



CITTÀ DI BOZZOLO

PGT

PIANO DELLE REGOLE



IL SINDACO
On. Giuseppe Torchio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.a Rosella Mosti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Martino Zurra



VARIANTE 01/2017 AL PIANO DELLE
REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI



DATA: Ottobre 2017
AGG: Dicembre 2017
SCALA: -

APPROVAZIONE DELLA CONFERENZA
AMBIENTALE in data
DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.
n° del
DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.
n° del
PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n° del



1. Premessa

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 3 dell'8 febbraio 2010 la Provincia di Mantova ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in adeguamento alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Il Consiglio Comunale di Bozzolo con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 16.12.2010 ha adottato gli atti del Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Bozzolo e con la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 08.06.2011 ha approvato definitivamente gli atti del PGT del Comune di Bozzolo. I suddetti atti del Piano di Governo del Territorio hanno assunto piena efficacia a far data dalla pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURL n.49 in data 7.12.2011 serie avvisi e concorsi.

L'iter di elaborazione del P.G.T. vigente fu accompagnato nelle sue fasi dal processo di Valutazione Ambientale Strategica coordinata tra i Comuni Bozzolo e San Martino dell'Argine per verificare costantemente la sostenibilità delle scelte di pianificazione comunale e intercomunale.

Le successive fasi di gestione ed attuazione del P.G.T. hanno fatto emergere la necessità di specificare, adeguare e/o modificare alcune indicazioni del P.G.T., in particolar modo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione.

L'obiettivo iniziale e primario dell'Amministrazione Comunale era esclusivamente quello di dare attuazione alla obbligazione assunta con l'aggiudicazione alla ditta Migross Spa di Bussolengo di Verona del bando per la vendita dell'area a servizi di proprietà comunale sita in via Cremona angolo viale Lombardia di Bozzolo. Bando finalizzato alla riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'area stessa ed emanato per valorizzare la porta ovest di accesso a Bozzolo. Il mappale 798 del foglio 7 è stato venduto dal comune di Bozzolo alla ditta Migross Spa con atto del notaio dott.a Michela Merighi in Verona il 15/11/2016 con n. rep 4462. Atto notarile stipulato a seguito della determinazione n. 113 del 04/07/2016 dell'Area Tecnica SUE-SUAP del Comune di Bozzolo di aggiudicazione definitiva della proposta di acquisto della ditta Migross Spa di Bussolengo di Verona. L'obbligazione assunta consiste nella elaborazione ed attivazione della procedura di approvazione di variante al Piano delle regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bozzolo recepente la proposta tecnica inoltrata in sede di gara da parte di Migross Spa riassumibile in estrema sintesi nei seguenti punti:

- Cambio di classificazione urbanistica del mapp 798 fg 7 da zona per servizi comunali esistenti a ZTE2 – “tessuto prevalentemente commerciale/ terziario/ direzionale” per ampliare l'attuale punto di vendita Migross Spa (MSV di 3° livello) in GSV di 1° livello passando dalla attuale S_{vv} di circa 1500 mq ad una $S_{vv} \leq 3500$ mq circa.
- Cambio di classificazione urbanistica del mapp 808 – ex mapp 24 parte – fg 7 dalla vigente classificazione a ZTvp – “zona vincolata a verde privato” - alla ZTE2 - “tessuto prevalentemente commerciale/ terziario/ direzionale – ZTE2” per conformare le aree a servizi (p-V) dell'unità commerciale Eurospin alle necessità espletate dalla nuova proposta progettuale presentata.
- Conseguente attuazione delle migliori proposte in sede di gara a completamento della variante stessa. Essa consiste, in sintesi, nella valorizzazione infrastrutturale dell'area quale porta ovest di accesso della città.
- Presentazione di una proposta di risoluzione della attuale criticità dell'attraversamento ferroviario della linea Mantova – Milano (passaggio a livello) con disponibilità di mettere a disposizione le aree di proprietà qualora l'amministrazione comunale trovi il consenso degli enti territoriali competenti.

