



PORTO MANTOVANO

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n del
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n del

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS



SINDACO
Maria Paola Salvarani

SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Paolo Coppola

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Elena Bombana

REDATTORE VARIANTE DEL PIANO
Arch. Erika Ghitti

Giugno 2026

INDICE

PREMESSA	- 5 -
CAPITOLO 1 IL QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE	- 6 -
1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE	- 6 -
2. LA METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE: CONDIZIONI DI ASSOGGETTABILITÀ, SCHEMA E FASI DEL PROCEDIMENTO	- 7 -
2.1. LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	- 9 -
2.2. LO SCHEMA PROCEDURALE ASSUNTO	- 9 -
2.3. LE FASI DEL PROCEDIMENTO	- 9 -
2.3.1 AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO, LA PARTECIPAZIONE E LE MODALITÀ DI INFORMAZIONE AL PUBBLICO	- 9 -
2.3.2 ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE	- 9 -
2.3.3 MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE E AVVIO DELLA VERIFICA	- 10 -
2.3.4 CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA	- 10 -
2.3.5 DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	- 11 -
2.3.6 INFORMAZIONE CIRCA LA DECISIONE E LE CONCLUSIONI ADOTTATE	- 11 -
CAPITOLO 2 LE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE	- 12 -
2.1 ANALISI DELLE SINGOLE MODIFICHE	- 12 -
CAPITOLO 3 IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	- 13 -
3.1 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO SOVRALocale	- 12 -
3.2 VALUTAZIONE DELLA COERENZA RISPETTO AGLI INDIRIZZI REGIONALI E PROVINCIALI	- 12 -
3.3 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO LOCALE	- 12 -
3.4 VALUTAZIONE DELLA COERENZA RISPETTO AGLI INDIRIZZI LOCALI	- 12 -
CAPITOLO 4 IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	- 43 -
4.1 ARIA ED AMBIENTE ACUSTICO	- 12 -
4.2 SUOLO, SOTTOSUOLO E SISMICA ED AMBIENTE IDRICO	- 12 -
4.3 VEGETAZIONE, FAUNA, ECOSISTEMI E RETI ECOLOGICHE	- 12 -
4.4 AMBIENTE ANTROPICO E PAESAGGIO	- 12 -
CAPITOLO 5 LA VERIFICA DI COERENZA E DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE	- 50 -
5.1 MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	- 12 -
5.2 ADEGUAMENTO NORMATIVO	- 12 -
5.3 CORREZIONE ERRORE	- 12 -
CAPITOLO 6 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI	- 52 -

ALLEGATI:

MATRICE ESEMPLIFICATIVA DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

TABELLA DATI QUANTITATIVI E TERRITORIALI DELLE AZIONI DI VARIANTE

PREMESSA

Il Comune di Porto Mantovano è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 56 del 18/07/2011 e vigente dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n°35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011; poi aggiornato con atti successivi riguardanti il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Volendo richiamare le definizioni contenute nella L 12/2005:

Il **Piano dei Servizi** è finalizzato “ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste” e ad esso è demandata, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001 nonché della LR. n. 3 del 2009, la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche e l'apposizione di eventuali vincoli preordinati all'esproprio.

Il **Piano delle Regole** definisce invece gli ambiti del territorio comunale che costituiscono il Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Il **Documento di Piano**, che è stato prorogato ai sensi della L.R. 31/2014 e smi con D.C.C. n. 32 del 29/05/2018, individua infine gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione. Determina obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, in linea generale le azioni strategiche per la politica territoriale compresi gli ambiti di trasformazione. In particolare, valuta l'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.

Con D.G.C. n. 16 del 03.02.2026, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di “Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativo a modifica di previsione di interventi, adeguamento degli elaborati ai piani di alienazione, correggere e adeguare cartografie ed elaborati testuali il tutto all'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato e che non comportino consumo di suolo”.

Al fine di una immediata lettura e ripercorribilità delle modifiche introdotte (si veda la relazione tecnica e la sezione dedicata all'interno del presente Rapporto preliminare) si è operato attraverso modalità comparata ovvero riprendendo gli elaborati del PGT vigente e modificando/integrando o eliminando parti di testo in funzione di:

- l'accoglimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti;
- modifiche della variante puntuale 2026.

La variante non comporta nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.r. n. 31/2014 e riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Le modifiche apportate alle tavole e alle Norme che conformano ai sensi di legge l'uso dei suoli, vengono recepite in tutti gli elaborati del PGT.

Per la variante in oggetto è previsto lo svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità, la quale riguarda il presente rapporto.

Capitolo 1 IL QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

La Direttiva europea 2001/42/CE ¹ ha introdotto a livello comunitario la Valutazione ambientale strategica al fine di “promuovere lo sviluppo sostenibile negli atti di programmazione territoriale”. Nello specifico i Piani e i Programmi necessitanti di preventiva sottoposizione a procedura di VAS sono elencati all'art. 3, comma 2, della Direttiva CE (la quale recita che:

“Viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e programmi: a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati nelle Direttive 2011/92/UE e 2014/52/UE o b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli artt. 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE”); di contro, il successivo comma 3 della medesima Direttiva CE, precisa che: “Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente”.

Con il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” - integrato dal D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e successivamente dal D.lgs 128/2010 - si è provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea. Nello specifico il D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale” integra e modifica le “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)” presenti nel decreto precedente. Inoltre, il D.lgs chiarisce che, nel caso di piani soggetti a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione sia di approvazione². L'art.4³ della Legge della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 (e s.m.i.)⁴ che al comma 2 stabilisce l'obbligo di sottoporre il Documento di Piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi, alla Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla direttiva 2001/42/CE, e al comma 2 bis stabilisce la necessità di verificare l'assoggettabilità alla VAS del Piano dei

¹ La Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 si configura come una iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, posto che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalla Direttiva VIA, configurando la valutazione ambientale come strumento preventivo per assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente. L'art. 3 infatti prescrive che in fase di elaborazione di un piano o programma e prima della adozione “i piani e programmi (...) che possono avere effetti significativi sull'ambiente sono soggetti a una valutazione ambientale. (...) viene effettuata una valutazione per tutti i piani e programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati nelle Direttive 2011/92/UE e 2014/52/UE”. La Vas inoltre viene inclusa nei regolamenti comunitari sui Fondi strutturali e sui Piani di sviluppo regionale, e allo scopo l'Ue ha elaborato un “Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di sviluppo regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione europea”; peraltro, la Via non viene abolita ma integrata alla Vas (infatti, la Vas è intesa “da aggiungere alle norme in vigore sulla valutazione di impatto ambientale”), e le nozioni di “piano” e “programma” vengono identificate nell'art. 2 “compresi quelli cofinanziati dalla Comunità europea, (...) che sono elaborati e/o adottati da un'autorità a livello nazionale, regionale o locale oppure predisposti da un'autorità per essere approvati, mediante una procedura legislativa, dal parlamento o dal governo e che sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative”; in poche parole, la valutazione ambientale strategica deve coinvolgere tutti i piani e programmi, eccetto quelli espressamente esclusi, ossia “i piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile e piani e programmi finanziari o di bilancio”.

² Nell'articolo 4 del D.lgs 152/2006, modificato al 2008, vi è espressa la reale finalità della Valutazione ambientale strategica “assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.”

³ “Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi”.

⁴ Con l'emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la Regione Lombardia ha definito le norme che disciplinano il governo del territorio regionale e le modalità di esercizio delle competenze di Enti Locali e Regione.

Servizi e del Piano delle Regole. In recepimento della normativa comunitaria in materia di Valutazione ambientale strategica, Regione Lombardia attraverso la Lr. 12/2005 ha introdotto, parallelamente al Piano di governo del territorio (art. 7), la Vas (art. 4) come strumento di giudizio ambientale non solo del Documento di Piano, per la verifica la congruità delle scelte del Pgt con gli obiettivi dichiarati nel Documento di piano⁵, integrandosi nel processo di formazione dello strumento di governo del territorio comunale⁶, ma anche per la verifica della sostenibilità delle scelte contenute all'interno del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, assoggettando le stesse a "verifica di assoggettabilità Vas" (ex c.2 – bis, art. 4 Lr. 12/2005 e smi), identificando con Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 - n. 3836 recante "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole".

Il DCR n. VIII/0351 del 13 marzo 2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" contiene i criteri attuativi relativi al processo di VAS. Il DGR n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/0351.(provvedimento n. 1)" specifica ulteriormente la procedura per la VAS indicando esplicitamente in apposite schede i soggetti coinvolti nel processo, gli elaborati da produrre e l'iter della loro approvazione, oltre a contenere anche le indicazioni relative alle procedure di verifica di esclusione dalla procedura di VAS.

Infine, con Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. 761 Regione Lombardia ha determinato la procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) in recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971⁷, testo che di fatto costituisce la normativa vigente in materia di valutazione ambientale strategica, oltre al modello metodologico procedurale per la VAS anche per il Piano delle regole e Piano dei Servizi, rappresentato, **dall'Allegato 1u alla DGR IX/3836 del 2012.**

All'interno di questi ultimi, sono contenuti i principali riferimenti normativi, fasi del procedimento, soggetti interessati e tutti gli elementi utili per i procedimenti di VAS e verifica d'assoggettabilità a VAS.

2. LA METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE: CONDIZIONI DI ASSOGGETTABILITÀ, SCHEMA E FASI DEL PROCEDIMENTO

In virtù del disposto normativo contenuto nell'art. 4 comma 2 bis della LR 12/2005 secondo cui "Le varianti al Piano dei Servizi, di cui all'articolo 9, e al Piano delle Regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a Verifica di Assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)", l'amministrazione comunale ha provveduto a dare avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS⁸ mediante la nomina dell'Autorità Competente e dell'Autorità Procedente, all'individuazione del modello metodologico di riferimento per la procedura e alla definizione dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati.

Il presente Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS, redatto in coerenza a quanto previsto dalla normativa vigente⁹, contiene dunque "le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale" della Variante al Piano dei servizi e al Piano delle Regole del Piano di governo del

⁵ Secondo il modello procedurale Allegato 1a ex Dgr. 761/2010.

⁶ Appare evidente quindi come la Valutazione ambientale strategica configuri uno strumento di riconduzione della disciplina urbanistica ai limiti ambientali oltre che uno dei cambiamenti più significativi (che differenzia la Vas dalla Via) negli aspetti procedurali.

⁷ Le DGR n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009, n. IX/761 del 10 novembre 2010 e n. IX/3836 del 25 luglio 2012, specificano e dettagliano ulteriormente i passaggi della procedura di VAS soprattutto in rapporto alle tipologie di Piano assoggettabili alla valutazione, ai soggetti coinvolti e relativi compiti, e alla tempistica generale dell'iter.

⁸ Cfr. Deliberazione della Giunta comunale n. 16 del 03/02/2026 recante Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo al procedimento di Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio - Nomina Autorità procedente e competente e nomina soggetti competenti in materia ambientale".

⁹ Nello specifico: Dgr. 761/2010 e Allegato I Parte II del D.Lgs. 152/2006 e smi.

territorio.

2.1 LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La suddetta procedura di Variante viene sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto, ai sensi della normativa vigente¹⁰:

a) non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I, II e III della direttiva 2011/92/UE e successive modifiche di cui alla Direttiva 2014/52/UE. In tal senso la variante non introduce attività e previsioni per le quali è necessaria l'attivazione della procedura di VIA e relativa autorizzazione;

b) non introduce previsioni tali da generare impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica presenti sul territorio comunale,

c) determina l'uso di piccole aree a livello locale e/o comporta modifiche minori al vigente Piano. In tal senso la Variante al PGT comporta modifiche di carattere parziale e puntuale al vigente Piano, incidendo prevalentemente sulla modifica dell'apparato normativo. Si ricorda che, come accennato in precedenza, non vi sono modifiche e/o interventi che incidono sul consumo di suolo. Pertanto, il computo del consumo di suolo presente nel PGT vigente rimane invariato.

Ne consegue che la valutazione ambientale strategica risulterà pertanto necessaria solo qualora "l'autorità competente valuti che le azioni oggetto di valutazione producano impatti significativi sull'ambiente [omissis] tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento".

2.2 LO SCHEMA PROCEDURALE ASSUNTO

Poiché in applicazione delle linee guida di cui alla DGC. n. 167 del 13 dicembre 2018 le modifiche attese che verranno apportate al vigente PGT riguarderanno esclusivamente gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, il quadro di riferimento per la verifica della Assoggettabilità alla V.A.S. della variante al Piano di Governo del Territorio in discorso individuato all'avvio del procedimento di assoggettabilità Vas è il Modello metodologico procedurale ed organizzativo 1u della valutazione di Piani e Programmi (V.A.S.) di cui alla Delibera di Giunta Regionale del 25/7/2012 n.IX/3836, di seguito illustrato nelle sue fasi costitutive.

Fase del Piano	Processo di Piano	Verifica di esclusione della VAS
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali del Piano	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza
	P1.2 Definizione schema operativo P/P	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 P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II Direttiva 2001/42/CEE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di esclusione o non esclusione del P/P dalla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

 Fasi di formazione del Rapporto preliminare per la verifica di esclusione

 Fasi di formazione del piano/progetto

Schema metodologico e procedurale del coordinamento della verifica di esclusione dalla VAS e dell'iter di piano o programma: DGR n. IX/3836

¹⁰ Piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis del D.Lgs. 152/2006 e smi, ossia di cui al punto 2.2. schema generale della Dgr. 761/2010 e smi.

del 25 luglio 2012

Per la redazione del Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS il quadro di riferimento conoscitivo è il Piano di Governo del Territorio vigente oltre alle informazioni disponibili desunte dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. Per la presente valutazione saranno inoltre presi a riferimento le informazioni contenute del PTCP e nel PTR vigenti.

Rispetto alla potenziale incidenza verso i siti della Rete Natura 2000 verrà richiesto al Parco del Mincio e alla Provincia di Mantova, in qualità di Ente Gestore e Autorità Competente, di esprimersi in merito e a tale scopo è stato compilato l'Allegato F alla DGR n. 5523/2021.

2.3 LE FASI DEL PROCEDIMENTO

La verifica di assoggettabilità alla VAS è dunque effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del D.lgs. 152/2006, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema 1u – punto 5.1 Verifica di assoggettabilità alla VAS:

1. **avviso di avvio del procedimento, individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;**
2. **elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;**
3. **messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;**
4. **convocazione conferenza di verifica;**
5. **decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;**
6. **informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.**

2.3.1 AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO, LA PARTECIPAZIONE E LE MODALITÀ DI INFORMAZIONE AL PUBBLICO

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di elaborazione della Variante. Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web SIVAS e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del P/P.

Il procedimento di variante urbanistica al piano delle regole e al piano dei servizi è stato avviato con deliberazione di Giunta comunale n. 16 del 13.02.2026 “Avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente della contestuale procedura di assoggettabilità alla VAS ed eventuale screening di incidenza ambientale (procedura VINCA), relativamente a modifica di previsione di interventi, in particolar modo pubblici o di interesse pubblico, nell'ambito del tessuto urbano consolidato e che non comportino consumo di suolo”.

L'avviso di avvio al procedimento è stato pubblicato in data 18.03.2026.

L'accesso all'informazione è garantito anche attraverso pubblicazione sul sito WEB SIVAS e su sito web comunale, adeguata informazione ai portatori di interesse, ai soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati, attraverso le forme di pubblicazione previste dalla procedura, di cui sopra, ed in particolare la pubblicazione su sito SIVAS.

2.3.2 ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE

L'espletamento della procedura di assoggettabilità a VAS prevede la predisposizione – da parte dell'autorità procedente - di “un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma”, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. recepiti ed integrati dal par. 5.4 della Dgr. 761/2010 recante “Elaborazione del rapporto preliminare”. In particolare, tale documento illustrerà:

A. Le caratteristiche della Variante oggetto di valutazione, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda

- l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano;
- la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
- In particolare, è fornito un inquadramento ambientale complessivo del territorio comunale, estrapolato dal quadro conoscitivo del PGT vigente e dagli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale vigenti, cui si rimanda per approfondimenti di maggiore dettaglio.

B. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- - carattere cumulativo degli effetti;
- - natura transfrontaliera degli effetti;
- - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - c) dell'utilizzo intensivo del suolo;
- - effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (cfr. Allegato II alla DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007). In tal senso nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze coi Siti Natura 2000, SIC o ZSC e ZPS.

Per la redazione del rapporto preliminare, il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è il Sistema Informativo Territoriale integrato previsto dall'art. 3 della Legge di Governo del Territorio. Possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite. Il rapporto preliminare rappresenta, quindi, la base conoscitiva per la successiva conferenza di verifica, nella quale "le autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma" (cfr. art. 7, comma 6, D.Lgs. 152/2006), si confrontano con "l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma" (cfr. art. 7, comma 5, D.Lgs. 152/2006) al fine di accertare la necessità o meno di sottoporre il Piano o il Programma a valutazione ambientale strategica. Si segnala che, a norma di quanto disposto dall'art. 7, comma 7, del D.Lgs. 152/2006, "Le conclusioni adottate ai sensi dei commi 5 e 6, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione ambientale strategica, debbono essere messe a disposizione del pubblico".

2.3.3 MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE E AVVIO DELLA VERIFICA

L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas il rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

2.3.4 CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA

L'autorità procedente convoca la Conferenza di verifica alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati. Spetta alla conferenza di verifica, mediante apposito verbale predisposto dall'autorità procedente, esprimersi in merito al rapporto preliminare della proposta di Variante contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva.

2.3.5 DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si pronuncia, entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la Variante al procedimento di VAS. La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico. In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione della Variante, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica. L'adozione e/o approvazione della Variante dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute. Nello specifico, per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere effetti significativi sull'ambiente secondo le disposizioni dell'art. 12 del dl.gs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

2.3.6 INFORMAZIONE CIRCA LA DECISIONE E LE CONCLUSIONI ADOTTATE

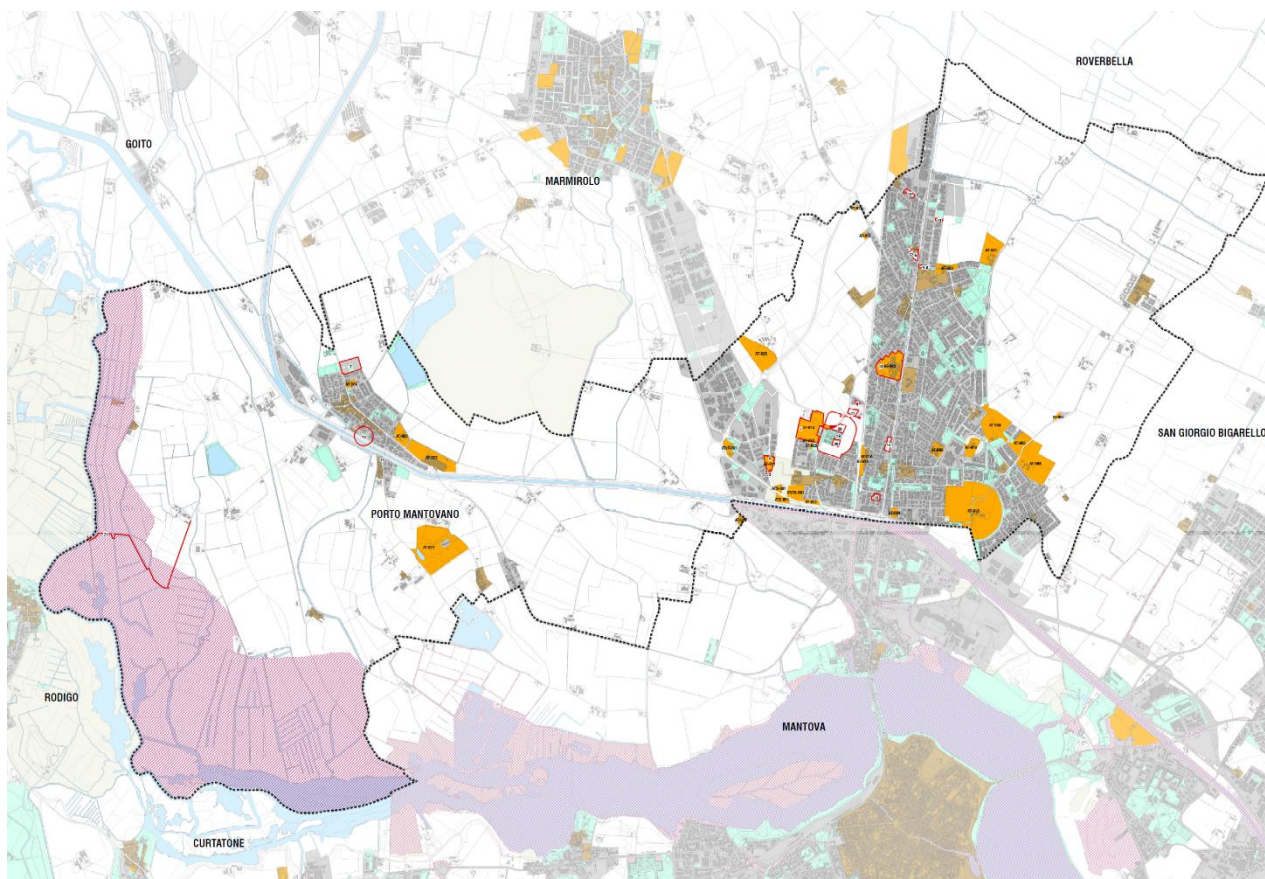
Il provvedimento di verifica deve essere messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas. L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate al precedente punto "Avviso di avvio del procedimento". Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della Variante adottata e/o approvata.

