP</p> <p>Nell’ambito delle SUAP avviate prima della adozione del presente Piano valgono le norme della normativa specifica SUAP e delle relative convenzioni. Una volta completato l’intervento previsto ed espletati tutti gli impegni assunti gli ambiti contigui al tessuto edilizio si intendono automaticamente trasformati in aree TC5 mentre per quelli collocati nel territorio rurale, in caso di cessazione dell’attività, valgono le norme del territorio agricolo.</p>	<p><b>NTA PIANO DELLE REGOLE</b></p> <p><b>ART. 5. Intervento diretto, piani attuativi, SUAP, aree per servizi</b></p> <p>.....</p> <p>5.4 SUAP</p> <p>Nell’ambito delle SUAP avviate prima della adozione del presente Piano valgono le norme della normativa specifica SUAP e delle relative convenzioni. Una volta completato l’intervento previsto ed espletati tutti gli impegni assunti gli ambiti contigui al tessuto edilizio si intendono automaticamente trasformati in aree TC5 <del>mentre per quelli collocati nel territorio rurale, in caso di cessazione dell’attività, valgono le norme del territorio agricolo.</del></p>

## CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

### **Il PGT vigente e la VAS del Comune di Guidizzolo**

Fin dalle prime fasi di impostazione del PGT di Guidizzolo, si è avviata la procedura di VAS, ponendo attenzione già in fase di scelta delle diverse aree di espansione, alle possibili ricadute ambientali del dimensionamento e delle localizzazioni prescelte.

Ai sensi della normativa vigente al momento dell'adozione del PGT, è stato sottoposto alle valutazioni di impatto ambientale richieste dalla VAS il Documento di Piano comunale.

Il Rapporto Ambientale predisposto non si è limitato però alla valutazione delle componenti ambientali ed antropiche interessate dalle scelte del DdP, ma ha esteso la valutazione anche alle possibili ricadute di altre possibili scelte urbanistiche, fornendo anche indicazioni di possibili mitigazioni, che sono state recepite a livello normativo, sia per il Piano dei Servizi che per il Piano delle Regole.

La valutazione che segue viene di conseguenza riferita agli effetti e alle ricadute ambientali derivanti dall'attuazione delle singole proposte di modifica del PGT vigente.

### **Valutazione dei possibili impatti generati dalla variante**

Le proposte di modifica della Variante proposta risultano coerenti con l'idea di sviluppo condivisa e con i criteri di sostenibilità ambientale che hanno accompagnato, in tutte le diverse fasi, l'elaborazione del PGT; in particolare la sostenibilità dei diversi interventi è stata ampiamente valutata con il Rapporto Ambientale e gli altri documenti predisposti in fase di VAS del Documento di Piano.

Si pone ora il problema di verificare l'incidenza delle variazioni proposte rispetto alle diverse componenti ambientali; viene a tale scopo proposta una tabella sintetica di valutazione che prende in considerazione le singole componenti ambientali, naturali ed antropiche, le criticità ed emergenze riferite ad esse e i possibili impatti prodotti dalle modifiche proposte con la variante al PGT di Guidizzolo.

<b>Componente ambientale</b>	<b>Criticità ed emergenze</b>	<b>Possibili impatti delle varianti proposte</b>
<i>Biodiversità e paesaggio</i>	Presenza dei fontanili	Non vengono alterate la tipicità e unicità degli elementi del paesaggio rurale e storico e il paesaggio urbano Viene tutelata la diversità biologica conservati gli ecosistemi, senza alterare i corridoi ecologici. Non vengono introdotte attività improprie in aree di interesse paesaggistico e naturalistico
	Paesaggio tipico precollinare	
<i>aria</i>	Classificazione in zona B – zona di pianura	Le varianti proposte non comportano aumento del traffico veicolare o l'inserimento di nuovi insediamenti inquinanti. Esse non comportano quindi alterazioni rilevanti della situazione preesistente.
<i>acqua</i>	Presenza sul territorio di fontanili	Le varianti proposte non producono alterazioni della qualità delle acque superficiali e sotterranee; non comportano aumento del rischio idraulico; viene comunque garantita la raccolta degli scarichi e la loro depurazione. Esse non incidono sul consumo di risorse idriche.
	Impatto antropico sul corso di vasi e seriole	
	Acque superficiali: SECA 2 da tutelare	
	Acque superficiali: LIM III e IBE 8 – 9, indici di un ambiente inquinato	
	Acque sotterranee: zone in classe A, da tutelare	
Acque sotterranee: zone in classe C, indicatori di ambiente inquinato		
Emergenza della falda freatica		
<i>Suolo</i>	Moderata capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee	Con le varianti proposte non viene compromesso il suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile.

	Presenza di suoli adatti allo spandimento di fanghi di depurazione urbana con moderate o lievi limitazioni, presenza di una zona non adatta	Non vengono compromessi elementi morfologici di pregio. Non viene incrementata la dispersione insediativa e la pressione edilizia.
	Presenza di suoli adatti con moderate limitazioni per lo spandimento di reflui zootecnici	
<i>Inquinanti fisici</i>	Inquinamento acustico determinato in particolare dal traffico veicolare Presenza di un'attività segnalata per le emissioni rumorose Presenza di stazioni radio – base Presenza di elettrodi	Non viene modificato l'assetto viabilistico esistente e le varianti proposte non comportano aumento del traffico veicolare.
<i>popolazione</i>	Crescita demografica lineare, con contributo della componente straniera	Le varianti proposte non prevedono aumento degli abitanti teorici
<i>Rischio per la popolazione</i>	Rischio idraulico classe R2 (PAI)	Le varianti proposte non interferiscono con il rischio idraulico
<i>Sistema insediativo e dei servizi</i>	Sostanziale stabilità insediativa	Non viene incrementata la dispersione insediativa e la pressione edilizia.
<i>Attività produttive</i>	Importanti industrie zootecniche e ortoflorovivaistiche Dotazione medio bassa di servizi commerciali Andamento economico in espansione, presenza di piccole e medie imprese	Le varianti in oggetto non interferiscono con lo sviluppo delle attività produttive esistenti
<i>mobilità</i>	Realizzare e mantenere infrastrutture per servizi e trasporti necessarie e sicure	Le varianti in oggetto non interferiscono con le infrastrutture esistenti o in fase di realizzazione
<i>sottoservizi</i>	Rete fognaria per lo più mista che non serve l'intero territorio comunale	Le varianti non gravano sulla situazione dei sottoservizi esistenti
<i>Patrimonio culturale</i>	Presenza di un interessante patrimonio culturale da tutelare e valorizzare	La variante proposta non incide sulle caratteristiche del patrimonio architettonico, archeologico, paesaggistico esistente

## **Conclusioni**

Verificato che:

- nessuna delle modifiche proposte presuppone la realizzabilità di interventi da sottoporre a VIA, secondo la normativa vigente;
- non esistono aree SIC all'interno di un ragionevole ambito di riferimento;
- Non esistono aree zps all'interno di un ragionevole ambito di riferimento;
- le modifiche proposte al PGT con la presente variante possono essere considerate di leggera entità, in quanto indirizzate ad una messa a punto delle destinazioni di aree di limitate estensioni, prendendo atto della situazione di fatto esistente;
- Visti i dati ambientali e i possibili impatti sulle componenti ambientali e antropiche, ritenuti minimi e non apprezzabili;

**si propone di non sottoporre a procedura di VAS la Variante al PGT vigente in quanto, alla luce delle considerazioni sopra riportate, la stessa non comporta modifiche sostanziali al quadro strategico del PGT di Guidizzolo e alla precedente Valutazione Ambientale.**