L'obiettivo dell'amministrazione comunale si è leggermente esteso a seguito degli interventi pubblici effettuati, della attivazione del nuovo punto vendita Eurospin, delle richieste puntuali e specifiche pervenute da parte di alcuni cittadini e

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 1 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



dall'amministrazione comunale per conformare il PGT ai mini-adeguamenti scaturiti dalla puntuale verifica e attuazione del PGT stesso, a specifiche situazioni tanto cartografiche che dello stato dei luoghi che normative, situazioni evidenziate per recepire puntuali errori cartografici, specifiche esigenze attuative o richieste sopravvenute nel frattempo da parte degli operatori, per urgenti esigenze operative. Infine un ridotto numero di istanze hanno richiesto di retrocedere alcune aree di trasformazione interne al T.U.C. - centro urbano - a destinazione agricola per ridurre la tassazione sulle aree sia per la grave e prolungata crisi finanziaria e immobiliare, sia per la variazione radicale di scenario della pianificazione rispetto al tema del consumo di suolo, oltretutto per il protrarsi della totale incertezza amministrativa e programmatoria relativa alla attuazione di due elementi strategici quali l'Autostrada Regionale Cremona – Mantova e quella di interesse nazionale il TiBre. Elementi strategici e sostanziali per la pianificazione e programmazione del territorio di Bozzolo.

Pertanto l'amministrazione comunale ha deciso di ampliare leggermente l'orizzonte della presente variante urbanistica al fine di ottimizzare l'efficacia e l'efficienza dell'azione amministrativa e della procedura. In conclusione l'amministrazione comunale ha recepito le istanze pervenute dai cittadini estendendo gli ambiti di variante oggetto della presente procedura a 5 in recepimento delle istanze pervenute ma mantenendo la presente variante nell'ambito della classificazione di una variante al Piano delle Regole e al Piano dei servizi del PGT di Bozzolo. La variante pertanto ha assunto la seguente dizione: "Variante n. 1/2017 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT di Bozzolo".

A seguito dell'emanazione della Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014 e delle modificazioni apportate con la L.R. n°16 del 26 maggio 2017, che hanno dettato disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo e di riqualificazione del suolo degradato, ai sensi del comma 5 dell'art. 5 da un lato è stata disposta *"...una proroga della validità dei documenti di piano dei PGT comunali, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana. La questione riguarda evidentemente i soli Comuni con popolazione superiore a duemila abitanti, in quanto per i Comuni fino a duemila abitanti tutte le previsioni del PGT, comprese quelle del documento di piano, «hanno validità a tempo indeterminato» (cfr. art. 10 bis, comma 2, della L.R. n. 12/2005). Ciò premesso, si evidenziano le caratteristiche della proroga disposta dalla L.R. n. 31 modificata dalla L.R. 16/2017:*

- *La validità dei documenti di piano dei PGT comunali, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, può essere prorogata di dodici mesi successivi al citato adeguamento con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi entro la scadenza del proprio documento di piano, ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4.*
- *La validità dei documenti di piano dei PGT comunali la cui scadenza è già intercorsa può essere prorogata di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, con deliberazione motivata del consiglio comunale, da assumersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante «Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)», ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4.*

..., ai fini dell'approvazione anche dei piani attuativi, la disciplina di riferimento non è quella ordinaria di cui all'art. 14 della l.r. n. 12/2005, bensì la disciplina speciale dettata dal comma 6 e seguenti del medesimo art. 5 della l.r. n. 31/2014".

Dall'altro lato al comma 4 dell'art. 5, la Legge ha disposto quanto segue: *"[...]Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 2 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale."

L'art 5 al comma 3 della succitata legge peraltro dispone che : "Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge."

In seguito all'entrata in vigore della L.R. n. 16 del 26 maggio 2017 modificativa della L.R. 31/2014 appare evidente che "Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, **i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.**"

Entro i limiti sopra precisati, le varianti possibili sono «unicamente» quelle che «assicurano un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero ...» e alle finalità indicate dal legislatore. Questo significa che non è preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 nonché di quanto disciplinato al comma 6 dell'art.5.

In merito ai Piani Attuativi nella fase transitoria la L.R. 31/2014 come modificato dalla L.R. 16/2017 all'art. 5 comma 6 e 9 dispone rispettivamente:

"6. La presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro diciotto mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.

...

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 3 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



9. Con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza di cui al comma 6, i comuni nell'ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del documento di piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporre le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della l.r. 12/2005."