Capitolo 2 LE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE

La proposta di Variante ha l'obiettivo di correggere ed adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica alle modifiche consolidate dal 2011 ad oggi, alle esigenze pervenute e alle progettualità in corso e accoglie alcune istanze/proposte presentate che non si configurano come consumo di suolo o nuove previsioni. Nello specifico si tratta di modifiche puntuali che non alterano il dimensionamento del vigente P.G.T. ed in particolare trattasi di:

1. adeguamento del PdS e PdR ai piani delle alienazioni approvati negli anni passati apportando modifiche delle destinazioni d'uso da servizio pubblico a destinazioni in recepimento degli stessi;
2. riscontro a richiesta di trasformazione di attuali destinazioni d'uso da servizio pubblico a destinazioni coerenti con i tessuti limitrofi, previa verifica della dotazione generale dei servizi sul territorio;
3. correzioni articoli NTA incongrui a seguito dell'applicazione delle norme stesse dal 2011 ad oggi oltre che per aggiornamenti legislativi a carattere sovraordinato;
4. rimozione della fascia di arretramento edificatorio impianto di depurazione dismesso nella frazione di Soave;
5. refusi e correzioni cartografiche riguardanti azzonamenti e/o vincoli che nel corso delle varianti (non essendo oggetto di modifica) sono spariti o non risultano coerenti con il PGT originario approvato;
6. modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla D.C.C. n 78 del 31/07/2020;
7. apposizione di vincolo preordinato all'esproprio necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale relativamente all'ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in riferimento alla D.C.C. n 77 del 31/07/2020 e D.C.C. n 78 del 31/07/2020
8. modifica dell'attuale percorso ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M tracciato concordato tra provincia di Mantova, Parco del Mincio e comuni di Rodigo e Porto Mantovano ed apposizione di vincolo preordinato all'esproprio necessario per la realizzazione dell'opera pubblica avente carattere programmatico di livello sovraordinato

Si allega al presente documento la tavola T01 contenente le osservazioni pervenute (perimetrate col colore rosso e catalogate con un numero che richiama la tabella riassuntiva delle osservazioni pervenute).



2.1 ANALISI DELLE SINGOLE MODIFICHE

Si analizzeranno singolarmente ed in modo comparato, rispetto al PGT vigente, le modifiche che si andranno ad attuare nella variante puntuale.

1. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanze n 8 e 9 – “Si chiede l'acquisizione del terreno di proprietà comunale censito catastalmente al Fg. 5 particella 478 da annettere alle confinanti proprietà poste rispettivamente a sud e a nord di detta area e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi residenziali ad altra destinazione.” Verrà eliminato L'ATI 009 (F) dal piano dei servizi.

La variante prevede la modifica di destinazione dell'area che passerà dall'attuale destinazione di “Ambito servizi attività produttive all'interno di piani attuativi” ad “Ambito paesaggistico e di tutela ambientale” (come l'adiacente area) in quanto a seguito delle verifiche attuate sulla dotazione dei servizi alle attività produttive, la trasformazione attesa non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici produttivi del territorio che rimane soddisfatto (vedasi tabelle aree per servizi produttivi allegate nella pagina seguente in modo comparato tra vigente e variante), precisando che l'area per essere alienata dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando).



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

ELABORATO VIGENTE piano dei servizi PS_01: *RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI - Modifiche alle tabelle di pag 39, 40, 41.*

Localizzazione e consistenza delle aree pubbliche per le destinazioni prevalentemente produttive

IMPIANTI TECNOLOGICI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. AREE per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)	Sup. Lorda per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
It01	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	226	214	12	226	GIA' ATTUATO
It02	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	61	49	12	61	GIA' ATTUATO
It03	cabina ENEL in PIP "bancole Nord" - Bancole	100	85	15	100	NON ANCORA ATTUATO
It04	cabina ENEL in fondo a v. Progresso - Malpensata-Gombetto	125	110	15	125	GIA' ATTUATO

TOTALE

Imp. Tecnologici confermati

512

AREE VERDI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. VERDE PUBBLICO (V)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
V01	area verde in PL "Sagramoso"	5.180	5180	5180	GIA' ATTUATO
V02	area verde in PL "Sagramoso"	2.185	2185	2185	GIA' ATTUATO
V03	area verde in PL "Malpensata-Gombetto1"	5574	5574	5574	GIA' ATTUATO
V05	area verde in PL "Gombetto"	4760	4760	4760	GIA' ATTUATO
V07	area verde in PL "Euro 2000"	9616	9616	9616	GIA' ATTUATO
V08	area verde zona Villa "Sagramoso" - Bancole	255	255	255	GIA' ATTUATO

TOTALE

aree verdi confermate

27.570

PARCHEGGI e AREE PER LA SOSTA

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. PARCHEGGIO (P)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
P01	parceggio in zona PL "Sagramoso" - Bancole	1630	1630	1630	GIA' ATTUATO
P02	parceggio in PL "Sagramoso" - Bancole	818	818	818	GIA' ATTUATO
P03	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	1703	1703	1703	GIA' ATTUATO
P04	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	613	613	613	GIA' ATTUATO
P05	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	2197	2179	2179	GIA' ATTUATO
P06	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	550	550	550	GIA' ATTUATO
P07	parceggio Centro Servizi alle Imprese	7850	7850	7850	GIA' ATTUATO
P08	parceggio in PL "Gombetto"	3475	3475	3475	GIA' ATTUATO
P09	parceggio in PL "Gombetto"	705	705	705	GIA' ATTUATO
P10	parceggio in PL "Gombetto"	1902	1902	1902	GIA' ATTUATO

P11	parceggio in PL "Gombetto"	690	690	690	GIA' ATTUATO
P12	parceggio in PL "Gombetto"	428	428	428	GIA' ATTUATO
P13	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1775	1775	1775	NON ANCORA ATTUATO
P14	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1375	1375	1375	NON ANCORA ATTUATO
P15	parceggio in PL "Euro 2000"	1961	1961	1961	GIA' ATTUATO
P16	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	18217	18217	18217	GIA' ATTUATO
P17	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	2632	2632	2632	GIA' ATTUATO
P18	parceggio lungo la SS della Cisa - S. Antonio	500	500	500	GIA' ATTUATO
P20	parceggio zona Villa "Sagramoso" - Bancole	310	310	310	GIA' ATTUATO
P20	Parceggio in PL "Sagramoso" Bancole	3000	3000	3000	NON ANCORA ATTUATO
P21	Parceggio in PL "Sagramoso" Bancole	3444	3444	3444	NON ANCORA ATTUATO

TOTALE
aree per la sosta confermate

55.757

ELABORATO piano dei servizi PS_01: RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI
Modifiche alle tabelle e testo di pag 53, 54.

4.2.2 IL QUADRO COMPLESSIVO DEI SERVIZI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A PORTO MANTOVANO

Il quadro complessivo relativo alla dotazione di servizi per attività produttive per il comune di Porto Mantovano si può così riassumere:

TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA CONFERMATE	83.839 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DI NUOVA PREVISIONE	5.162 mq
DOTAZIONE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA	89.001 mq

Così suddivise:

AREE VERDI (esclusa fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	27.570 mq
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	512 mq
PARCHEGGI	57.319 mq
AREE PER SERVIZI senza localizzazione	3.600 mq
	89.001 mq

Il dimensionamento di Piano relativo alle aree a destinazione prevalentemente produttiva, risulta essere il seguente:

DIMENSIONAMENTO DI PIANO VIGENTE 1.345.245 mq (Sup. Fond.)
(PRGC vigente)

INCREMENTO COMPLESSIVO DOVUTO ALLE SCELTE DI PGT - 3.270 mq (Sup. Fond.)
* (+ 90.090 – 93.360) = - 3.270 mq

NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO

1.341.975 mq (Sup. Fond.)

** incrementi:*

ATsP-001 + AT-007 + AT-016 + AT-019 = $(11.495 + 2.900 + 2.060 + 18.635) = 35.090 \text{ mq (Sf)}$ – aree produttive di completamento

AT-011 = 12.820 mq (St) pari a circa 8.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

AT-025 = 63.550 mq (St) pari a circa 47.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

decrementi:

AT-009 + AT-010 = $(6.795 + 5.435) = 1.360 \text{ mq (Sf)}$

Riduzione del P.P.p. "Bancole Nord" = 92.000 mq (Sf)

Sul territorio comunale, per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari il PGT fissa una quantità di aree pari a mq. 89.001 (pari a circa l'6,63% della Sf complessiva di aree a destinazione prevalentemente produttiva - mq 1.341.975) individuate cartograficamente, utilizzando un parametro di calcolo empirico che ipotizza, sommando lo stato di fatto e la potenzialità di nuova espansione, una realtà funzionale così strutturata:

	Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq)
a)	industriali / artigianali	894.650	89.465 (10% della SL)

L'ipotesi sopra riportata, che non considera le altre funzioni associate a quella produttiva (commercio, direzionale, terziario), evidenzia che la totalità di aree per servizi esistenti e previste, soddisfa la necessità di aree per servizi calcolata in rapporto alle aree produttive già presenti sul territorio e a quelle di previsione.

La superficie lorda d'uso di 895.000 mq circa relativa alle sole aree a destinazione industriale/artigianale, deriva da un'ipotesi di calcolo così schematizzata:

Superficie Fondiaria destinata aree prevalentemente produttive:

Sf = mq 1.341.975

Indice Fondiario prevalente:

If = mc/mq 3,00

Volume massimo realizzabile:

mq 1.341.975 x 3.00 mc/mq = mc 4.025.925

Superficie lorda d'uso, nell' ipotesi di un'altezza media pari ml 4,50:

mc 4.025.925 / 4,50 m = mq 894.650

La previsione relativa alle funzioni insediabili, unitamente a quelle attualmente presenti, rappresentano il dato da monitorare e controllare in sede di attuazione del piano.

ELABORATO MODIFICATO piano dei servizi PS_01: RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**Modifiche alle tabelle di pag 39, 40, 41****Localizzazione e consistenza delle aree pubbliche per le destinazioni prevalentemente produttive****IMPIANTI TECNOLOGICI****BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA**

<i>Cod.</i>	<i>Individuazione</i>	<i>Sup. Fondiaria Totale (mq)</i>	<i>Sup. AREE per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)</i>	<i>Sup. Lorda per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)</i>	<i>Totale Sup. del SERVIZIO</i>	<i>STATO DI ATTUAZIONE</i>
It01	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	226	214	12	226	GIA' ATTUATO
It02	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	61	49	12	61	GIA' ATTUATO
It03	cabina ENEL in P.I.P. "Bancole Nord"	100	85	15	100	NON ANCORA ATTUATO
It04	cabina ENEL in fondo a v. Progresso - zona Malpensata Gombetto	125	105	15	125	GIA' ATTUATO
It05	area per futuro Centro di Raccolta Comunale nel PL "Malpensata Gombetto 2"	9.690	9.690	/	9.690	NON ANCORA ATTUATO
It06	impianto di sollevamento rete fognaria nel PL "Malpensata Gombetto 2"	1.195	1.195	/	1.195	NON ANCORA ATTUATO
	TOTALE imp. tecnologici confermati				11.397	

AREE VERDI**BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA**

<i>Cod.</i>	<i>Individuazione</i>	<i>Sup. Fondiaria Totale (mq)</i>	<i>Sup. VERDE PUBBLICO (V)</i>	<i>Totale Sup. del SERVIZIO</i>	<i>Tot. Sup. SERVIZIO con aree già di propr. del COMUNE</i>	<i>STATO DI ATTUAZIONE</i>
V01	area verde in PL "Sagramoso"	5.180	5.180	5.180	5.180	GIA' ATTUATO
V02	area verde in PL "Sagramoso"	0	0	0	0	NON ANCORA ATTUATO
V03	area verde in PL "Malpensata-Gombetto1"	5.574	5.574	5.574	5.574	GIA' ATTUATO
V05	area verde in PL "Gombetto"	4.760	4.760	4.760	4.760	GIA' ATTUATO
V07	area verde in PL "Euro 2000"	9.616	9.616	9.616	9.616	GIA' ATTUATO
V08	area verde zona Villa "Sagramoso-Bancoli" - Bancole	255	255	255	255	GIA' ATTUATO
	TOTALE aree verdi pubbliche confermate			25.385	25.385	

PARCHEGGI e AREE PER LA SOSTA

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

						con aree convenzionate o all'interno di piani attuativi in attuazione o di nuova previsione	
P01	parcheggio in zona PL "Sagramoso" - Bancole	1.630	1.630	1.630	1.630	/	GIA' ATTUATO
P03	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	1.703	1.703	1.703	1.703	/	GIA' ATTUATO
P04	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	613	613	613	613	/	GIA' ATTUATO
P05	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	2.197	2.179	2.179	2.179	/	GIA' ATTUATO
P06	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	550	550	550	550	/	GIA' ATTUATO
P07	parcheggio Centro Servizi alle Imprese	7.850	7.850	7.850	7.850	/	GIA' ATTUATO
P08	parcheggio in PL "Gombetto"	3.475	3.475	3.475	3.475	/	GIA' ATTUATO
P09	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 1"	705	705	705	705	/	GIA' ATTUATO
P10	parcheggio in PL "Gombetto"	1.902	1.902	1.902	1.902	/	GIA' ATTUATO
P11	parcheggio in PL "Gombetto"	690	690	690	690	/	GIA' ATTUATO
P12	parcheggio in PL "Gombetto"	428	428	428	428	/	GIA' ATTUATO
P13	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.775	1.775	1.775	/	1.775	NON ANCORA ATTUATO
P14	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.375	1.375	1.375	/	1.375	NON ANCORA ATTUATO
P15	parcheggio in PL "Euro 2000"	1.961	1.961	1.961	1.961	/	GIA' ATTUATO
P16	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	18.417	/	/	/	/	NON ATTUATO
P17	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	1.277	1.277	1.277	/	1.277	GIA' ATTUATO
P18	parcheggio lungo la SS della Cisa - S. Antonio	500	500	500	500	/	GIA' ATTUATO
P20	parcheggio zona Villa "Sagramoso" - Bancole	818	818	818	818	/	GIA' ATTUATO
P21	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	3.242	3.242	3.242	3.242	/	NON ANCORA ATTUATO
P22	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	2.322	2.322	2.322	2.322	/	NON ANCORA ATTUATO
	TOTALE aree a parcheggio confermate			34.995	30.568	4.427	

LEGENDA

XX	Aree per servizi PRODUTTIVI oggetto della presente variante puntuale al PGT
----	---

Complessivamente si registra una **dotazione esistente** di **83.839 mq**, come meglio specificato nella tabella a seguire:

AREE PER SERVIZI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	
	ESISTENTI (mq)
Parcheggi Pubblici (P)	34.995
Impianti tecnologici (It)	11.397
Verde pubblico (V)	25.385
TOTALE AREE PER SERVIZI CONFERMATE	71.777

4.2.2 IL QUADRO COMPLESSIVO DEI SERVIZI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A PORTO MANTOVANO

Il quadro complessivo relativo alla dotazione di servizi per attività produttive per il comune di Porto Mantovano si può così riassumere:

TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA CONFERMATE	71.777 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DI NUOVA PREVISIONE	6.972 mq
DOTAZIONE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA	78.749 mq

Così suddivise:

AREE VERDI (esclusa fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	25.385 mq
AREA VERDE (fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	1.810 mq
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	11.397 mq
PARCHEGGI	34.995 mq
PARCHEGGI DI NUOVA PREVISIONE (in AT-011)	1.562 mq
AREE PER SERVIZI senza localizzazione	3.600 mq
	78.749 mq

Il dimensionamento di Piano relativo alle aree a destinazione prevalentemente produttiva, risulta essere il seguente:

DIMENSIONAMENTO DI PIANO VIGENTE 1.345.245 mq (Sup. Fond.)
(PRGC)

INCREMENTO COMPLESSIVO DOVUTO ALLE SCELTE DI PGT - 3.270 mq (Sup. Fond.)
* (+ 90.090 – 93.360) = - 3.270 mq

NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO 1.341.975 mq (Sup. Fond.)

* incrementi:

ATsP-001 + AT-007 + AT-016 + AT-019 = (11.495 + 2.900 + 2.060 + 18.635) = 35.090 mq (Sf) – aree produttive di completamento

AT-011 = 12.820 mq (St) pari a circa 8.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

AT-025 = 63.550 mq (St) pari a circa 47.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

decrementi:

AT-009 + AT-010 = (6.795 + 5.435) = 1.360 mq (Sf)

Riduzione del P.P.p. "Bancole Nord" = 92.000 mq (Sf)

Sul territorio comunale, per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari il PGT fissa una quantità di aree pari a mq. 78.749 (pari a circa l'5,87% della Sf complessiva di aree a destinazione prevalentemente produttiva - mq 1.341.975) individuate cartograficamente, utilizzando un parametro di calcolo empirico che ipotizza, sommando lo stato di fatto e la potenzialità di nuova espansione, una realtà funzionale così strutturata:

	Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq)
a)	industriali / artigianali	670.988	67.100 (10% della SL)

L'ipotesi sopra riportata, che non considera le altre funzioni associate a quella produttiva (commercio, direzionale, terziario), evidenzia che la totalità di aree per servizi esistenti e previste, soddisfa la necessità di aree per servizi calcolata in rapporto alle aree produttive già presenti sul territorio e a quelle di previsione.

La superficie lorda d'uso di 671.000 mq circa relativa alle sole aree a destinazione industriale/artigianale, deriva da un'ipotesi di calcolo così schematizzata:

Superficie Fondiaria destinata aree prevalentemente produttive:

Sf = mq 1.341.975

Indice Fondiario prevalente:

If = mc/mq 3,00

Volume massimo realizzabile:

mq 1.341.975 x 4.00 mc/mq = mc 5.367.900

Superficie lorda d'uso, nell' ipotesi di un'altezza media pari ml 7,50

(PT produttivo m 5,00 - P:° direzionale m 3,00)

mc 5.367.900 / 8,00 m = mq 670.988

VERIFICA

Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq) (fabbisogno)	aree per SERVIZI (mq) (dotazione PGT)
industriali / artigianali	670.988	67.100 (10% della SL)	< 78.749

La previsione relativa alle funzioni insediabili, unitamente a quelle attualmente presenti, rappresentano il dato da monitorare e controllare in sede di attuazione del piano.

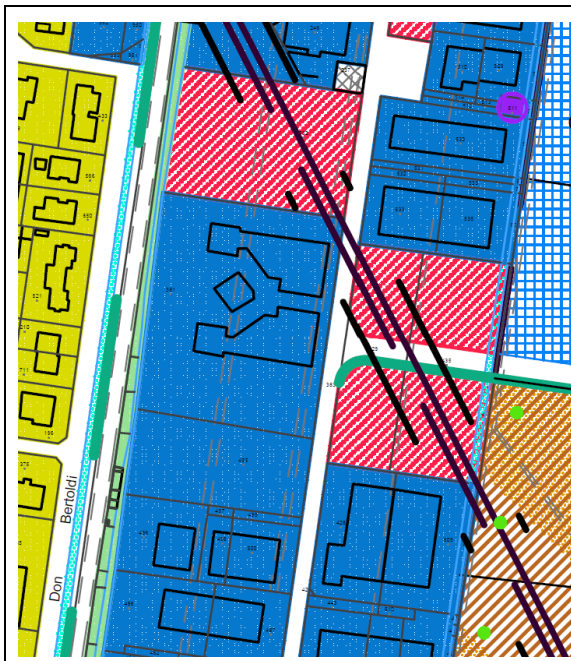
Si fa presente che si è proceduto a variare/allineare le tabelle relative al documento PS-06 ANALISI DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PREVISIONE per quanto concerne i SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

2. **Adeguamento normativo.** Istanza n 12 – “Si chiede che l'articolo 6.9.2 delle Norme di PGT che disciplina gli interventi nelle "Aree verdi di pertinenza asservite" venga riformulato eliminando la prescrizione che recita "Non sono ammessi interventi di ricostruzione dopo la demolizione" ovvero, in subordine, che nello stesso articolo, al secondo capoverso, oltre agli interventi di "demolizione, manutenzione ordinaria, straordinaria" venga inserita anche la "ristrutturazione edilizia"

La variante prevede la correzione e l'integrazione dell'articolato normativo descritto all'art. 6.9.2 delle Norme di PGT consentendo così il recupero edilizio di edifici ricadenti in ambiti di "Aree verdi di pertinenza asservite" mediante la precisa elencazione degli interventi attuabili e la loro qualificazione giuridica. Ad oggi infatti la norma che disciplina l'ambito "Aree verdi di pertinenza asservite" indica solo come queste aree non abbiano un indice edificatorio proprio e le possibilità di utilizzo per pertinenzialità quando confinanti con aree edificabili a qualsiasi funzione, mediante progetto unitario, da attuarsi mediante PdCC, inserendo solo, in termini di interventi edilizia la possibilità di demolizione degli edifici esistenti senza ricostruzione dopo la demolizione stessa oltre che interventi di manutenzione ordinaria (liberalizzati da norme sovraordinate) e straordinaria.

3. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 13 – “Si chiede l'acquisizione di una porzione di terreno di proprietà comunale censita catastalmente al Fg. 5 particelle 429-435 da annessere alla confinante azienda di proprietà posta a SUD e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi produttivi ad "Ambito produttivo consolidato".”

La variante prevede la modifica di destinazione dell'area da area per servizi produttivi ad "Ambito produttivo consolidato" in quanto a seguito delle verifiche attuate sulla dotazione dei servizi alle attività produttive, la trasformazione attesa non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici produttivi del territorio che rimane soddisfatto (vedasi tabelle aree per servizi produttivi). L'area verde attualmente individuata come standard è interessata dal passaggio della linea di metanodotto SNAM RETE GAS e dalla relativa servitù coassiale che ne limitano significativamente la possibilità di utilizzo/allestimento della stessa come area per servizi o utilizzo per opere pubbliche a servizio dei cittadini. Si precisa che l'area per essere alienata dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando).



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

4. **Adeguamento cartografico** Istanza n 14 – “Si chiede la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto il manufatto ha perso la funzione di impianto di depurazione ed è diventato stazione di sollevamento dei reflui della frazione di Soave che vengono convogliati nel depuratore di Mantovanella eliminando così la necessità di arretramento edificatorio venendo meno la presenza di agenti patogeni per i quali a suo tempo era stato inserito tale limite di edificabilità.”

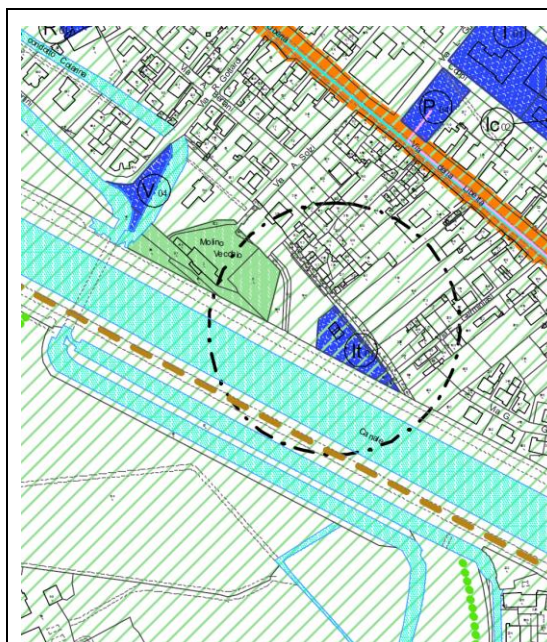
La variante prevede la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto si tratta di una condizione non più presente da oltre un decennio e che limita quindi l'edificabilità dei lotti ricompresi in tale perimetro oltre a ridurre il valore IMU delle aree stesse.



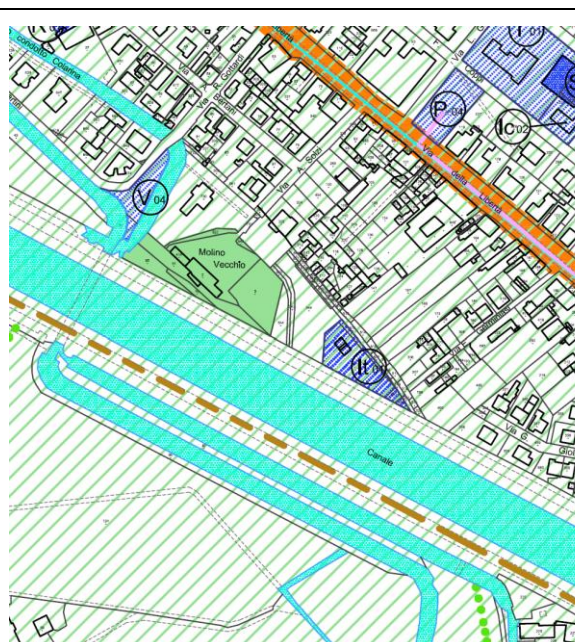
Estratto Tavola PR 04b – 05e – Vigente



Estratto Tavola PR 04b – 05e – Variante



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante

5. **Correzione errore.** Istanza n 15 – “Si chiede che tutti gli immobili di proprietà del richiedente (Fig. 9 particelle 39-40-41-42-43-44) costituenti la corte risalente alla metà del 1700 vengano individuati oltre che come "Ambito paesaggistico e di tutela ambientale" anche come "Nucleo di vecchia formazione".”

La variante prevede la correzione di un errore cartografico riguardante l'inserimento del retino relativo al nucleo di vecchia formazione (mai apposto) consentendo così il recupero edilizio degli edifici presenti nella corte mediante precisa qualificazione giuridica dell'intervento da attuare. Ad oggi infatti il retino apposto su tali immobili e che disciplina l'"ambito paesaggistico di tutela ambientale" consente solo "modesti interventi finalizzati esclusivamente al buon funzionamento delle attività presenti negli edifici a cui sono asservite" ma non disciplina il regime giuridico degli interventi, lasciando così un *vacuum* normativo che non consente alcuna tipologia di intervento oltre a quella in attività edilizia libera (manutenzione ordinaria).



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente

Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente

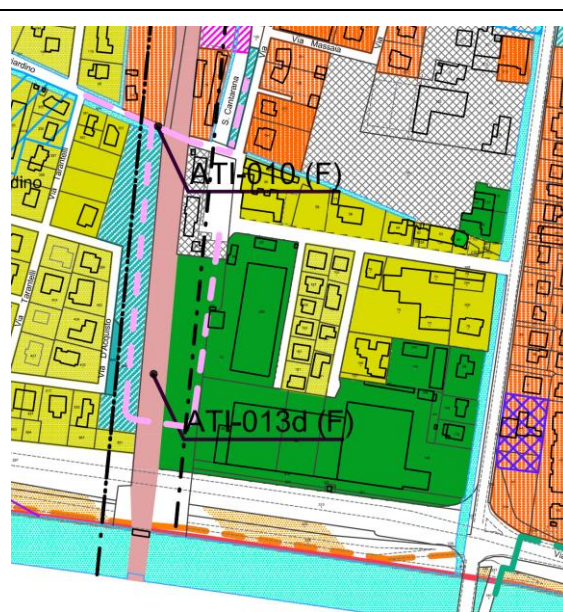
Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

6. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 16 – “Si richiede che tutti gli immobili di proprietà del richiedente (Fg. 28 particelle 74 e 75) costituenti l'ex opificio denominato "Spoletini" vengano individuati come "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità".”

La variante prevede la modifica di destinazione dall'attuale “Ambito attività commerciali, terziarie, direzionali consolidato” ad “Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”. Tale variazione è funzionale alla rigenerazione urbana dell'intero complesso di dimensioni rilevanti, posto nelle immediate vicinanze di contesti già residenziali, obsoleto e già da qualche anno abbandonato a seguito alla dismissione dell'attività stessa. La richiesta nasce dalla volontà di riqualificare l'intero ambito, consentendo l'insediamento di destinazioni residenziali e/o comunque attività compatibili con la residenza stessa proprio nel rispetto ed in continuità con il contesto limitrofo. La variante prevede oltre alla modifica dell'azonamento cartografico anche una riscrittura delle norme che attualmente regolano gli interventi in ambiti consolidati, soprattutto per quanto concerne le azioni di rigenerazione e/o di ristrutturazione mediante interventi di demo-ricostruzione ovvero sostituzioni edilizie che consentano con il recupero delle aree interessate dall'intervento puntuale anche un apporto all'intero territorio in senso lato, normando modalità attuative che prevedano la concertazione con l'Amministrazione Comunale in termini di monetizzazione di aree per servizi non ceduti ovvero di opere compensative/perequative che verranno indicare dall'Amministrazione stessa secondo necessità.



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

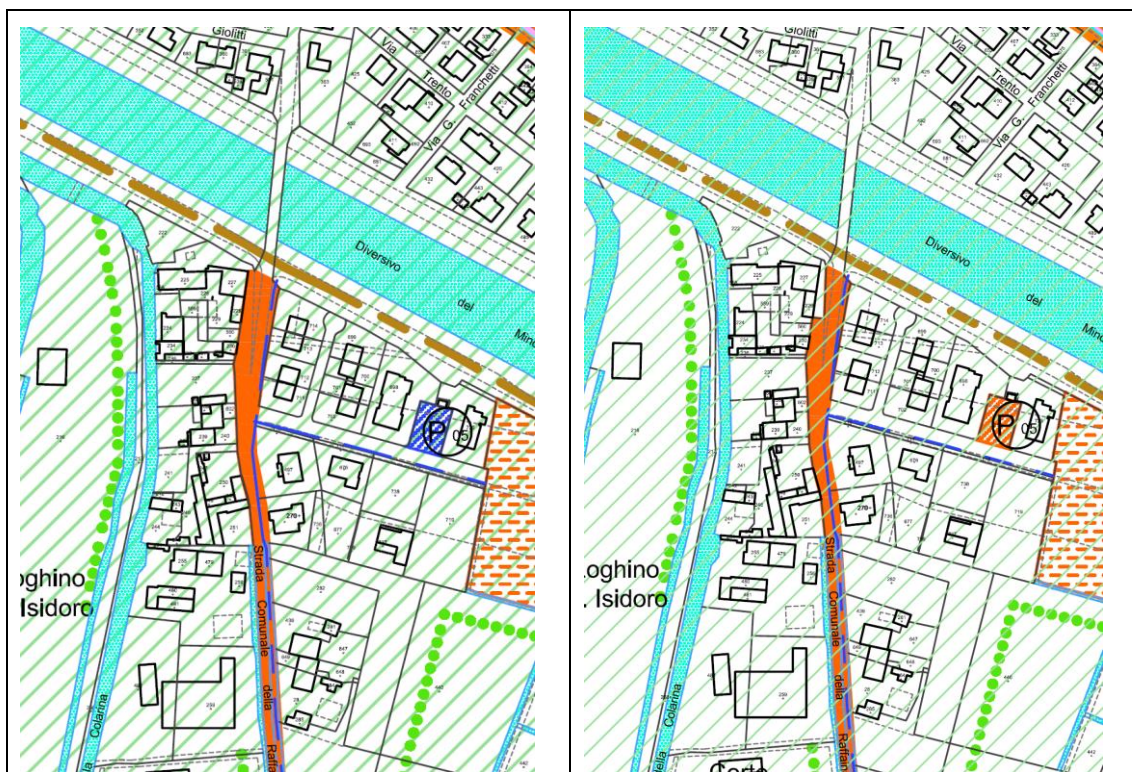
7. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 17 – “Si richiede che piccola porzione di area consistente in un reliquato stradale dismesso (Str. Raffaina) e risultato intercluso a seguito della costruzione della rampa di accesso al ponte sul Diversivo del Mincio possa essere annessa alla proprietà antistante (fg. 20 mappali 227-229)

La variante prevede la modifica di destinazione dall'attuale da “strada” ad “Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”. Tale variazione è funzionale al recupero di un reliquato stradale inutilizzato.



Estratto Tavola PR 04b – 05e – 5f – Vigente

Estratto Tavola PR 04b – 05e – 5f – Variante

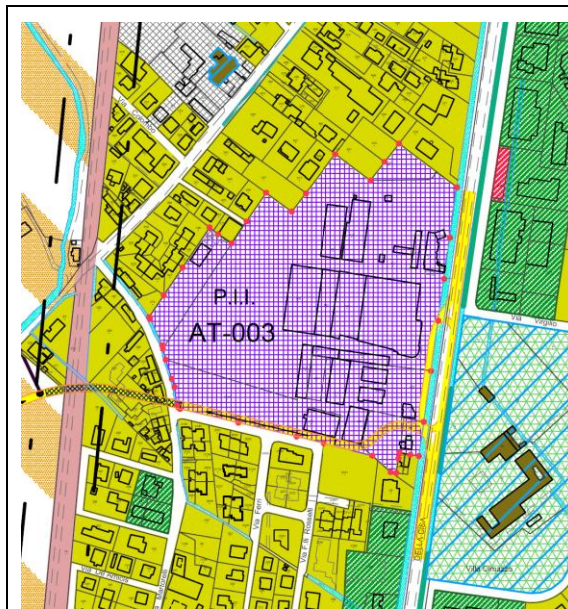


Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente

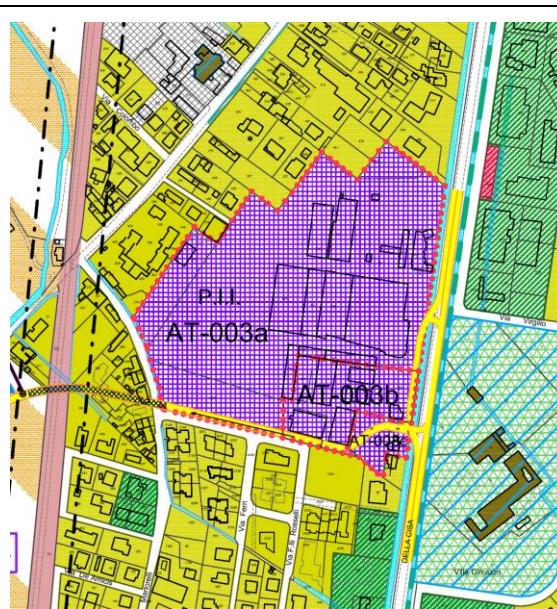
Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante

8. **Adeguamento normativo/ correzione.** Istanza n 18 – “Richiesta di stralciare le aree di proprietà della società dall'AT_003 soggetto a P.I.I. individuando le aree come "Ambito commerciale, terziario direzionale consolidato" ovvero in subordine come "Ambito residenziale di completamento" o "Ambito residenziale di Espansione".”

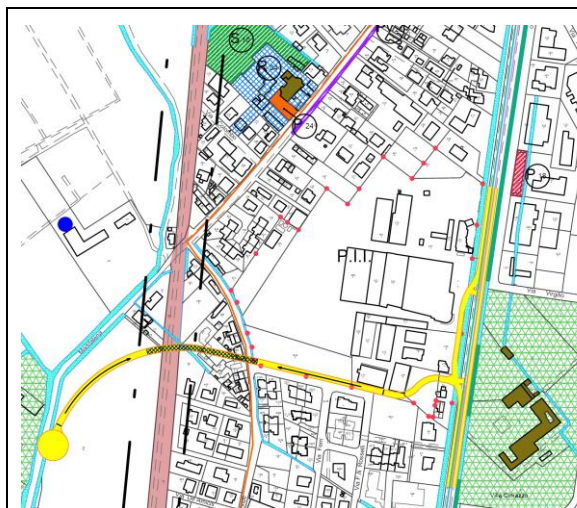
La variante prevede che il piano attuativo AT_003 soggetto a P.I.I. venga suddiviso in 3 porzioni (unità minime d'intervento U.M.I.) gestite da schede di piano separate al fine di dare attuazione per comparti e tempi autonomi al medesimo ambito nella sua completezza, senza variazione del perimetro complessivo.