In considerazione:

- dei chiarimenti succitati forniti dalla nuova L.R. 16/2017, e sopra riportati, in materia di varianti al PGT;
- delle obbligazioni assunte dalla amministrazione comunale a seguito della aggiudicazione del bando di gara alla ditta Migross Spa per l'attuazione delle succitate aree comunali;
- delle limitate richieste di riportare alcune aree da Ambiti di Trasformazione a tessuto rurale sostanzialmente per l'elevato livello fiscale di tassazione;

nelle more della definizione dei criteri attuativi dichiarati inerenti il consumo di suolo di imminente approvazione con il nuovo aggiornamento del P.T.R., prodromici ad una generale revisione del P.G.T. del Comune di Bozzolo, in considerazione soprattutto degli impegni temporali assunti, l'Amministrazione Comunale intende procedere esclusivamente ad una puntuale Variante al P.G.T. precisamente al Piano delle Regole e dei Servizi nei limiti normativi succitati in materia di riduzione del consumo di suolo. Variante peraltro finalizzata ad accogliere, ove consentito, le osservazioni pervenute. La Variante inoltre recepisce i modesti e puntuali adeguamenti normativi e localizzativi interni al TUC, per una migliore attuazione del P.G.T. stesso.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 23.10.2017 si è disposto il formale avvio del procedimento di Variante n. 1/2017 al P.G.T.

Evidenziate:

- le competenze in materia di pianificazione territoriale sancite dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dalla L.R. 28.11.2014 n. 31 così come modificata dalla L.R. 16/2017;
- le procedure approvative, in particolare quella inerente la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla D.G.R. 10.11.2010 n°IX-761 scheda 1u e della D.G.R. 25/07/2012 n°IX-3836;
- le esigenze scaturite dal territorio, dall'attività amministrativa di questo periodo del P.G.T. caratterizzato dalla forte crisi finanziaria e immobiliare e dalle obbligazioni amministrative assunte dall'amministrazione comunale;

L'Amministrazione Comunale ha dato indicazione con specifica DGC di redigere la presente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Bozzolo (variante funzionale alla modifica ed alla specificazione di alcune zonizzazioni e della disciplina urbanistica di alcune aree del territorio urbano consolidato).

L'amministrazione ha inoltre provveduto a chiamare il presente procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio denominata "variante n° 1/2017 agli atti costituenti il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi" del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bozzolo.

Preso atto della delibera di giunta n. 283 del 23.10.2017 con la quale è stato disposto l'avvio del procedimento per l'adozione della variante n.1/2017 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bozzolo, si evidenzia che le varianti summenzionate sono sinteticamente ascrivibili a quella tipologia di varianti che, pur iscrivendosi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 4 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



nel solco tracciato dall'impianto generale dello strumento urbanistico meglio specificano e adeguano la zonizzazione e la disciplina urbanistica di alcune aree del territorio urbano consolidato alle specifiche esigenze attuative e degli operatori; esse ne eliminano alcune imprecisioni e -più in generale- meglio definiscono alcune specificazioni applicative di cui si è avuto evidenza a distanza dall'adozione degli atti di PGT, con la gestione quotidiana dello strumento urbanistico in ragione delle istanze private pervenute ma, anche in funzione di una sia pur limitata casistica di opere di interesse generale evidenziatesi oltretutto degli impegni assunti in fase attuativa del Piano da parte dell'amministrazione comunale soprattutto in seguito alla gara succitata.

Precisato che la legislazione regionale vigente disciplina la tipologia di variante urbanistica ai sensi degli artt. 4, 8, 9, 10 e 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, della legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 come modificata dalla L.R. 16/2017 oltretutto della D.G.R. 10 novembre 2010 n. IX-761 e della D.G.R. 25/07/2012 n°IX-3836 e s.m.i., si evidenzia che ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Comune ha pubblicato l'avviso di avvio del procedimento, rispettivamente: su di un quotidiano a diffusione locale (la Voce di Mantova del 30.10.2017) sul sito web del Comune, all'Albo pretorio del Comune, sul sito Sivas della Regione Lombardia stabilendo il termine entro il quale, chiunque ne avesse interesse, avrebbe potuto presentare suggerimenti e proposte. La presente variante ha preso in considerazione le osservazioni e le richieste pervenute all'ufficio tecnico, anche oltre i termini predetti, di modifica della zonizzazione e della disciplina urbanistica di alcune aree del territorio urbano consolidato di Bozzolo compresa la richiesta motivata del responsabile del servizio tecnico, inerenti la necessità di apportare esclusivamente al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Vigente Piano di Governo del Territorio alcune variazioni riguardanti la zonizzazione e le discipline urbanistiche di alcune aree del Territorio Urbano consolidato di Bozzolo.