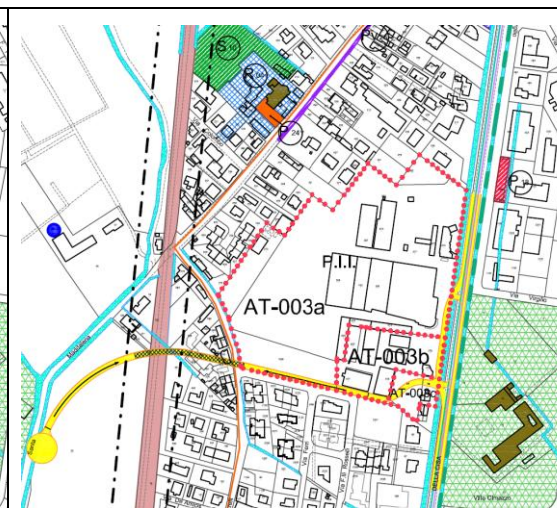
Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante

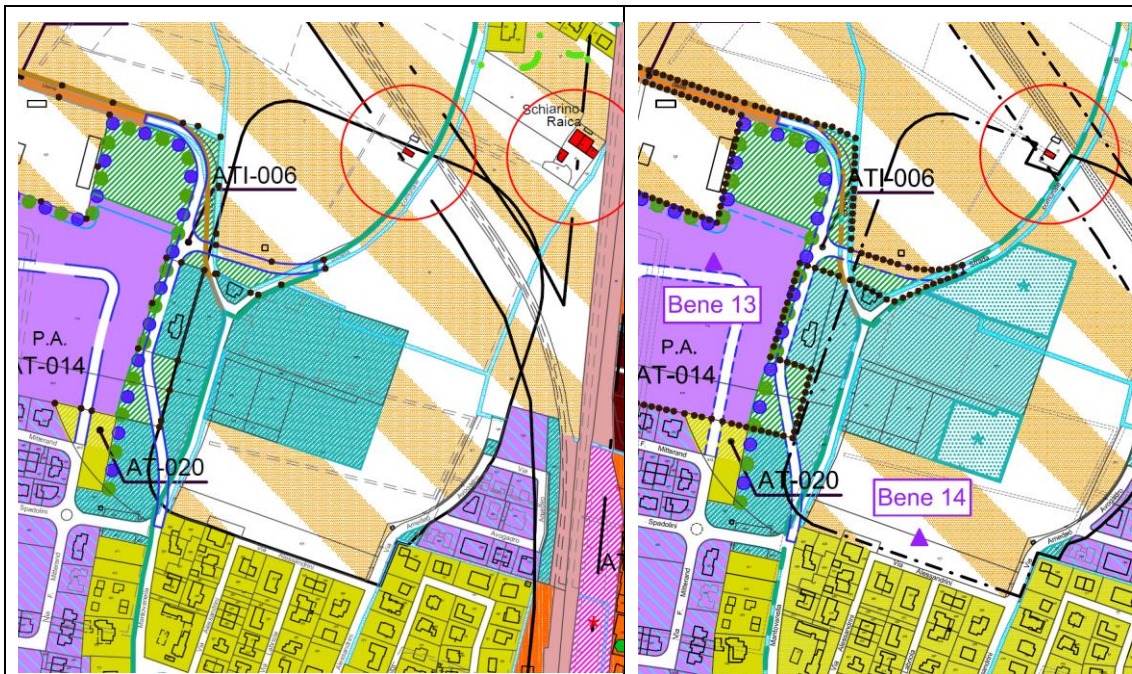


Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

9. **Adeguamento normativo.** Istanze n 19 e 20 – “Modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla nuova fascia approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020 e Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area individuata a sud come ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in adeguamento alla porzione di cimitero prevista in ampliamento approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°77 del 31/07/2020 e a nord in adeguamento alla deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020.



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente

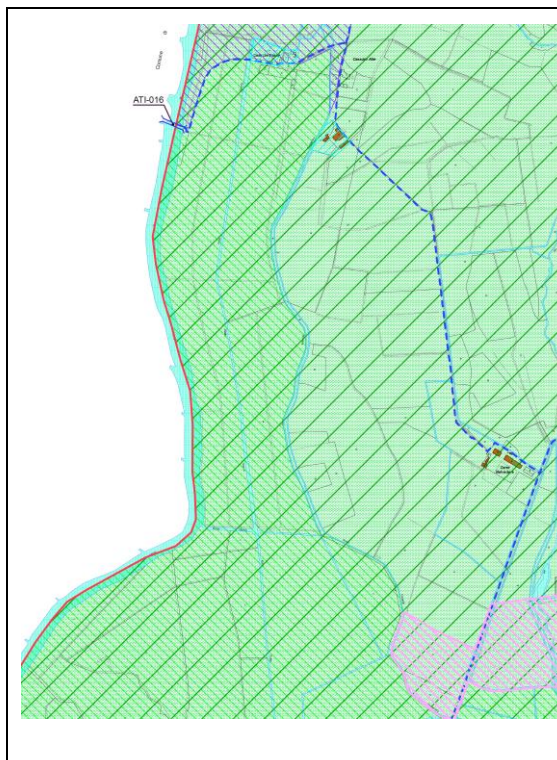
Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05b – Vigente

Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

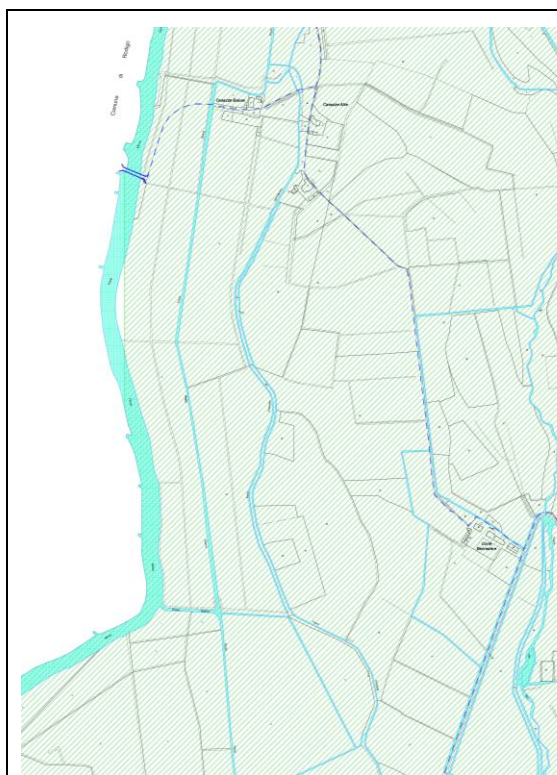
10. **Adeguamento normativo.** Istanza n 21 – “Modifica dell'attuale percorso ciclopedonale e della relativa posizione attuale del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M a seguito della nuova individuazione concordata tra gli enti Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Comune di Porto Mantovano e Comune di Rodigo.” e modifica della relativa scheda d'ambito di trasformazione (ATI_016) del PR_02.



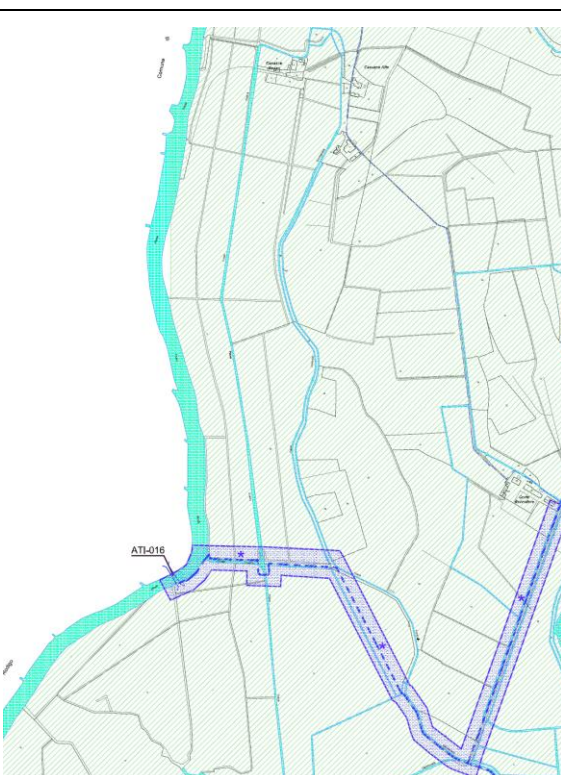
Estratto Tavola PR 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04b – 05b – Variante



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante

Capitolo 3 IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

L'obiettivo di questa sezione del documento è la verifica delle potenziali ricadute della proposta di Variante, in particolare in relazione ad altri piani/programmi e rispetto ad altri progetti e/o attività.

Rispetto all'interferenza con Siti Natura 2000, considerata la tipologia di variante che consiste sostanzialmente nella modifica di destinazioni di parti di territorio già ricomprese nel tessuto urbano consolidato ed esterne ai Siti Natura 2000, nonché alla presa d'atto della modifica di tracciato della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali, si ritengono assenti potenziali ricadute, siano esse dirette o indirette, sui Siti.

Gli obiettivi e la rilevanza della presente Variante sono da valutare in coerenza con le strategie contenute nel PGT vigente, è inoltre valutata la coerenza della Variante con gli indirizzi sovraordinati regionali (PTR), provinciali (PTCP) e Piano Territoriale del Mincio.

Si evidenzia inoltre che nessun intervento proposto comporta la riduzione di suolo agricolo o naturale e dunque consumo di suolo utile come previsto dalla l.r. 31/2014, in quanto tutte le aree oggetto di modifiche o sono già ricomprese all'interno del tessuto urbanizzato o sono agricole e naturali e rimangono tali. Per quanto riguarda invece l'estensione della rete della mobilità sostenibile, non è soggetta alla verifica del bilancio ecologico del suolo la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate.

3.1 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO SOVRALocale

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

Il PTR - Piano Territoriale Regionale è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 19 gennaio 2010, n. 8/951, acquistando efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010. Il testo integrato degli elaborati di piano approvati è stato pubblicato sul BURL n. 13, Supplemento n. 1, del 30 marzo 2010. Inoltre, per quanto stabilito dall'articolo 5, comma 3 della L.r. 31/2014, successivamente all'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), avvenuta con D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018, poi aggiornato con D.C.R. n. 2064 del 24/11/2021 (pubblicata sul BURL S.O. n. 49 del 7/12/2021).

Il PTR è **aggiornato annualmente** mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFr). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). **L'ultimo aggiornamento del PTR** è stato approvato con d.c.r. n. 650 del 26/11/2024 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria n. 50 del 14/12/2024), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

Con D.g.r. n 4931 del 01 agosto 2025 la Giunta regionale ha approvato la revisione generale del PTR trasmettendo al Consiglio regionale le proposte di controdeduzione alle osservazioni, dichiarazione di sintesi finale e gli elaborati di piano per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005; revisione approvata con DCR XII/1157 del 18.11.2025 e pubblicata sul BURL del 11.12.2025, efficacie dal 28.01.2026. La suddetta revisione del PTR ha sostanzialmente sostituito ed aggiornato il Documento di Piano e varie sezioni dello stesso integrandolo con l'aspetto inerente il consumo di suolo e ha confermato il Piano Paesistico Regionale.

Solitamente l'aggiornamento riguarda modifiche e/o integrazioni conseguenti al coordinamento con procedure o atti della programmazione regionale (ma anche interregionali, statali o europei), ovvero per l'avanzamento e/o completamento di studi e progetti di varia natura. A tal proposito, a seguito dell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" sono stati sviluppati prioritariamente, nell'ambito della revisione complessiva del PTR, i contenuti relativi all'integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31 del 2014. Tale integrazione, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali

stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. XI/411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione. I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

“Il PTR è lo strumento di indirizzo e orientamento per il territorio regionale che definisce in maniera integrata gli obiettivi generali di sviluppo attraverso indirizzi, orientamenti e prescrizioni, che hanno efficacia diretta su altri strumenti di pianificazione, ed è anche lo strumento che porta a sistema le politiche settoriali riconducendole ad obiettivi di sviluppo territoriale equilibrato.

Il PTR si raccorda con una visione più generale di scala sovraregionale, promuovendo la collaborazione interistituzionale con i territori confinanti al fine di delineare strategie condivise e coordinare le progettualità. La prima assunzione del piano è quindi la dichiarazione del sistema di obiettivi che vengono individuati per lo sviluppo del territorio della Lombardia.” (cit. pag. 22 Documento di Piano del PTR – aggiornato 2020). Il PTR - Piano Territoriale Regionale pertanto:

- costituisce (Capo IV, art 19 della LR 12/2005) atto fondamentale per delineare il quadro strategico territoriale, per indirizzare la programmazione di settore della Regione e per orientare la pianificazione dei comuni, delle province;
- costituisce inoltre il quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio, alle varie scale territoriali (e dunque anche alla scala comunale);
- ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico (Artt. 19, 76 e 77): con questa sua valenza, persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del d.lgs. 42/2004. Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art. 76).

Per la propria natura di piano territoriale paesaggistico, il PTR ha assunto e aggiornato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente dal 2001, consolidando e rafforzando le scelte già operate da questo ed integrandone il quadro descrittivo dei paesaggi, in particolare per quanto riguarda l'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e l'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale (con i documenti “Osservatorio paesaggi lombardi” e “Principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado”, la cartografia e la sezione normativa).

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà e identità. Le misure d'indirizzo e prescrittiva paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale (es. laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, centri e nuclei storici, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio ecc.).

Il PTR quale strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione si propone di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale: ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione. È strutturato in diverse sezioni:

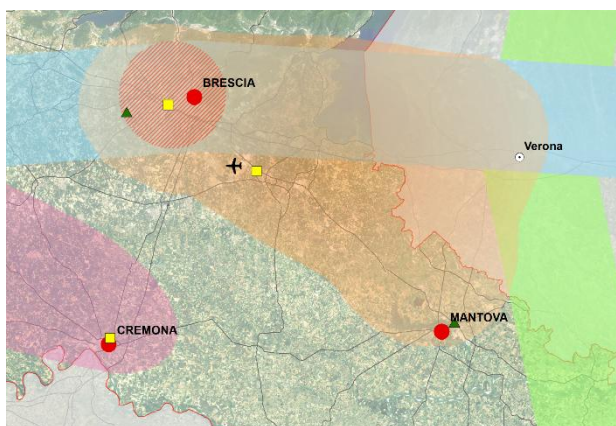
- Presentazione che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano;
- Documento di Piano, che definisce gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia;
- Piano Paesaggistico, che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia;
- Strumenti operativi, strumenti, criteri, indirizzi e linee guida atti a perseguire gli obiettivi proposti;
- Sezioni tematiche, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici;
- Valutazione Ambientale, che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano.

Il Documento di Piano è l'elaborato di raccordo tra tutti gli elaborati del PTR poiché, in forte relazione con il dettato normativo della LR 12/05 (art. 19, comma 2), definisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale (poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture prioritarie). Il PTR individua tre macro-obiettivi tra loro complementari per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
- riequilibrare il territorio lombardo, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un “equilibrio” inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d’impresa).

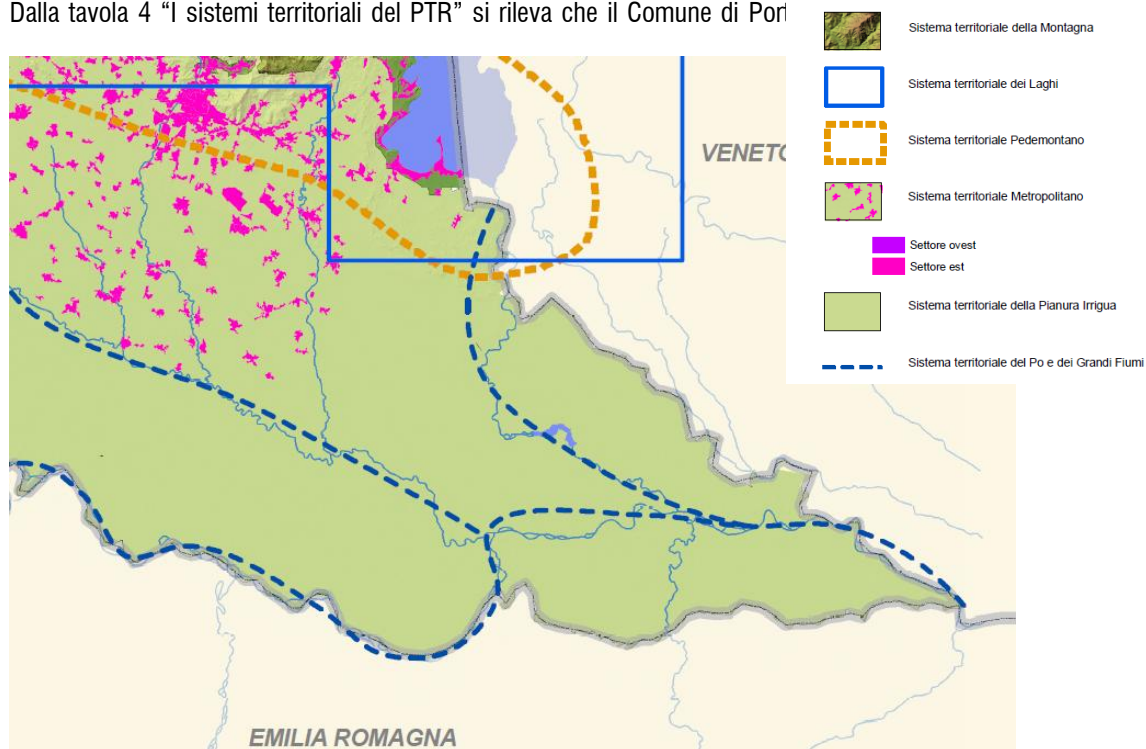
I tre macro-obiettivi sono successivamente articolati in 24 obiettivi di Piano, che costituiscono, per tutti i soggetti coinvolti a vario livello nel governo del territorio, un riferimento centrale da condividere per la predisposizione dei propri strumenti programmatori e operativi. I menzionati 24 obiettivi, che costituiscono la declinazione dei 3 macro-obiettivi, vengono messi a punto in stretto legame con l’analisi SWOT1, consistente nella valutazione dei punti di forza, dei punti di debolezza, delle opportunità e delle minacce, utilizzata per descrivere il quadro di riferimento e le dinamiche in atto nel territorio lombardo.

La declinazione degli obiettivi è effettuata sia dal punto di vista tematico, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico-produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal punto di vista territoriale, sulla base di 6 sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata riconosciuti sul territorio (Sistema territoriale Metropolitano, Sistema territoriale della Montagna, Sistema territoriale Pedemontano, Sistema territoriale dei Laghi, Sistema territoriale della Pianura Irrigua, Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi).



Dall’esame della Tavola 1 “Polarità e poli di sviluppo regionale” si evince come Porto Mantovano si collochi nel mezzo delle polarità forti costituite dal triangolo Brescia- Mantova- Verona; tale posizione risulta favorevole nelle dinamiche espansivo economiche del comune stesso. A livello macroregionale, inoltre, sono influenti le “diretrici di circolazione/comunicazione europea”.

Dalla tavola 4 “I sistemi territoriali del PTR” si rileva che il Comune di Porto Mantovano



Estratto Tavola 4 – I sistemi territoriali del PTR

Per tale “Sistema” il PTR esplicita una serie di obiettivi, di seguito riportati, ciascuno dei quali è posto in relazione con quelli generali del PTR:

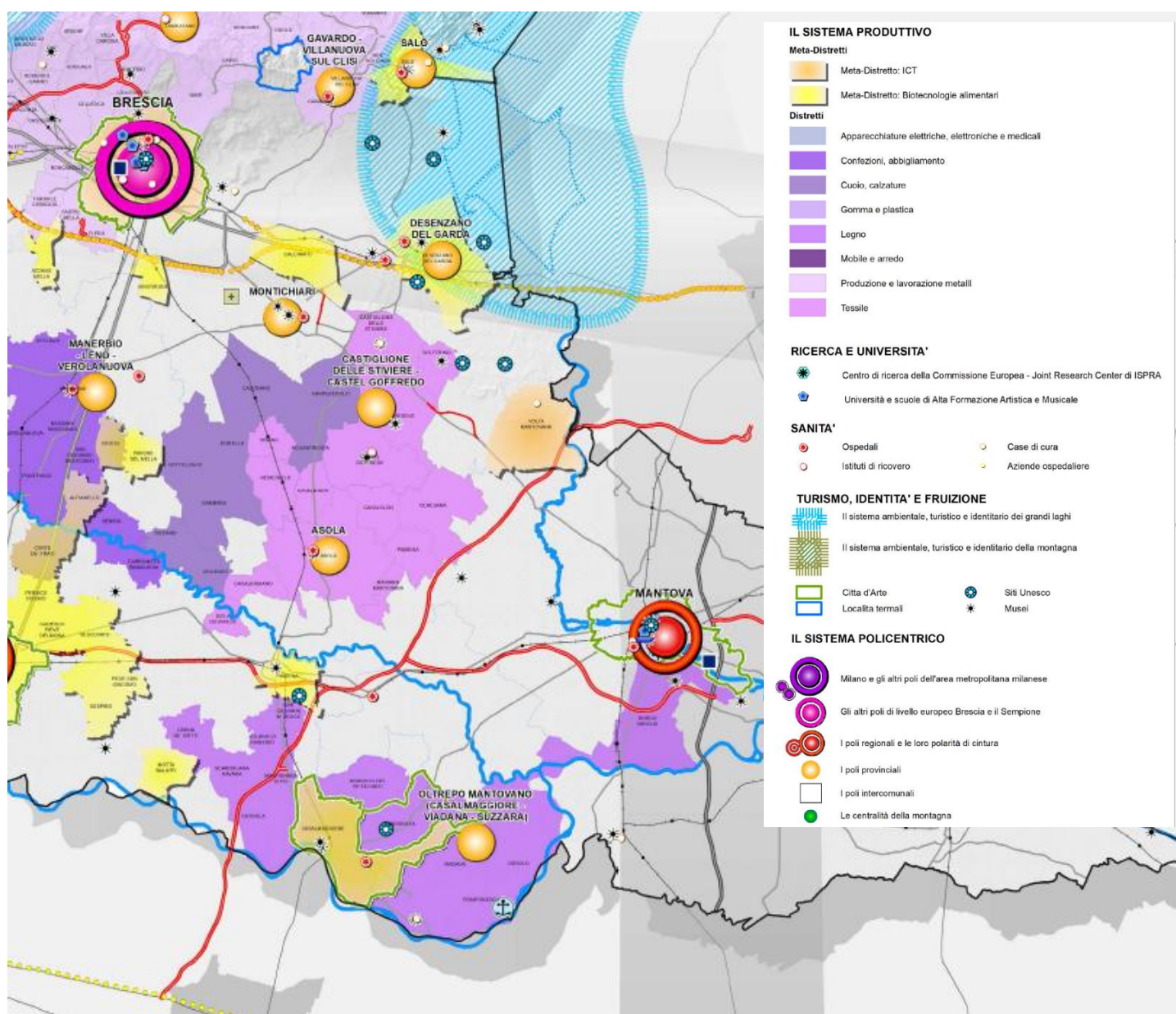
- ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale;
- ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile 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;
- ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo;
- ST5.4 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;
- ST5.5 Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti;
- ST5.6 Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative.