L'Amministrazione Comunale ha preso in analisi, studiato e valutato tutte le osservazioni pervenute, ricomprendendone anche alcune precedentemente inviate, facendo proprie dell'ufficio tecnico le osservazioni, suggerimenti e rappresentazioni di stati di fatto pervenuti e riscontrati durante questa fase di gestione del PGT. Tra le richieste di variazione pervenute prevalentemente si esplicitano le variazioni interessanti il tessuto urbano consolidato e comunque classificabili quali variazioni al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT di Bozzolo, peraltro osservazioni prevalentemente di modesta rilevanza ambientale ed urbanistica rispetto al territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale ha effettuato numerosi incontri con i portatori di interesse diffusi, con la cittadinanza ed in particolar modo incontri mirati e specifici con le associazioni agricole quali interlocutori istituzionali del Polo logistico agroalimentare, con i proprietari del PL 108 e con la ditta Migross Spa, prevalentemente rappresentata dal suo progettista. Al termine di questa puntuale attività degli uffici di confronto con la cittadinanza, si evidenzia che le varianti summenzionate sono sinteticamente ascrivibili alle seguenti tipologie e motivazioni:

- La prima e prioritaria istanza è rappresentata dalle obbligazioni assunte dall'amministrazione comunale con la DGG n.100 del 03/06/2016 e la correlata Determina n. 113 del 04/07/2016 con la quale è stata aggiudicata definitivamente alla ditta Migross Spa la cessione dell'area comunale (Fg 7 mapp 798). È stata recepita anche la proposta presentata di valorizzazione della porta ovest di accesso alla città con le correlate variazioni urbanistiche al PGT tra cui è da ricomprendere la ricollocazione della GSV di 1° livello già presente nel PGT vigente ma collocata in altra area;
- Tre istanze sono ascrivibili a quella tipologia di varianti che, pur iscrivendosi nel solco tracciato dall'impianto generale dello strumento urbanistico meglio specificano e adeguano la zonizzazione e la disciplina urbanistica di alcune aree del territorio urbano consolidato alle specifiche esigenze attuative e degli operatori; esse ne eliminano alcune imprecisioni o errori cartografici e -più in generale- meglio definiscono alcune specificazioni applicative di cui si è avuto evidenza in seguito alla gestione quotidiana dello strumento urbanistico;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 5 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



- Una istanza recepisce la richiesta espressa in forma unitaria dai proprietari di una Zona di trasformazione interna al TUC, di revocare la convenzione della ZTE 156 in quanto hanno confermato la volontà di non dare inizio, né ora né successivamente, alla attuazione della convenzione in essere e alle previsioni di trasformazione. Quindi hanno chiesto di conformare con urgenza il ripristino della zona agricola, al fine soprattutto di ridurre la tassazione correlata, ormai insostenibile anche in considerazione del perdurare della grave crisi finanziaria e della gravissima crisi immobiliare che ha bloccato ogni iniziativa.

In conclusione la presente variante effettua modesti adeguamenti all'interno delle aree del TUC e qualche riclassificazione e adeguamento di aree potenzialmente trasformabili in aree agricole risparmiando quindi suolo agricolo, pur all'interno del TUC, al fine di recepire le richieste dei proprietari.

Al fine quindi di dare attuazione rapidamente ed efficacemente alle esigenze manifestate dal territorio, l'Amministrazione Comunale ha deciso di attivare la variante n° 1/2017 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. in considerazione della maggior rapidità della procedura che permette di attuare l'obiettivo urbanistico.

Quanto sopra è motivato dal fatto che il numero maggiore di richieste pervenute interessa il tessuto urbano consolidato, sono di modesta rilevanza ambientale ed urbanistica e rientrano nelle competenze di una variante al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La presente variante pertanto ha per oggetto le 4 istanze di variazione pervenute al Comune, oltre alle specificazioni e perfezionamenti richiesti dall'Ufficio Tecnico. Esse sono riportate nella tabella di sintesi (VAS-A).

Le 4 richieste sopracitate di variazione al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, oltre alle specificazioni inoltrate dall'Ufficio Tecnico, sono prevalentemente di modesta rilevanza urbanistica, ma importanti per le ordinarie attività personali dei cittadini sul territorio e per lo sviluppo socio-economico del territorio Comunale. Varianti tutte assai modeste e/o non significative o anche migliorative sotto l'aspetto ambientale e quindi in grado di permettere l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità della VAS ai sensi della D.G.R. n° IX/3836 del 25/07/2012.

Preso atto dei contenuti, delle modalità e delle tempistiche introdotte dalla Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i e della DGR 25/07/2012 n°IX-3836 e smi, l'Amministrazione Comunale ha attivato la procedura più efficace e semplificata e di minor estensione temporale per la redazione della presente Variante n° 1/2017 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., finalizzata ad assicurare un ottimale e migliorativo posizionamento e specificazione urbanistica dei 5 ambiti di variante di seguito illustrati compresi gli aggiornamenti e specificazioni normative richieste dall'Ufficio Tecnico del Comune.