Estratto Tavola 02 A7 – Sistema infrastrutturale esistente e di progetto

Il Documento di Piano del PTR esplicita anche gli obiettivi relativi all'uso del suolo per quanto riguarda il sistema territoriale:

- limitare l'espansione urbana;
- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- evitare la dispersione urbana;
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti (indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico);
- favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi ed edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.



Considerato che la variante in esame non interessa il Documento di Piano ma è riconducibile sostanzialmente a perfezionamenti ed adeguamenti normativi del Piano Vigente, attinenti il Piano delle Regole e Piano dei Servizi a

seguito dell'attuazione e conclusione di strumenti di pianificazione, si conferma in questa sede la coerenza degli obiettivi del Documento di Piano con le previsioni del PTR.

La proposta di Variante oggetto della presente valutazione, considerata la puntualità delle proposte di modifica che risultano coerente con gli obiettivi del PTR, in particolare con quelli inerenti il perseguimento della tutela e sicurezza dei cittadini e a quelli orientati alla valorizzazione del territorio, considerando il contenimento del consumo di suolo, la mitigazione del paesaggio e promozione dell'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche.

PARCO REGIONALE DEL MINCIO

Il Parco si estende tra il confine con la provincia di Brescia a Nord ed il confine del Po a Sud comprendendo l'intera valle del fiume Mincio. Il territorio è vario e spazia dalle colline moreniche alla pianura terrazzata, dalla zona meandri forme a paleovallei al complesso dei laghi di Mantova caratterizzati dalla presenza di zone umide appartenenti alle Valli del Mincio ed ai boschi planiziali del Bosco Fontana. Notevole la presenza di un sistema di chiuse e canali storici nonché di elementi architettonici e artistici di particolare rilievo. Il Parco del Mincio, istituito con L.R. 47/84 e con DGR 7/193 del 20/06/2000, ha un'estensione complessiva di 17445 ettari e un'altimetria variabile da un minimo di 13 metri s.l.m. ad un massimo di 129 metri s.l.m..

Nel Parco, per la porzione ricadente nel comune di Porto Mantovano, è presente un sito appartenente alla Rete Natura 2000, dotato di Piano di Gestione dedicato, nello specifico:

- Riserva Naturale Valli del Mincio, Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT20B0009 'Valli del Mincio' e Zona Speciale di Conservazione (ZSC) - Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0017 'Ansa e Valli del Mincio'.
- Prossimo al confine comunale di Porto Mantovano, ma ricadente nel comune di Marmirolo, vi è il SIC e ZPS IT20B0011 Bosco Fontana.

Rispetto a tali siti, come già anticipato, non si prevedono effetti sulla Rete Natura 2000 conseguenti l'attuazione della presente variante in quanto trattasi di ambiti del territorio già trasformati, si rimanda tuttavia all'allegato F sottoposto a Parco del Mincio e Provincia di Mantova.

PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

La Provincia di Mantova ha approvato il PTCP con delibera del Consiglio Provinciale n. 61 del 28 novembre 2002 e pubblicato sul Burl, serie inserzioni, n. 5 del 29 gennaio 2003 secondo le direttive contenute nelle leggi regionali 18/1997 e 1/2000.

Successivamente la legge regionale n. 12/2005 ha modificato le norme per la pianificazione territoriale, ridefinendo ruolo, contenuti e prescrittività dei diversi strumenti di governo del territorio ed introducendo la contestuale valutazione ambientale dei piani, rendendo necessario l'adeguamento del PTCP. La Variante al Piano del 2003, in adeguamento alla l.r. 12/2005, è stata approvata dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 dell'8 febbraio 2010 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Burl n. 14 del 7 aprile 2010 (Variante PTCP 2010).

In seguito la legge regionale n. 31/2014 ha disposto l'adeguamento dei PTCP ai criteri, indirizzi e linee tecniche di riduzione del consumo di suolo entro 24 mesi dalla definizione degli stessi nel Piano Territoriale Regionale (PTR). L'integrazione al PTR, in attuazione alla LR 31/2014, è stata approvata dal Consiglio Regionale il 19 dicembre 2018 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Burl n. 11 del 13 marzo 2019. Con Decreto Presidenziale n. 38 dell'11 aprile 2019 la Provincia di Mantova ha avviato il procedimento di adeguamento del PTCP al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e la relativa procedura di VAS.

La presente variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del Comune di Porto Mantovano, tiene conto delle previsioni del PTCP vigente, per quanto di competenza. Trattandosi di trasformazioni già attuate e valutate rispetto

al vigente PGT, si ritiene che la proposta di variante sia coerente rispetto al PTCP vigente.

Recepito l'aggiornamento del Piano Provinciale delle Piste Ciclabili (PPC) D.P. n. 93 del 13/08/2025, la Provincia di Mantova ha approvato il Piano dei Percorsi e delle Piste Ciclopedonali con Delibera del Consiglio Provinciale n. 103 del 11/05/2006, ai sensi del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 577, che individuava il Piano della rete degli itinerari ciclabili come lo strumento di pianificazione del quale gli enti locali devono dotarsi al fine di predisporre interventi finalizzati a: favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale; accrescere l'attrattività, la continuità e la riconoscibilità dell'itinerario ciclabile.

Successivamente, la Legge Regionale della Lombardia n. 7/2009 ha rafforzato l'obbligo per le Province di predisporre Piani strategici per la mobilità ciclistica, in coerenza con gli strumenti regionali, promuovendo interventi sovracomunali e l'integrazione tra reti ciclopedonali e poli attrattori (scuole, aree produttive, nodi del trasporto pubblico, ecc.).

La Provincia di Mantova ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito PTCP) nel 2003 e lo ha recentemente adeguato alla normativa regionale in materia di consumo di suolo con approvazione in Consiglio provinciale n.10 del 28/03/2022.

Il PTCP approvato nel 2022 (BURL n. 20 SAeC-18/05/2022) è stato in seguito aggiornato con successivi provvedimenti e varianti che si riportano di seguito:

- Aggiornamento delle salvaguardie infrastrutturali previste dal PTCP per il progetto di piattaforma ferro-gomma connessa al raccordo ferroviario del Porto di Valdaro. L'aggiornamento del PTCP è stato approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 1432 del 17/09/2024, ai sensi dell'art.9.1 degli Indirizzi Normativi (i documenti sono qui consultabili)
- Aggiornamento alle più recenti indicazioni in tema di percorsi e itinerari ciclabili di livello nazionale ed europeo, Decreto Presidenziale n. 93 del 13/08/2025, aggiornamento del Piano Provinciale dei Percorsi e delle Piste Ciclopedonali (PPPC), quale Piano Provinciale di settore del PTCP.
- Variante parziale al PTCP per l'inserimento del tracciato storico e relative salvaguardie della ferrovia tra Mantova e Peschiera del Garda "Freccia dei due laghi" (Protocollo d'intesa approvato con Decreto del Presidente n.38 del 18/04/2024).
 - ✓ La variante al PTCP è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 26/05/2025 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 18/06/2025 (i documenti di VAS e di Piano elaborati fino all'adozione della variante sono qui consultabili).
 - ✓ La variante al PTCP è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35 del 05/11/2025 ed è divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 10/12/2025 ai sensi dell'art.17 dell L.R. 12/2005 (i documenti della variante approvata sono qui consultabili)
- Variante ordinaria al PTCP per la definizione degli ambiti territoriali idonei alla localizzazione degli insediamenti logistici sovracomunali, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche - art. 15 comma 7 quinquies

Il procedimento di variante ordinaria al PTCP è stato avviato con Decreto Presidenziale n. 97 del 11/09/2025

A partire dagli obiettivi sovraordinati del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, aggiornato nel 2022 recepisce l'aggiornamento del PPC (piano dei percorsi ciclopedonali 2025) definendo gli obiettivi generali per il sistema della mobilità e dei trasporti che possono riguardare anche la mobilità ciclabile e ciclopedonale.

Il Comune di Porto Mantovano assume i tracciati dei percorsi interessati ai vincoli di esproprio della presente variante, si tratta del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M - nuova individuazione concordata tra gli enti Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Comune di Porto Mantovano e Comune di Rodigo.

3.2 VALUTAZIONE DELLA COERENZA RISPETTO AGLI INDIRIZZI REGIONALI E PROVINCIALI

La declinazione a livello locale degli obiettivi generali regionali e degli indirizzi provinciali sopraesposti è sintetizzabile nei punti seguenti che rappresentano anche i cardini strategici sui quali si innesta la proposta di Variante oggetto della presente relazione:

- incentivare e supportare le diverse forme di cicloturismo valorizzare il patrimonio storico e paesaggistico attraverso il turismo lento in sicurezza, dove la rete ciclabile e la sentieristica ed incentivare l'uso della bicicletta tramite percorsi dedicati sicuri;
- supportare il cambio di destinazione di alcuni ambiti al fine di semplificarne l'attuazione in tempi brevi allo scopo di attivare politiche di rigenerazione e/o recupero dell'esistente.
- semplificare e chiarire l'applicazione delle normative locali seguendo gli aggiornamenti degli indirizzi regionali e provinciali.

Si ritiene pertanto che la proposta di Variante sia coerente con gli indirizzi strategici e linee di sviluppo regionali e provinciali.

Rispetto al raffronto con i Siti Natura 2000 presenti nella porzione di Parco del Mincio che interessa il Comune di Porto Mantovano, non si prevedono effetti sulla Rete Natura 2000 conseguenti l'attuazione della presente variante sia per quanto riguarda l'assunzione del tracciato dei percorsi ciclabili che per la modifica delle destinazioni d'uso del PGT e per la modifica normativa prevista. La Variante non presenta dunque elementi di impatto per i territori del Parco del Mincio. Eventuali trasformazioni puntuali saranno valutate rispetto ad interferenze dirette o indirette con i siti Natura 2000.

3.3 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO LOCALE

Piano di Governo del Territorio

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2011 il comune di Porto Mantovano ha approvato gli atti del Piano del Governo del Territorio (PGT). Nella definizione degli obiettivi generali contenuti nel paragrafo 2.2 è possibile evidenziare gli obiettivi che Il Documento di Piano si pone, si tratta di obiettivi di carattere generale, proposti nel Documento per lo Scoping contenuto nella VAS:

- a) Valorizzazione e tutela del paesaggio agrario anche mediante la promozione di forme di agricoltura multifunzionale nelle aree di forte valore agronomico, nonché di interesse naturalistico;
- b) Recupero e tutela dei nuclei storici, degli insediamenti rurali tradizionali e dei luoghi di importanza storico-culturale;
- c) Contenimento dell'uso del suolo da destinare alle aree di espansione dell'urbanizzato;
- d) Riqualficazione urbanistica-ecologica di parti significative della struttura urbana consolidata, specie nei contesti con funzione prevalentemente residenziale che presentano al loro interno aree a prevalente caratterizzazione produttiva e con criticità;
- e) Individuazione degli interventi prioritari ed urgenti, sia di trasformazione e nuova edificazione che di riqualficazione della struttura urbana;
- f) Potenziamento e riqualficazione delle strutture pubbliche e di interesse pubblico esistenti e miglioramento dell'integrazione tra le aree per servizi esistenti e rispetto a quelle di nuova previsione;
- g) Riorganizzazione e riqualficazione del sistema viabilistico esistente;
- h) Promozione dell'economia comunale incentivando le attività che evidenziano ed implementano le peculiarità locali.

OBIETTIVI GENERALI	AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI	OBIETTIVI SPECIFICI
1) VALORIZZAZIONE DEL QUADRO PAESAGGISTICO E PROMOZIONE DI FORME DI AGRICOLTURA MULTIFUNZIONALE NELLE AREE DI VALORE AGRONOMICO E DI INTERESSE NATURALISTICO	aree di valore agronomico e di interesse naturalistico	Mantenimento e, laddove sia possibile, potenziamento degli elementi tipici del paesaggio agricolo (rete dei fossi e canali irrigui, sentieri alberati, filari, ecc.)
		Promozione di corridoi ecologici tra le diverse zone di interesse naturalistico anche rispetto a quelle non ricadenti all'interno del territorio comunale, ma direttamente confinanti con esso (vedasi Bosco della Fontana, Valli del Min- cio, rogge e fontanili vari)
		Potenziamento e qualificazione dei percorsi di fruizione del paesaggio locale (percorsi ciclo-pedonali a valenza naturalistica)
		Riqualificazione delle attività e degli insediamenti agricoli esistenti di particolare pregio, in grado di valorizzare e qualificare il paesaggio agrario e frenare il processo di decadimento ed abbandono del territorio agricolo periurbano
		Promozione di nuove forme di gestione dei suoli e di attività conseguenti alla valorizzazione dell'agricoltura multifunzionale (agriturismo ed attività didattiche annesse, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli dell'azienda, educazione ambientale)
		Tutela della falda, riqualificazione ed integrazione ambientale delle aree e degli specchi d'acqua, frutto di attività estrattive dismesse.
		Adeguamento degli edifici esistenti adibiti ad usi diversi da quelli agricoli
2) RECUPERO E TUTELA DEI NUCLEI STORICI, DEGLI INSEDIAMENTI RURALI TRADIZIONALI E DEI LUOGHI DI IMPORTANZA STORICO- CULTURALE	Nuclei storici, insediamenti rurali e luoghi di importanza storico-culturale (Ville, Corti Storiche, ecc)	Attuazione di una politica di recupero, nel pieno rispetto del valore degli edifici, che permetta di conservare il patrimonio edilizio presente e le volumetrie esistenti.
		Promozione di forme di mobilità rispettose delle caratteristiche ambientali, utilizzando le varie soluzioni disponibili (aree pedonali, zone a traffico limitato, etc...) e ridefinendo e riqualificando, dove si rende necessario, gli andamenti e le sezioni stradali.
3) CONTENIMENTO DELL'USO DEL SUOLO DA DESTINARE ALLE AREE DI ESPANSIONE DELL'URBANIZZATO	Aree di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale.	Localizzazione delle aree di espansione dell'urbanizzato in continuità ed integrazione con quelle esistenti, coinvolgendo in parte le aree agricole ai margini dell'abitato e in parte quelle zone che il PTCP individua come aree agricole già soggette a trasformazione urbanistica.
4) RECUPERO URBANISTICO - ECOLOGICO DI PARTI SIGNIFICATIVE DELLA STRUTTURA URBANA CONSOLIDATA, SPECIE NEI CONTESTI CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CHE PRESENTANO AL LORO INTERNO AREE A PREVALENTE CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA E CON CRITICITÀ.	Aree a caratterizzazione produttiva dismesse e con criticità, soggette ad interventi di recupero e riqualificazione all'interno del contesto urbanizzato	Rinnovamento delle tipologie edilizie negli interventi di ristrutturazione e in quelli di nuova edificazione per adeguarle alla missione perseguita, migliorare la qualità architettonica degli edifici e promuovere un assetto urbano più qualificato.
		Adeguamento del taglio degli alloggi alle condizioni socio-economiche della popolazione ed alle mutate caratteristiche dei nuclei familiari
		Implementazione ed integrazione delle aree per servizi e riorganizzazione e integrazione di parti strategiche della rete viaria

		Favorire l'integrazione tra le diverse porzioni dell'abitato, eliminando fratture e discontinuità, rafforzando i legami tra i diversi quartieri e perfezionando i collegamenti ciclopedonali. Miglioramento degli aspetti ecologici degli edifici e aumento della biodiversità nelle aree pertinenziali. Favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale, alle esigenze dei cittadini e degli operatori, guidandone l'evoluzione e favorendo l'allineamento tra caratteristiche locali della domanda ed offerta.
5) INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIORITARI ED URGENTI	Ambiti di recupero urbanistico all'interno del contesto urbanizzato	Intervento di recupero urbanistico dell'Area Ex Facep a Soave mediante Programma Integrato d'Intervento (AT 022), rendendola atta ad accogliere la destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Intervento di recupero urbanistico dell'Area Ex Pioggia - Carnevali a S. Antonio mediante Programma Integrato d'Intervento (AT 003), riqualificando l'area dal punto di vista ecologico - urbanistico per potervi insediare le funzioni residenziale, commerciale e terziario. Intervento di recupero urbanistico dell'area produttiva di completamento a nord della stazione ferroviaria a S. Antonio mediante Programma Integrato d'Intervento (AT-010) al fine di riqualificarla dal punto di vista ecologico - urbanistico e permettervi l'insediamento della destinazione residenziale in analogia col contesto. Indicazione del Piano di Recupero Ambientale, in attuazione alle prescrizioni del PTC del Parco del Mincio, per l'ambito estrattivo dismesso della ex cava Carnevali a Soave.
6) POTENZIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E MIGLIORAMENTO DELL'INTEGRAZIONE TRA LE AREE PER SERVIZI ESISTENTI E QUELLE DI FUTURA PREVISIONE	Aree e strutture per servizi pubblici alla residenza e alle attività produttive.	Realizzazione della nuova Struttura per Anziani, in attuazione delle previsioni di piano: creazione di una struttura assistenziale per anziani, completa di aree verdi e zone di parcheggio a servizio della stessa. Interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'attuale sede Municipale che permettano di conseguire un innalzamento della qualità architettonica, impiantistica ed ecologica degli edifici, nonché un maggior livello qualitativo delle aree pertinenziali a verde e parcheggio. Valorizzazione dell'area per servizi in zona Ca' Rossa a Bancole, per poterla meglio qualificare come area per attrezzature sportive e ricreative, realizzando il "Parco Ca' Rossa", un centro polifunzionale per attività ricreative connesse allo sport, al verde attrezzato, al volontariato e ai giovani. Incremento delle aree per servizi alla residenza grazie all'apporto delle aree derivanti da cessioni nei P.A., P.R. e P.I.I di nuova previsione e alla previsione di edilizia sociale da distribuire in modo omogeneo all'interno dei nuovi comparti residenziali.
7) RIORGANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA VIABILISTICO ESISTENTE	Viabilità esistente e di nuova previsione, percorsi ciclo-pedonali urbani ed extra-urbani.	Realizzazione di un nuovo sistema viabilistico di scorrimento e collegamento ad est dell'abitato di Bancole-S. Antonio che consenta anche l'alleggerimento del traffico veicolare in determinate zone dell'abitato.
		Proposta - studio per il collegamento tra il nuovo sistema viabilistico ad est e la tangenziale di Mantova.

		Interventi di riqualificazione di alcuni tratti di viabilità esistenti, considerati nevralgici e fondamentali all'interno della rete viaria esistente, attraverso la ridefinizione sia dell'andamento che del profilo stradale, con l'affiancamento di nuovi tratti di percorsi ciclabili. Miglioramento e potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali extra-urbani, con creazione di percorso di connessione tra la zona di Mantovanella e l'abitato di Soave, lungo la sponda sinistra del canale Diversivo Mincio e uno di connessione tra S. Antonio e il quartiere di Colle Aperto nel comune di Mantova. Proposta - studio per la realizzazione di un sottopasso stradale e ciclopeditonale in prossimità della stazione ferroviaria, con possibile ridefinizione del sistema viabilistico della zona. Studio - valutazione del progetto della futura "Metropolitana Leggera Modena-Verona" e disponibilità a partecipare al progetto stesso da parte della A.C. Studio - valutazione della possibilità di realizzare un eventuale scalo merci in prossimità della zona industriale "Malpensata-Gombetto" lungo il raccordo ferroviario merci S. Antonio - Marmirolo.
8) PROMOZIONE DELL'ECONOMIA COMUNALE, INCENTIVANDO LE ATTIVITÀ CHE EVIDENZIANO ED IMPLEMENTANO LE PECULIARITÀ LOCALI	Aree agricole, aree per il commercio e per le attività produttive-artigianali.	Salvaguardia e potenziamento del settore agricolo attraverso la promozione di forme di agricoltura multifunzionale, che mettono in evidenza e valorizzano gli aspetti naturalistico-ambientali degli ambiti di valore agronomico, per ottenere un'agricoltura di qualità e differenziata nella produzione, pensando all'attuazione di processi di distribuzione caratterizzati dalla "filiera corta" e ad un sistema agricolo che valorizzi le colture Incentivo alle attività commerciali mediante destinazione di nuove aree all'interno di quelle da riqualificare con interventi di recupero urbanistico per il commercio (vedi AT-003 area ex Pioggia-Carnevali e AT-022 area ex Facep) Incentivo alle attività produttive mediante destinazione a tale funzione di circa 22.835 mq, derivate dalla trasformazione di aree per servizi all'attività produttiva in zona produttiva Malpensata-Gombetto (vedi AT-011 e ATsP-001) e dalla localizzazione di un'area di espansione produttiva (63.550 mq) in zona Malpensata-Gombetto (vedi AT- Individuare gli strumenti per sostenere le piccole e le medie imprese presenti sul territorio, gli esercizi di vicinato e tutte quelle attività che garantiscono pluralità funzionale agli ambiti urbani. Conferma della politica di sostegno ed incentivazione dell'attività produttiva intrapresa dalla A.C. già con il PRGC vigente, mediante localizzazione del comparto produttivo "Bancole Nord", comprensivo di PIP.
9) SALVAGUARDIA DELLA SALUTE DEI CITTADINI E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA	Contesto urbanizzato, servizi pubblici e di interesse generale e aree residenziali di nuova previsione	Maggiore qualificazione dei centri edificati, ampliando il sistema delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, potenziando i centri di aggregazione a livello locale, aumentando il riscontro ai valori delle emergenze architettoniche, paesistiche, naturalistiche ed ambientali, recuperando le aree dismesse, ex produttive o funzionalmente disomogenee, presenti nei centri urbanizzati.

		Valorizzazione e potenziamento del sistema di servizi come fattore di individuazione e di appartenenza alla specificità territoriale del Comune: soprattutto per quanto riguarda i servizi socio-assistenziali, le attrezzature sportive, il verde attrezzato, l'edilizia sociale. Risposta adeguata alla domanda di edilizia residenziale: di iniziativa privata, convenzionata, sovvenzionata, di iniziativa pubblica, non localizzando aree specifiche, ma assegnando all'interno di ciascuna area residenziale di nuova previsione una quota parte di edilizia sociale, così come esplicitato nelle schede di progetto di ciascun comparto, all'interno del PdR, unitamente ai vari parametri edilizi. Miglioramento delle condizioni di vita nel centro abitato, grazie all'alleggerimento del traffico veicolare in attraversamento. Con la creazione di una viabilità alternativa e di scorrimento integrata con il sistema tangenziale di Mantova in corso di completamento, sarà possibile alleggerire sensibilmente il transito lungo la ex SS 62 della Cisa. Questo avrà poi riflessi positivi sulla riduzione sia dell'inquinamento acustico che di quello da polveri sottili. Altre migliorie deriveranno dalla riqualificazione della viabilità e dei collegamenti tra zona residenziale ed industriale di Bancole e zona Mantovanella in modo da <u>ottenere un collegamento più diretto con il lotto "0" della</u> Recepimento dello studio di fattibilità per il progetto di riqualificazione acustica del tracciato ferroviario proposta da RFI, che tramite la localizzazione di idonee barriere acustiche permetterà il miglioramento della qualità di vita per quelle fasce di aree soprattutto residenziali a ridosso della linea ferroviaria MO-MN-VR.
--	--	--

3.4 VALUTAZIONE DELLA COERENZA RISPETTO AGLI INDIRIZZI LOCALI

Le azioni proposte con la Variante sono volte a supportare la realizzabilità di opere ad elevata importanza strategica che andranno ad integrare lo strumento urbanistico con modifiche puntuali con l'obiettivo di semplificarne l'attuazione degli strumenti di pianificazione locali.

In particolare:

- permettere la realizzazione di nuovi tratti ciclabili di percorsi già programmati ed individuati dalla pianificazione sovra locale;
- supportare l'infrastrutturazione pubblica e sociale, con particolare riferimento al tema della rigenerazione, modificando la tipologia di specifiche aree a servizi individuate dal PGT vigente secondo le esigenze emerse e modificando la destinazione urbanistica di specifiche aree volta alla riduzione del rischio dismissione di aree del tessuto urbano;
- correzione di errori e/o refusi cartografici;
- modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla D.C.C. n 78 del 31/07/2020;
- apposizione di vincolo preordinato all'esproprio necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale relativamente all'ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in riferimento alla D.C.C. n 77 del 31/07/2020;
- permettere la semplificazione e chiarimenti normativi.

Si ritiene pertanto che le proposte oggetto della Variante siano coerenti con gli indirizzi strategici e le indicazioni contenute nel PGT vigente.

Tutti gli elementi di variante proposti, concorrono alla definizione con un maggiore livello di dettaglio i contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in relazione al reale stato dei luoghi.

Si dà atto inoltre che rispetto al Consumo di suolo, non sono previsti interventi che consumano suolo così come definito dalla LR 31/2014, nonché rispetto agli indirizzi applicativi della norma stessa.

Si valutano tutte le azioni proposte come coerenti con gli indirizzi del DP del Piano di Governo del Territorio di cui dunque non ne costituisce Variante. In considerazione alle modifiche di destinazione d'uso introdotte si ritiene che la stessa costituisca Variante al PdR e conseguentemente al PdS vigente.

Capitolo 4 IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Nella presente sezione è verificata la presenza di problematiche ambientali potenzialmente pertinenti alla variante ed è valutata la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente. Sono illustrati eventuali problemi ambientali pertinenti alla Variante e la rilevanza della stessa per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente. In particolare sono riprese solo alcune delle componenti ambientali, descritte approfonditamente nell'ambito del Documento di Piano e della relativa Valutazione Ambientale Strategica potenzialmente attinenti la presente valutazione: ambiente fisico, aria e acustica, suolo e sottosuolo, idrografia superficiale, vegetazione fauna ecosistemi e paesaggio. Di seguito è proposta una sintesi delle componenti ambientali ritenute significative per la presente valutazione.

4.1 ARIA ED AMBIENTE ACUSTICO

Qualità dell'aria - Provincia di Mantova

Il Decreto Legislativo n°155 del 13/08/2010, che ha recepito la direttiva quadro sulla qualità dell'aria 2008/50/CE, ha richiesto un riesame delle attuali zonizzazioni del territorio italiano, ribadendo la competenza delle Regioni e delle Province Autonome, individuando nuovi criteri più omogenei per l'individuazione di agglomerati e zone ai fini della valutazione della qualità dell'aria sul territorio italiano.

Con la nuova suddivisione in zone ed agglomerati relativi alla Regione Lombardia, definiti attraverso la DGR n° 2605 del 30 novembre 2011, il territorio lombardo viene suddiviso in:

- Agglomerati urbani
- Zona A: pianura ad elevata urbanizzazione
- ZONA B: zona di pianura
- ZONA C: Prealpi, Appennino e Montagna
- ZONA D: Fondovalle

Il Comune di Porto Mantovano ricade in ZONA A – pianura ad elevata urbanizzazione. La zona A è caratterizzata da:

- più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NOX e COV;
- situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione);
- alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

Nel territorio della provincia di Mantova è presente una rete pubblica di rilevamento della qualità dell'aria (RRQA) di proprietà di ARPA Lombardia e gestita dalla U.O. Qualità dell'Aria. La rete pubblica attualmente è costituita da 5 stazioni fisse del PdV (Piano di Valutazione) e 5 postazioni di interesse locale. La rete fissa è integrata dalle informazioni raccolte da postazioni mobili, campionatori gravimetrici per la misura delle polveri, campionatori sequenziali per gas, Contatori di Particelle (OPC e nanoparticelle), analizzatori di Black Carbon e di ammoniaca. ARPA Lombardia, inoltre gestisce, nell'ambito della gestione della rete di rilevamento della qualità dell'aria afferente alle centrali termo-elettriche di Ostiglia e Sermide la postazione di rilevamento sita presso il comune di Geneselli in Provincia di Rovigo.

Gli inquinanti rilevati nel Comune di Porto Mantovano sono:

Porto Mantovano

Inquinanti monitorati al: 27 giugno 2026
Inquinanti: PM10, PM2.5, NO₂, SO₂, O₃

I dati riportati sono da considerarsi incerti fino alla loro validazione da parte della U.O. Qualità dell'Aria. I valori limite di PM2.5 e benzene fanno riferimento ad un periodo medio di valutazione annuale.

IQA		N.D.			
PM10		N.D.	media giornaliera	Valore limite 50 µg/m³	 
PM2.5		N.D.	media giornaliera		 
NO ₂	biossido di azoto	N.D.	massimo giornaliero	Valore limite 200 µg/m³ Soglia di allarme 400 µg/m³	 
SO ₂	biossido di zolfo	N.D.	massimo giornaliero	Valore limite 350 µg/m³ Soglia di allarme 500 µg/m³	 
O ₃	ozono	N.D.	massimo giornaliero	Soglia di informazione 180 µg/m³ Soglia di allarme 240 µg/m³	 
O ₃	ozono	N.D.	max media mobile 8h	Valore obiettivo 120 µg/m³	 

Vista la dislocazione delle postazioni di misura, collocate in larga misura nel comune capoluogo, sono resi disponibili da ARPA molteplici dati, aggiornati quotidianamente. Per quanto riguarda le valutazioni complessive sulla qualità dell'aria vanno richiamati i limiti di legge vigenti per la protezione della salute umana:

Per l'approfondimento sullo stato della qualità dell'aria si rimanda al **Rapporto sulla qualità dell'aria di Mantova e Provincia – Anno 2023 di ARPA Lombardia** e al sito Internet di ARPA Lombardia, alla sezione dedicata alla qualità dell'aria https://www.arpalombardia.it/media/zafdn5w/rqa_mn_2023.pdf all'interno della quale, nella sezione "Documentazione", è possibile scaricare oltre i testi delle relazioni annuali sulla qualità dell'aria, anche i rapporti redatti per ogni campagna di misura con strumentazione mobile. Di seguito si riporta una sintesi sulla base dei valori medi registrati e del rendimento (funzionalità dello strumento di misura), in confronto con i limiti di legge:

Biossido di zolfo (SO₂). Le concentrazioni di biossido di zolfo misurate in provincia di Mantova sono molto basse; non si evidenzia alcuna specifica criticità legata a tale inquinante. In generale, infatti, le concentrazioni di biossido di zolfo sono ormai ovunque ben al di sotto dei limiti di legge e di fatto non costituiscono più un rilevante problema di inquinamento atmosferico in assenza di specifiche e ben individuabili sorgenti.

Ossidi di Azoto (NO e NO₂). Gli ossidi di azoto (nel complesso indicati anche come NOX) sono emessi direttamente in atmosfera dai processi di combustione ad alta temperatura (impianti di riscaldamento, motori dei veicoli, combustioni industriali, centrali di potenza, etc.), per ossidazione dell'azoto atmosferico e, solo in piccola parte, per l'ossidazione dei composti dell'azoto contenuti nei combustibili utilizzati. L'NO₂ è un inquinante per lo più secondario, che si forma in seguito all'ossidazione in atmosfera dell'NO, è un gas di colore rosso bruno, dall'odore forte e pungente, altamente tossico e irritante. Essendo più denso dell'aria tende a rimanere a livello del suolo.

Il Biossido di Azoto svolge un ruolo fondamentale nella formazione dello smog fotochimico in quanto è l'intermediario per la produzione di pericolosi inquinanti secondari come l'ozono, l'acido nitrico e l'acido nitroso.

L'andamento annuale delle concentrazioni di biossido di azoto mostra una marcata dipendenza stagionale, con

valori più alti nel periodo invernale, a causa sia della peggiore capacità dispersiva dell'atmosfera nei mesi più freddi sia della presenza di sorgenti aggiuntive come il riscaldamento domestico. I valori misurati nella Provincia di Mantova non evidenziando alcuna specifica criticità legata a questo inquinante.

Monossido di carbonio (CO). Le sorgenti possono essere di tipo naturale (incendi, vulcani, emissioni da oceani, etc.) o di tipo antropico (traffico veicolare, riscaldamento, attività industriali come la produzione di ghisa e acciaio, raffinazione del petrolio, lavorazione del legno e della carta, etc.). La sua concentrazione in aria, soprattutto nelle aree urbane, è da ricondursi prevalentemente al traffico autoveicolare, soprattutto ai veicoli a benzina. Essendo un inquinante primario le sue concentrazioni sono strettamente legate ai flussi di traffico locali. Viene misurato in tre stazioni di misura, nel territorio comunale. Al pari dell'anidride solforosa, grazie all'innovazione tecnologica dei motori a combustione, i valori ambientali di monossido di carbonio sono andati diminuendo negli anni, fino a raggiungere livelli prossimi al fondo naturale e al limite di rilevabilità degli analizzatori. In conclusione, le concentrazioni sono ormai ovunque ben al di sotto dei limiti di legge non costituendo più un rilevante problema di inquinamento atmosferico.

Ozono (O₃). L'ozono è un inquinante secondario senza sorgenti emissive dirette di rilievo, i cui precursori sono generalmente prodotti da combustione civile e industriale e da processi che utilizzano o producono sostanze chimiche volatili, come solventi e carburanti. A differenza degli inquinanti primari, le cui concentrazioni dipendono direttamente dalle quantità dello stesso inquinante emesse dalle sorgenti presenti nell'area, la formazione risulta, pertanto, più complessa. Le concentrazioni di ozono mostrano il caratteristico andamento stagionale, con valori più alti nei mesi caldi, a causa del peculiare meccanismo di formazione favorito dall'irraggiamento solare. Le concentrazioni misurate in media nella provincia di Mantova si attestano intorno alla mediana dei valori rilevati all'interno della regione. Sono stati registrati sporadici superamenti della soglia di informazione mentre numerosi sono stati i superamenti del più restrittivo valore obiettivo per la protezione della salute umana. È tuttavia da ricordare che il parametro ozono non rappresenta una criticità specifica della provincia di Mantova ma più in generale di tutta la Lombardia.

Benzene (C₆H₆). La maggior parte del benzene presente nell'aria deriva da combustione incompleta di combustibili fossili: le principali fonti di emissione sono il traffico veicolare (soprattutto da motori a benzina) e diversi processi di combustione industriale. Le concentrazioni di benzene mostrano una certa stagionalità, con valori più alti nei mesi freddi, tuttavia, anche nel corso del 2020 in nessuna stazione della Regione Lombardia è stato superato il limite legislativo sulla concentrazione media annuale.

Particolato atmosferico aerodisperso. (Particulate Matter – PM) Si tratta di sostanze che possono avere origine sia da fenomeni naturali (processi di erosione al suolo, incendi boschivi, dispersione di pollini etc.) sia, in gran parte, da attività antropiche, in particolar modo da traffico veicolare e processi di combustione. Inoltre, esiste un particolato di origine secondaria dovuto alla compresenza in atmosfera di altri inquinanti come l'NO_x e l'SO₂ che, reagendo fra loro e con altre sostanze presenti nell'aria, danno luogo alla formazione di solfati, nitrati e sali di ammonio. L'insieme delle particelle sospese in atmosfera è chiamato PTS (Polveri Totali Sospese). Al fine di valutare l'impatto del particolato sulla salute umana si possono distinguere una frazione in grado di penetrare nelle prime vie respiratorie (naso, faringe, laringe) e una frazione in grado di giungere fino alle parti inferiori dell'apparato respiratorio (trachea, bronchi, alveoli polmonari). La prima corrisponde a particelle con diametro aerodinamico inferiore a 10 µm (PM₁₀), la seconda a particelle con diametro aerodinamico inferiore a 2.5 µm (PM_{2.5}).

Il PM₁₀ ha un limite sulla concentrazione media annuale di 40 µg/m³ e uno sulla media giornaliera di 50 µg/m³ da non superare più di 35 volte all'anno. L'andamento annuale delle concentrazioni di PM₁₀, al pari degli altri inquinanti, mostra una marcata dipendenza stagionale, con valori più alti nel periodo invernale, a causa sia della peggiore capacità dispersiva dell'atmosfera nei mesi più freddi sia della presenza di sorgenti aggiuntive come, ad esempio, il riscaldamento domestico. La generale omogeneità delle concentrazioni rilevate a livello di bacino e la dipendenza delle concentrazioni dalle condizioni meteorologiche è confermata dalla ridotta distanza

interquartile osservabile all'interno di ciascun mese considerato.

Tutte le postazioni hanno rispettato nel 2023 il limite di legge previsto sulla media annuale mentre risulta superato per più dei 35 giorni ammessi dalla normativa il limite per la media giornaliera presso le postazioni di MN Gramsci, MN S.Agnese, Ponti sul Mincio e presso le postazioni non ricomprese nel programma di valutazione di MN Ariosto, MN Tridolino e Borgofranco. Apparirebbe comunque confermato il moderato trend di miglioramento per il PM10 nel corso degli anni. Pur se ancora presenti, gli sforamenti del limite per la media giornaliera rappresentano una criticità più in generale di tutta la Pianura Padana.

Le politiche per la qualità dell'aria

L'inverno lombardo è caratterizzato da prolungati periodi di bassa temperatura con venti molto deboli e inversione termica delle masse d'aria. Queste condizioni intrappolano gli inquinanti dell'aria a livello del suolo e rendono l'inverno il periodo dell'anno di gran lunga con le più alte concentrazioni di particolato. Sebbene nelle ultime due decadi le Regioni della Pianura Padana abbiano investito apprezzabilmente nella mitigazione dell'inquinamento dell'aria e nonostante la concentrazione della maggior parte dei contaminanti sia diminuita, rimangono ancora problemi per il PM10 e l'Ozono. Purtroppo i livelli nella Pianura Padana rimangono ancora tra i più alti d'Europa.

Tra le diverse misure adottate dalla Regione Lombardia volte al contenimento dell'inquinamento atmosferico ci sono provvedimenti relativi al traffico veicolare, alla climatizzazione, alla combustione della biomassa legnosa ecc. Nel giugno 2017 è stato sottoscritto l'Accordo di Bacino Padano tra Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna e Governo. Tra i principali settori su cui agiscono le azioni previste dall'Accordo di Bacino per la qualità dell'aria si richiamano: la combustione di biomasse, il trasporto di beni e passeggeri, il riscaldamento domestico, l'industria e l'energia, l'agricoltura. Poiché l'inquinante per il quale si registrano superi è rappresentato dalle Polveri PM 10, ed è pertanto sul numero di giorni consecutivi di supero delle concentrazioni di PM10 che si definiscono le condizioni per l'adozione delle misure temporanee di II e III livello, sono state stabilite per ciascuna provincia lombarda, le stazioni del Piano di Valutazione, le c.d. Stazioni di riferimento, le cui registrazioni sono da utilizzare per il calcolo dei giorni consecutivi di superamento previsti dall'Accordo. Per informazioni di dettaglio in merito alla tematica si rimanda ai siti istituzionali del Comune di Porto Mantovano, Arpa e Regione Lombardia.

Ambiente acustico

Il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato, ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico 447/95. Il Piano è stato approvato definitivamente in data 18.07.2011 con D.C.C. n.57.

La tavola della zonizzazione acustica suddivide il territorio nelle seguenti classi:

Classe II - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Val. limiti massimi leq A: Diurno 55 - Notturmo 45

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

Classe III - AREE DI TIPO MISTO Valori limiti massimi leq A: Diurno 60 - Notturmo 50

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico locale veicolare o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA Valori limiti massimi leq A: Diurno 65 - Notturmo 55

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie".

Classe V - AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI Valori limiti massimi leq A: Diurno 70 - Notturmo 60

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Per la presente valutazione ambientale si prende a riferimento il Piano di zonizzazione acustica vigente.

Estratto Piano di Zonizzazione acustica



4.2. SUOLO, SOTTOSUOLO E SISMICA ED AMBIENTE IDRICO

Per una analisi puntuale dei caratteri geologici, pedologici e sismici del territorio comunale si rimanda ai contenuti dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, parte integrante del PGT vigente.

Lo Studio Geologico-Tecnico ha l'obiettivo di definire le caratteristiche geotecniche di massima dei terreni di fondazione e gli elementi significativi di riferimento per la realizzazione dei nuovi insediamenti, in particolare, per quest'ultimo scopo viene predisposta la Carta della fattibilità geologica.

Il territorio del Comune di Porto Mantovano dal punto di vista della litologia di superficie e relativi elementi geopedologici è suddiviso nelle seguenti tipologie:

- depositi prevalentemente ghiaiosi:** questo litotipo si rinviene prevalentemente ad Ovest della scarpata che delimita la valle del Mincio. Si tratta di ghiaie a percentuali consistenti di sabbie con piccola frazione limosa; talvolta possono essere presenti ciottoli che affiorano anche nel suolo agrario. I clasti più grossolani sono costituiti, dal punto di vista petrografico, prevalentemente da calcari e calcari con selce, mentre più ridotta è la presenza di rocce ignee (porfidi) e metamorfiche (gneiss e micascisti). Questo litotipo, sia all'interno che all'esterno del territorio comunale è stato oggetto di estesa attività estrattiva;
- depositi prevalentemente sabbiosi:** le sabbie si rinvencono nella parte centrale e meridionale del territorio comunale in corrispondenza del centro abitato di Porto Mantovano e ad est dell'abitato di Montata Carra. Inoltre nell'area di studio, depositi sabbiosi sono presenti lungo la sponda meridionale del Lago Superiore, nella zona di Gambarara e Colle Aperto e lungo la sponda settentrionale dei Laghi di Mezzo e Inferiore fino al territorio di San Giorgio;
- depositi prevalentemente limosi:** questo litotipo si rinviene nella zona centro-orientale del territorio comunale

in fasce che si estendono man mano che si procede da Nord a Sud; i limi sono presenti nella fascia da Bancole a Mantovanella e da Bancole a Montata Carra.

- d) depositi prevalentemente argillosi: estesi depositi argillosi si rinvencono nella zona Nord-orientale del territorio comunale, a nord e a est di Bancole; nella zona di Spinosa; piccoli affioramenti sono presenti a nord di Bosco Fontana, a sud est di Marmirolo e a Nord-Ovest di S. Maddalena;
- e) depositi prevalentemente torbosi: questi depositi organici sono presenti lungo la parte bassa della valle del Mincio e lungo la sponda settentrionale del Lago Superiore; in certe zone gli spessori possono superare abbondantemente il metro tanto che nel recente passato sono state oggetto di coltivazione per usi diversi;
- g) depositi di palude: si tratta di depositi vegetali frammisti a componente terrigena presenti tra il Fiume Mincio e la sponda settentrionale del Lago Superiore.

La Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è una rappresentazione del territorio comunale suddiviso in areali omogenei, a ciascuno dei quali risulta associata una delle 4 classi di fattibilità degli interventi, come previste dalla normativa regionale:

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni;

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni.

Trattandosi di una variante che interessa in gran parte aree già urbanizzate e che modifica l'assetto normativo del Piano di Governo del Territorio si ritiene che debba essere rimandata alle singole progettualità successive la valutazione puntuale degli aspetti legati alla presente componente.

Reticolo idrico

In considerazione delle esigenze di ripristino degli equilibri idrologici e di salvaguardia e recupero del sistema acque, il Comune di Porto Mantovano ha adottato lo studio sul Reticolo idrico che si compone di una parte cartografica e di una parte normativa, adozione avvenuta con D.G.C. n. 6 del 10/03/2026.

Sul territorio comunale è stata individuata il reticolo idrico minore, suddivisa in principale, consortile e minore. Sono state definite le NTA del reticolo idrico che hanno l'obiettivo di regolamentare le attività sulla rete idrica e sulle relative fasce di rispetto.

Con il Reticolo Idrico in particolare sono definiti:

- il reticolo idrico ricadente nel territorio comunale e le relative fasce di rispetto;
- gli indirizzi progettuali per gli interventi di manutenzione, modificazione e trasformazione inerenti il reticolo idrico;
- le attività vietate o consentite, previa autorizzazione, sul reticolo idrico e nelle relative fasce di rispetto;
- le procedure di autorizzazione;
- l'attività di polizia idraulica;
- le esigenze di manutenzione, riqualificazione e tutela della risorsa idrica e delle caratteristiche paesistico-ambientali ad essa correlate.

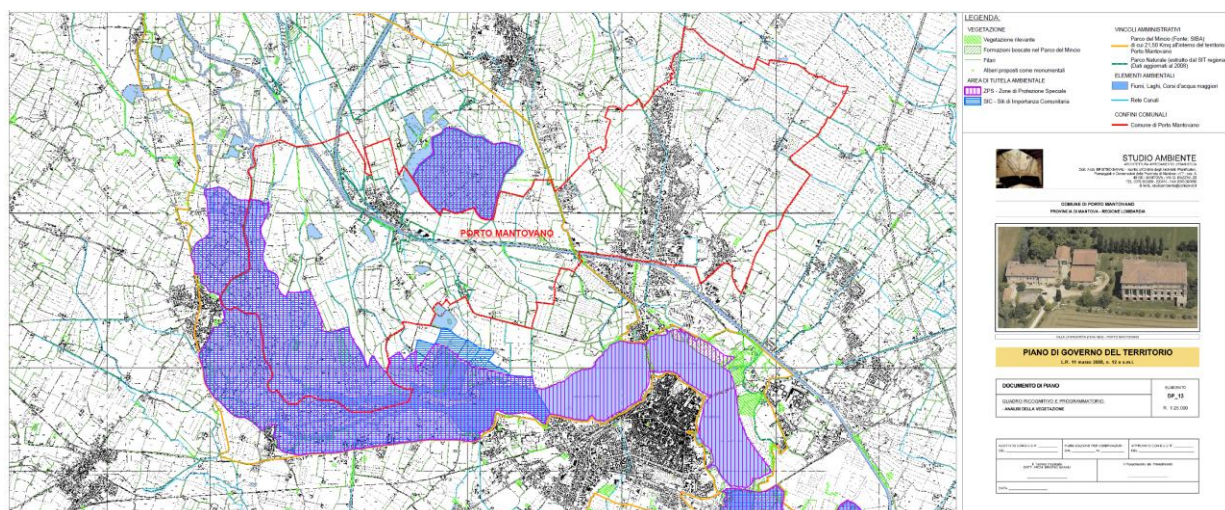
Considerata la tipologia di variante è quanto mai utile valutare in fase attuativa il rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di invarianza idraulica al fine di garantire un corretto deflusso delle acque, in particolare in occasione di eventi meteorici estremi.

4.3. VEGETAZIONE, FAUNA, ECOSISTEMI E RETI ECOLOGICHE

Come anticipato nei paragrafi introduttivi il territorio del Comune di Porto Mantovano è interessato dalla presenza di siti appartenenti a rete Natura 2000 e dal Parco Regionale del Mincio. Nell'ambito della documentazione tecnica che accompagna il Piano di Governo del Territorio trovano descrizione puntuale i temi conoscitivi legati alle

componenti in oggetto.

In particolare rispetto al tema della rete ecologica comunale si rimanda alla documentazione prodotta nell'ambito del quadro conoscitivo del Documento di Piano.



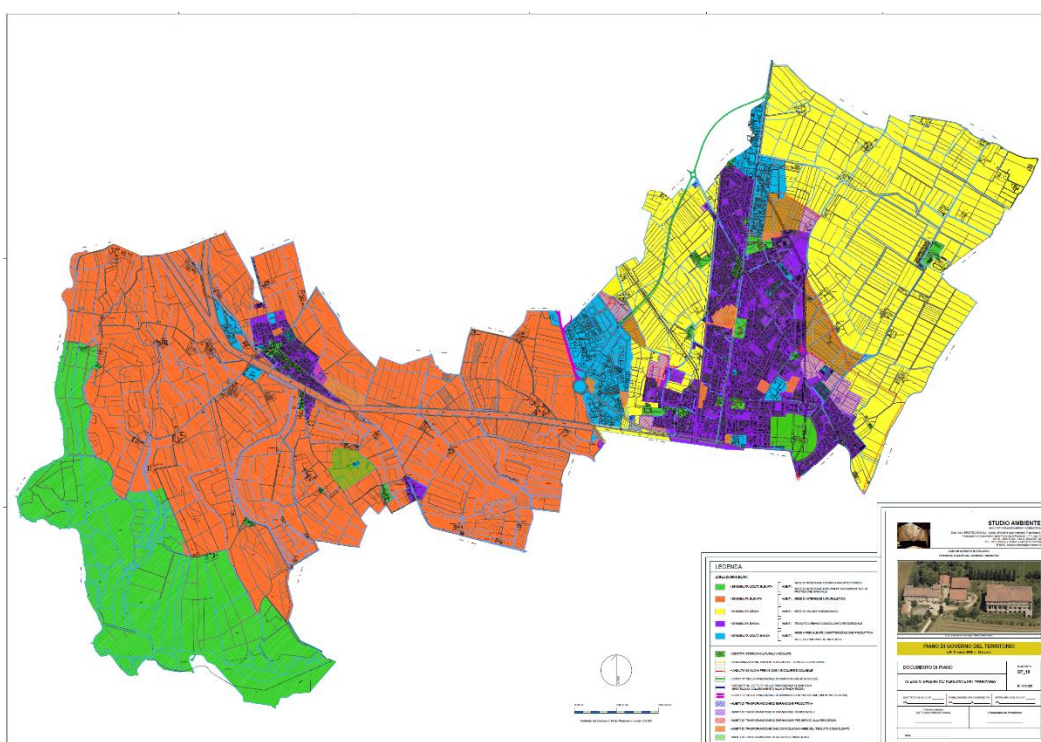
DP-13 Analisi della vegetazione

Ai fini della presente valutazione sarà opportuno valutare complessivamente i potenziali effetti e il potenziale miglioramento in termini di biodiversità conseguente all'adozione delle strategie promosse dalla proposta di variante.

4.4. AMBIENTE ANTROPICO E PAESAGGIO

Come per il precedente paragrafo si richiamano anche in questa sede i contenuti conoscitivi del Piano di Governo del Territorio.

In particolare strumento di riferimento per la valutazione puntuale sotto il profilo paesaggistico di eventuali trasformazioni, sarà la tavola delle Sensibilità Paesaggistica, parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano di Governo del Territorio Vigente, riportata nell'immagine seguente.



Come per il precedente paragrafo si ritiene che ove la proposta di variante comporti il recupero di un'area già urbanizzata questo debba essere effettuato con criteri di sostenibilità ambientale ed energetica mentre nel caso di nuovi insediamenti questi dovranno rispettare elevati requisiti qualitativi che prevedano il corretto inserimento paesaggistico delle nuove strutture e comunque ogni trasformazione dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi.

Capitolo 5 LA VERIFICA DI COERENZA E DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

La proposta di Variante al PGT introduce alcune modifiche alla componente regolativa del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) modificando le destinazioni d'uso e togliendo la destinazione a servizio di specifiche aree, introducendo vincoli preordinati all'esproprio su aree interessate da progettualità programmate e apportando modifiche alla normativa per favorire la semplificazione della norma e sua attuazione.

5.1. MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

La modifica proposta riguarda:

- a) il cambio della destinazione del PGT da attrezzature pubbliche di interesse pubblico fg 5 mappale 478 e fg 5 mappali 429, 435 per una porzione. Le proprietà limitrofe hanno inoltrato richiesta di modifica della destinazione d'uso al fine di poter ampliare le aziende limitrofe.
- b) il cambio della destinazione del PGT da attrezzature commerciali fg 28 mappali 74 e 75 costituenti l'ex opificio denominato "Spolettini" vengano individuati come "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità".

Rispetto alla modifica della destinazione urbanistica da "Ambito servizi attività produttive all'interno di piani attuativi" ad "Ambito produttivo consolidato" (parte mappale 429 e 435) e "ad "Ambito paesaggistico e di tutela ambientale" (mappale 478) si precisa che sono state preventivamente effettuate le verifiche sulla dotazione dei servizi globali alle attività produttive e che la trasformazione attese non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici produttivi del territorio che rimane soddisfatto. Dato atto che il cambio di classificazione è finalizzata ad aumento della volumetria in continuità con l'esistente, la modifica urbanistica non comporta impatto significativo sul sistema paesaggistico.

- c) La modifica di destinazione è funzionale alla rigenerazione urbana dell'intero complesso di dimensioni rilevanti, posto nelle immediate vicinanze di contesti già residenziali, obsoleto e già da qualche anno abbandonato in seguito al fallimento dell'azienda stessa. La richiesta è finalizzata a realizzare residenze e/o comunque attività compatibili con la residenza stessa in continuità con il contesto limitrofo; la modifica urbanistica non comporta impatto significativo sul sistema paesaggistico.

Si ritiene inoltre che la proposta non abbia impatti sul carattere paesaggistico e ambientale dell'area, nonché sulle componenti aria e ambiente acustico, né sulle aree di Rete Natura 2000 essendo ricompresa nel tessuto urbano consolidato.

- d) la richiesta di rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto il manufatto ha perso la funzione di impianto di depurazione ed è diventato stazione di sollevamento dei reflui della frazione di Soave; richiesta valutata assolutamente necessaria e volta alla la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto si tratta di una condizione non più presente da un decennio e che limita quindi l'edificabilità dei lotti ricompresi in tale perimetro oltre a ridurre il valore IMU delle aree stesse;
- e) che il piano attuativo AT_003 soggetto a P.I.I. venga suddiviso in 3 porzioni (unità minime d'intervento U.M.I.) gestite da schede di piano separate al fine di dare attuazione per comparti al medesimo piano, senza

variazione del perimetro complessivo;

- f) recepimento della modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla nuova fascia approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020 e Apposizione vincolo preordinato all'esproprio dell'area individuata come ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in adeguamento alla porzione di cimitero prevista in ampliamento approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°77 del 31/07/2020;
- g) recepimento della modifica dell'attuale percorso ciclopedonale e della relativa posizione attuale del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M a seguito della nuova individuazione concordata tra gli enti Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Comune di Porto Mantovano e Comune di Rodigo.

Tali modifiche sono già state oggetto di compatibilità con i caratteri territoriali ed ambientali analizzati nei vigenti strumenti di pianificazione. La proposta di variante infatti concorre a dare attuazione alle previsioni già oggetto di valutazioni ambientali dedicate, pertanto risultano sostenibili e coerenti con le previsioni contenute nei suddetti piani.

In questo caso, le proposte concorrono a migliorare il carattere paesaggistico e ambientale, nonché sulle componenti aria e ambiente acustico. Si ritiene pertanto che la modifica non comporti impatti negativi sull'ambiente, sul sistema paesaggistico né sulle aree di Rete Natura 2000

Tutte le modifiche proposte e sopra riportate non comportano consumo di suolo ai sensi della l.r.31/2014.

5.2. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Le modifiche proposte riguardano:

- a) Relativamente alla modifica della destinazione urbanistica descritta al precedente punto c) è prevista, oltre alla modifica dell'azzone cartografico, anche una riscrittura delle norme che attualmente regolano gli interventi in ambiti consolidati, soprattutto per quanto concerne le azioni di rigenerazione e/o di ristrutturazione mediante interventi di demo-ricostruzione ovvero sostituzioni edilizie che consentano con il recupero delle aree interessate dall'intervento puntuale anche un apporto all'intero territorio in senso lato, normando modalità attuative che prevedano la concertazione con l'Amministrazione Comunale in termini di monetizzazione di aree per servizi non ceduti ovvero di opere compensative/perequative che verranno indicare dall'Amministrazione stessa secondo necessità;
- b) La correzione dell'articolato normativo descritto all'art. 6.9.2 delle Norme di PGT consentendo così il recupero edilizio di edifici ricadenti in ambiti di "Aree verdi di pertinenza asservite" mediante la precisa elencazione degli interventi attuabili mediante specifica elencazione della loro qualificazione giuridica. Ad oggi infatti la norma che disciplina l'ambito "Aree verdi di pertinenza asservite" indica solo come queste aree non abbiano un indice edificatorio proprio e le possibilità di utilizzo per pertinenzialità quando confinanti con aree edificabili a qualsiasi funzione, mediante progetto unitario, da attuarsi mediante PdCC, inserendo solo, in termini di interventi edilizia la possibilità di demolizione degli edifici esistenti senza ricostruzione dopo la demolizione stessa oltre che interventi di manutenzione ordinaria (liberalizzati da norme sovraordinate) e straordinaria.

Le proposte non comportano consumo di suolo.

5.3. CORREZIONE ERRORE

- a) La modifica proposta riguarda la correzione di un errore cartografico riguardante il ripristino del retino relativo al nucleo di vecchia formazione consentendo così il recupero edilizio degli edifici presenti nella corte mediante la precisa qualificazione giuridica dell'intervento da attuare in quanto ad oggi la norma che disciplina l' "ambito paesaggistico di tutela ambientale" consente solo "modesti interventi e finalizzati esclusivamente al buon funzionamento delle attività presenti negli edifici a cui sono asservite".

Capitolo 6 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI

Da quanto espresso in precedenza si sintetizza:

- i contenuti della variante al PGT non ricadono nel campo di applicazione della direttiva 2011/92/UE e successive modifiche di cui alla Direttiva 2014/52/UE in materia di VAS e non sottendono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- le valutazioni di carattere ambientale (riassunte nelle tabelle di Matrice di valutazione degli effetti ambientali e fattori di pressione insediativa 1 e 2 allegate oltre che nell'allegata Tabella dei dati quantitativi e territoriali delle azioni di variante) non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni in quanto gli effetti attesi assumono le medesime entità delle previsioni del PGT vigente già sottoposte a valutazione ambientale favorevole.

Valutati i contenuti della variante puntuale al Piano di Governo del Territorio alla luce delle analisi effettuate si ritiene che non emergano effetti significativi sull'ambiente a livello sia comunale che sovracomunale, vista l'assenza di modifiche rispetto alla pianificazione vigente tali da interferire in modo rilevante sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana e di alterazioni a breve e/o a lungo termine degli equilibri attuali, già oggetto di valutazione nella VAS sul PGT vigente.

La variante in oggetto non interferisce all'interno del territorio comunale e dei comuni contigui con alcun sito Rete Natura (SIC/ZPS).

Stante le condizioni sopra stabilite e tenuto conto della mancanza di impatti generati dalla Variante, nel complesso si ritiene che la variante sia aderente al principio di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente", perseguendo al contempo uno sviluppo sostenibile, si ritiene che la variante non necessiti di essere assoggettata alla procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto le modifiche poste in essere dalla Variante non richiedono ulteriori approfondimenti e valutazioni ambientali specifiche di merito a cui demandare la complessiva sostenibilità delle scelte assunte, senza la necessità di ulteriori accorgimenti.

LA PROPOSTA DI MONITORAGGIO

Per quanto attiene al monitoraggio in considerazione che, la Variante oggetto di valutazione è volta ad approfondire, verificare ed aggiornare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi vigente operando in termini puntuali rispetto alle facoltà concesse dall'10 della L.r. 12/2005.

Le modifiche introdotte non sono volte a modificare nella sostanza il quadro pianificatorio generale dei due atti costitutivi il vigente strumento urbanistico (il Documento di Piano non è stato oggetto di modifiche), né tanto meno lo scenario ambientale di riferimento, si ritiene di confermare quanto previsto nel Rapporto Ambientale del Piano di governo del territorio vigente, a cui si rimanda.

Per quanto sopra espresso e valutato si ritiene che il monitoraggio debba essere orientato esemplificativamente ai seguenti aspetti:

- superficie trasformata
- superficie rigenerata
- abitanti teorici raggiunti
- eventuali standard realizzati e/o monetizzati
- attuazione AT_003
- realizzazione pista ciclopedonale e ponte di collegamento Soave-Rivalta S/M

Matrice esemplificativa di valutazione degli effetti ambientali

La presente matrice è predisposta come supporto all'integrazione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. Al fine di rendere maggiormente esplicito il percorso valutativo, le singole azioni di variante sono quindi state esaminate mediante matrice qualitativa, considerando le principali componenti ambientali potenzialmente interessate: aria, ambiente acustico, suolo, sottosuolo, sismica e idrologia, sistema antropico, paesaggio e Rete Natura 2000. La matrice considera inoltre i fattori di pressione potenzialmente rilevanti: incremento del peso insediativo, aumento del traffico, perdita di aree permeabili, trasformazione delle aree e aumento della pressione antropica. La valutazione ha carattere preliminare e strategico; le verifiche puntuali e progettuali restano demandate alle successive fasi attuative, ove pertinenti.

Legenda: 0 = effetto nullo o trascurabile; B = effetto basso/non significativo; M = effetto potenziale da verificare; + = effetto tendenzialmente positivo; C = effetto da condizionare o prescrivere.

Matrice 1 - Valutazione qualitativa per componenti ambientali

Modifica / intervento	Aria	Acustica	Suolo, sottosuolo, sismica, idrologia	Antropizzazione, peso insediativo e traffico	Paesaggio	Natura 2000	Valutazione sintetica e condizioni
Istanze 8-9 - Riclassificazione area comunale fg. 5 mapp. 478, con eliminazione ATI_009(F) dal Piano dei Servizi	B	B	M	M	B	B	La modifica comporta trasformazione da area per servizi ad altra destinazione urbanistica coerente con il contesto limitrofo. Effetti non significativi se l'area è interna al tessuto urbanizzato e se la successiva attuazione non determina incremento rilevante di impermeabilizzazione o traffico. Da integrare con superficie, destinazione finale, dotazione residua di standard e disciplina delle acque meteoriche.
Istanza 12 - Modifica art. 6.9.2 NTA, aree verdi di pertinenza asservite	0/B	0/B	M	B	M	0/B	Modifica normativa apparentemente puntuale, ma da valutare in funzione del testo effettivo. Se si limita a consentire la ristrutturazione edilizia dell'esistente, effetto basso. Se consente demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime, occorre valutare perdita di verde pertinenziale, impermeabilizzazione e inserimento paesaggistico.
Istanza 13 - Riclassificazione porzione fg. 5 mapp. 429-435 da servizi produttivi ad ambito produttivo consolidato, circa 1.500 mq	M	M	M/C	M	B/M	B	Effetto potenziale legato all'ampliamento dell'attività produttiva esistente. Da prescrivere verifica acustica in caso di ampliamenti, gestione delle acque meteoriche, rispetto delle limitazioni connesse al metanodotto, contenimento dell'impermeabilizzazione e mantenimento, ove possibile, di fasce verdi o mitigazioni.
Istanza 14 - Rimozione fascia di arretramento edificatorio ex depuratore di Soave, ora stazione di sollevamento	B/M	M	M	M	B	B	Effetto non automaticamente nullo. La rimozione della fascia può determinare recupero di capacità edificatoria nei lotti interessati e quindi incremento di carico urbanistico. Necessario subordinare la modifica ad attestazione del gestore sulla cessazione della funzione depurativa e sull'assenza di criticità odorigene, acustiche, igienico-sanitarie o idrauliche.
Istanza 15 - Ripristino/inserimento retino NAF su corte storica fg. 9 mapp. 39-44	0	0/B	B	B	+/M	B	Effetto tendenzialmente positivo se si tratta di riconoscimento di un nucleo storico e di disciplina orientata al recupero edilizio controllato. Occorre però chiarire se sia vera correzione di errore cartografico o nuova scelta pianificatoria. Da verificare il coordinamento tra disciplina NAF e ambito paesaggistico/tutela ambientale.
Istanza 16 - Ex opificio "Spoletini", fg. 28 mapp. 74-75, da commerciale/terziario a residenziale saturo o completamento a bassa densità	M/C	M/C	M/C	M/C	M/+	B/M	Modifica più delicata. Potenzialmente positiva in termini di rigenerazione urbana e recupero di area dismessa, ma con possibili effetti su abitanti teorici, traffico locale, parcheggi, reti, rumore, suoli e bonifica. Da subordinare a modalità attuativa convenzionata, verifica acustica, verifica ambientale del suolo in ragione del precedente uso produttivo, dotazione di standard/parcheggi e progetto di mitigazione verde.
Istanza 18 - AT_003, suddivisione in tre UMI senza variazione del perimetro complessivo	B/M	B/M	M	M/C	M	B	Effetto diretto basso se restano invariati perimetro, capacità edificatoria, destinazioni, dotazioni e opere pubbliche. Effetto potenziale medio per rischio di frammentazione attuativa: realizzazione non coordinata delle opere, standard non contestuali, viabilità incompleta. Da prescrivere schema unitario, cronoprogramma, riparto obblighi e condizione che ogni UMI garantisca funzionalità urbanistica autonoma.
Variazione d'ufficio 19 - Recepimento fascia di rispetto cimiteriale	0	0	0/B	0/B	B	B	Effetto prevalentemente ricognitivo/adequativo rispetto alla fascia già approvata. Non genera direttamente nuovo carico insediativo; al contrario disciplina limitazioni all'edificabilità. Da richiamare pareri e atto presupposto.
Variazione d'ufficio 20 - Vincolo preordinato all'esproprio per ampliamento cimitero Santa Maddalena	B	B	M/C	B/M	M	B/M	Effetto non nullo perché preordina un'opera pubblica con possibile impermeabilizzazione, sistemazioni esterne, accessi e presenza antropica. Da valutare in fase progettuale con verifica idraulica, permeabilità, drenaggio, verde di mitigazione, inserimento paesaggistico e accessibilità.
Variazione d'ufficio 21 - Modifica percorso ciclopedonale Soave-Rivalta s/M e posizione ponte ciclopedonale	+/B	B/M	M/C	+/M	M/C	M/C	Effetto strategicamente positivo per mobilità dolce e riduzione potenziale dell'uso dell'auto, ma richiede valutazione puntuale per cantieri, attraversamenti, vegetazione, reticolo idrico, paesaggio e possibile interferenza con Parco/Rete Natura 2000. Da subordinare a screening di incidenza, autorizzazioni paesaggistiche/idrauliche e misure di cantiere.

Matrice 2 - Fattori di pressione insediativa e antropica

Modifica	Incremento peso insediativo	Aumento traffico	Perdita aree permeabili	Trasformazione area	Aumento pressione antropica	Giudizio complessivo
Istanze 8-9 - area comunale mapp. 478	M	B/M	M	M	B/M	Da integrare con destinazione finale e standard residui.
Istanza 12 - art. 6.9.2 aree verdi asservite	B/M	B	M	B/M	B	Da condizionare al testo normativo effettivo.
Istanza 13 - area Etikmar produttiva	B/M	M	M	M	M	Non significativo se prescritti limiti su impermeabilizzazione, acustica e accessi.
Istanza 14 - ex depuratore/stazione sollevamento	M	B/M	M	M	M	Da supportare con attestazione tecnica del gestore.
Istanza 15 - NAF corte storica	B	B	B	B/M	B	Tendenzialmente positivo in quanto orientato al recupero tutelato.
Istanza 16 - ex Spoletini residenziale	M/C	M	M/C	M/C	M/C	Modifica rilevante da subordinare a verifica attuativa.
Istanza 18 - AT_003 in tre UMI	O/M	O/M	O/M	B	M	Ammissibile se non altera dimensionamento e obblighi pubblici.
Variazione 19 - fascia cimiteriale	O	O	O	B	O	Ricognitiva/adequativa.
Variazione 20 - ampliamento cimitero/vincolo esproprio	B	B/M	M	M	B/M	Da valutare in progetto con mitigazioni.
Variazione 21 - percorso ciclopeditone e ponte	O/+	+/B	M	M	M	Positiva per mobilità dolce, ma da coordinare con VlnCA e vincoli.

Conclusioni

Dalla valutazione qualitativa emerge che la maggior parte delle modifiche presenta effetti nulli, bassi o comunque non significativi alla scala strategica, in quanto riferita ad ambiti già urbanizzati, ad adeguamenti normativi o a recepimenti di previsioni già programmate. Alcune modifiche richiedono tuttavia specifiche condizioni di attenzione nelle successive fasi attuative, in particolare: la trasformazione dell'ex opificio Spoletini, la riclassificazione dell'area produttiva Etikmar, la rimozione della fascia dell'ex depuratore, la suddivisione dell'AT_003 in UMI e la modifica del percorso ciclopeditone Soave-Rivalta s/M. Per tali azioni la non significatività degli effetti è subordinata al rispetto delle prescrizioni urbanistiche, ambientali, idrauliche, paesaggistiche e, ove necessario, all'esito favorevole dello screening di incidenza.

Nota specifica su Natura 2000

Con riferimento alla Rete Natura 2000, la valutazione è stata effettuata in termini prudenziali. Per le modifiche ricadenti nel tessuto urbanizzato gli effetti appaiono tendenzialmente bassi o trascurabili; la previsione relativa al percorso ciclopeditone e al ponte di collegamento Soave-Rivalta s/M richiede invece un'attenzione più puntuale, con particolare riguardo alla cantierizzazione futura, attraversamenti, reticolo idrico, vegetazione, fauna, illuminazione, incremento della fruizione antropica e interferenze con il Parco del Mincio. La conclusione di non significatività deve pertanto coordinarsi con l'esito dello screening di incidenza e con le eventuali condizioni formulate dagli enti competenti.

Tabella dati quantitativi e territoriali delle azioni di variante

La presente tabella riporta, per ciascuna azione di variante, i principali dati quantitativi e territoriali utili alla verifica preliminare degli effetti ambientali. I campi non compilati sono dati da completare mediante rilievo GIS, verifica catastale, confronto tra tavole vigenti e di variante, Piano dei Servizi, Reticolo Idrico Minore, vincoli vigenti e misurazione puntuale delle distanze dai siti della Rete Natura 2000. **La tabella ha natura istruttoria e non sostituisce le verifiche progettuali, paesaggistiche, idrauliche, ambientali e di incidenza eventualmente necessarie nelle successive fasi attuative.**

Azioni considerate

Istanze 8-9, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e variazioni d'ufficio 19, 20 e 21, come riportate nella documentazione di variante. Le distanze Natura 2000 sono lasciate in bianco ove non puntualmente misurate per singola azione; eventuali distanze generali riportate negli allegati devono essere verificate su base cartografica/GIS.

1. Dati quantitativi, destinazioni e carico urbanistico

Azione / modifica	Localizzazione / riferimenti catastali	Superficie interessata	Destinazione vigente	Destinazione proposta	Dotazione standard residua / effetto sugli standard	Abitanti teorici / carico urbanistico	Permeabilità / superficie permeabile
Istanze 8-9 – Riclassificazione area comunale	Fg. 5, mapp. 478	2.075 mq	Area per servizi residenziali / AT1_009(F)	Da precisare in coerenza con il tessuto limitrofo	Verificata (vedasi tabella aree per servizi produttivi)	Nessun incremento abitativo;	Nuovo ambito privo di potenzialità edificatoria
Istanza 12 – Modifica art. 6.9.2 NTA “Aree verdi di pertinenza asservite”	Modifica normativa generale	-	Aree verdi di pertinenza asservite	Integrazione disciplina interventi edilizi ammessi	Non incidente direttamente sugli standard	Nessun incremento abitativo;	Da verificare caso per caso in sede edilizia
Istanza 13 – Riclassificazione area comunale per ampliamento attività produttiva Etikmar	Fg. 5, mapp. 429 e 435, per porzione	circa 1.500 mq	Area per servizi produttivi	Ambito produttivo consolidato	Verificata (vedasi tabella aree per servizi produttivi)	Incremento potenziale del carico produttivo	Parametro previsto per gli Ambiti produttivi consolidate da verificare su effettiva Sf
Istanza 14 – Rimozione fascia di arretramento ex depuratore Soave	Area interessata dalla fascia di arretramento dell'ex depuratore di Soave	circa 3.365 mq	Fascia di arretramento edificatorio connessa all'impianto di depurazione	Rimozione della fascia; permanenza dell'impianto come stazione di sollevamento	Non incidente direttamente sugli standard	Incremento potenziale della capacità edificatoria dei lotti ricompresi nella fascia	Parametro previsto per gli vari ambiti interni al TUC da verificare caso per caso
Istanza 15 – Inserimento/ripristino retino NAF corte storica	Fg. 9, mapp. 39, 40, 41, 42, 43, 44	circa 6.248 mq	Ambito paesaggistico e di tutela ambientale	Ambito paesaggistico e di tutela ambientale + Nucleo di antica formazione / NAF	Non incidente direttamente sugli standard	Recupero edilizio dell'esistente; carico da verificare in base agli usi ammessi	Quello esistente
Istanza 16 – Ex opificio “Spoletini”	Fg. 28, mapp. 74 e 75	4.446 mq	Ambito attività commerciali, terziarie, direzionali consolidato	Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità	Da verificare in relazione agli abitanti teorici e alla dotazione di parcheggi/servizi	Da calcolare in base a SLP/volume ammesso e parametro abitanti teorici	Parametro previsto per gli vari ambiti interni al TUC da verificare in sede edilizia
Istanza 18 – AT_003	Ambito AT_003 soggetto a P.I.I.	55.379 mq	Ambito di trasformazione / P.I.I. unitario	Suddivisione in 3 UMI, senza variazione del perimetro complessivo	Da confermare invariata; verificare riparto standard/opere per UMI	Da confermare invariato rispetto alla scheda vigente	Da confermare invariato rispetto alla scheda vigente
Variazione d'ufficio 19 – Fascia rispetto cimiteriale	Cimitero interessato dalla D.C.C. n. 78 del 31/07/2020	-	Fascia cimiteriale vigente	Recepimento nuova fascia di rispetto cimiteriale	Non incidente sugli standard; incide sul regime dei suoli	Tendenzialmente riduttivo/limitativo dell'edificabilità	Invariata
Variazione d'ufficio 20 – Vincolo preordinato all'esproprio ampliamento cimitero Santa Maddalena	Area per ampliamento cimitero Santa Maddalena, in riferimento alla D.C.C. n. 77 del 31/07/2020	circa 7.043 mq	Area della produzione Agricola esterna al Parco del Mincio	Area destinata ad ampliamento cimiteriale con vincolo preordinato all'esproprio	Incremento/rafforzamento dotazione di servizio pubblico cimiteriale	Carico urbanistico non residenziale; incremento presenza pubblica/servizio	Da valutare in sede di progettazione esecutiva con i parametri del PdS
Variazione d'ufficio 21 – Percorso ciclopedonale Soave-Rivalta s/M e ponte	Tracciato ciclopedonale Soave-Rivalta s/M e posizione ponte ciclopedonale	-	Tracciato ciclopedonale vigente	Nuovo tracciato concordato tra Provincia, Parco del Mincio, Comune di Rodigo e Comune di Porto Mantovano	Dotazione infrastrutturale per mobilità dolce	Nessun incremento abitativo; incremento fruizione ciclopedonale	Invariata

2. Vincoli, reticolo idrico e distanze puntuali dai siti Natura 2000

Azione / modifica	Eventuali vincoli, servitù o condizioni note	Interferenze con reticolo idrico	Distanza puntuale da ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio"	Distanza puntuale da ZSC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio"	Distanza puntuale da IT20B0011 "Bosco Fontana"
Istanze 8-9 – Fg. 5, mapp. 478	Area comunale; eventuale alienazione subordinata a Piano valorizzazioni/alienazioni e procedura a evidenza pubblica	si	5,90 km circa	5,40 km circa	2,86 km circa
Istanza 12 – Art. 6.9.2 NTA	Ambito normativo "Aree verdi di pertinenza asservite"	no	-	-	-
Istanza 13 – Fg. 5, mapp. 429-435 per porzione	Presenza linea metanodotto SNAM Rete Gas e relativa servitù	no	6,30 km circa	5,90 km circa	3,10 km circa
Istanza 14 – Ex depuratore Soave	Attuale stazione di sollevamento reflui; necessaria attestazione del gestore su cessazione funzione depurativa e permanenza esigenze tecniche	no	2,80 km circa	2,30 km circa	0,85 km circa
Istanza 15 – Fg. 9, mapp. 39-44	Ambito paesaggistico e di tutela ambientale; possibile disciplina NAF	no	-	-	-
Istanza 16 – Ex opificio Spoletini	Precedente uso produttivo/terziario; da valutare eventuale verifica ambientale dei suoli, compatibilità acustica e modalità attuativa	no	6,30 km circa	4,20 km circa	3,00 km circa
Istanza 18 – AT_003	Ambito soggetto a P.I.I.; suddivisione in 3 UMI da coordinare con obblighi unitari	si	invariata rispetto a PGT vigente	invariata rispetto a PGT vigente	invariata rispetto a PGT vigente
Variazione 19 – Fascia cimiteriale	Vincolo/fascia di rispetto cimiteriale	no	invariata rispetto a PGT vigente	invariata rispetto a PGT vigente	invariata rispetto a PGT vigente
Variazione 20 – Ampliamento cimitero Santa Maddalena	Vincolo preordinato all'esproprio; destinazione a opera pubblica cimiteriale	no	5,90 km circa	4,10 km circa	2,60 km circa
Variazione 21 – Percorso ciclopedonale e ponte Soave-Rivalta s/M	Possibili vincoli paesaggistici, Parco del Mincio, autorizzazioni idrauliche/paesaggistiche da verificare in sede progettuale	si	ricompresa	ricompresa	2,90 km circa