La finalità della presente variante sostanzialmente è di ottimizzare e conformare il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio di Bozzolo in modo di attuare e soddisfare le richieste riguardanti necessità ed esigenze espresse dal territorio nel breve periodo, anche di ordine sociale e di sicurezza, oltretutto per meglio attuare il vigente PGT in un periodo di così elevata crisi finanziaria internazionale.

Le variazioni sono state rappresentate in 5 Ambiti di variante riportati nelle tavole allegate. Di seguito sono descritte e suddivise per singolo ambito.

A tal fine sono state valutate le sole variazioni compatibili con l'art. 13 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, con la L.R. 31/2014 così come modificato dalla L.R. 16/2017 e con la DGR n°IX-3836 del 25/07/2012 e quelle compatibili con le fondamentali scelte

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 6 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



strategiche urbanistiche del Piano di Governo del Territorio del Comune di competenza del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La presente variante scaturisce anche per rispondere in modo rapido ed urgente alle micro-problematiche attuative evidenziate dai cittadini (recepimento di situazioni edilizie consolidate preesistenti, adattamenti morfologici, precisazioni, errori e adeguamenti cartografici problematici anche di ordine sociale e di sicurezza) oltretutto gli aggiornamenti e specificazioni normative fatte proprie quali richieste dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno attuare esclusivamente una semplice variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, denominata Variante n. 1/2017, in grado, da un lato, di adeguare le previsioni urbanistiche, alla luce delle minime richieste, necessità e specificazioni manifestate dal nuovo quadro esigenziale con gli adeguamenti soggiunti e, dall'altro, di programmare alcune modeste variazioni ed adeguamenti alle dotazioni urbanistiche, soprattutto in aggiornamento e contestualizzazione rispetto allo stato dei luoghi ed alla attuazione del Piano a distanza di circa otto anni dalla sua ideazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 7 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



2. Relazione descrittiva: criteri e obiettivi della variante inerenti le politiche di ottimizzazione delle risorse del territorio comunale

La presente proposta di variante n. 1/2017 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del comune di Bozzolo, redatta ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ha la finalità di dare attuazione nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi ai 5 ambiti di variazione, costituiti da specifiche richieste di adempimenti, integrazioni e specificazioni sia alla normativa che alla cartografia, e ad alcune previsioni del Piano delle Regole e dei Servizi al fine di meglio specificare le indicazioni del Piano stesso quale quello correlato alla cessione a Migross Spa dell'area comunale.

Si è definito di restare entro il campo della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, suggerendo di utilizzare un procedimento distinto per dare corso alla redazione del nuovo Documento di Piano con l'attuazione della riduzione del consumo di suolo non appena approvato il PTR e il PTCP, all'integrazione geologica sul rischio idraulico e sulla microzonizzazione sismica;

Si è individuata la modalità tecnica per accogliere nel sistema informatico della Regione quegli adeguamenti necessari e obbligati che comportano un aggiornamento delle geometrie del Documento di Piano (vedi TUC) senza le quali non sarebbe possibile caricare le varianti a Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Motivazioni e fonti delle variazioni apportate

Gli ordini di questioni che determinano l'esigenza di modificare il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi sono sostanzialmente i seguenti:

- gli atti amministrativi e gli indirizzi di politica amministrativa** del Comune espressi formalmente nel Documento che ha attivato il processo amministrativo, riconsiderato alla luce del più ristretto campo di applicazione della variante imposto dalla emanazione della L.R. 31/2014 così come modificato dalla L.R. 16/2017;
- le istanze espresse dai cittadini**, formalizzate in 4 osservazioni pervenute alla Amministrazione. Esse sono state tutte valutate ed esaminate innanzitutto operandone la selezione rispetto al campo di applicazione della Variante. Più in generale si è convenuto che il processo di variante è stato proposto come aperto ed attento alle istanze dei cittadini, predisponendo per questo le occasioni di confronto e di incontro che ne hanno consentito la verifica e la messa a punto. In relazione alle limitazioni che il processo assume in relazione al proprio ambito tematico ed alle esigenze di controllare i tempi di realizzazione si è ritenuto di collocare questi momenti nella fase iniziale del processo, come percorso di ascolto per la messa a fuoco dei temi e degli obiettivi del processo ed anche nella fase più matura della VAS come occasioni di comunicazione sociale del progetto che l'Amministrazione sottopone alla città per ritrarne indicazioni e verifiche.
- le problematiche emergenti dalla esperienza amministrativa**. Le indicazioni che l'esperienza gestionale è stata in grado di evidenziare, riguardano la dimensione più squisitamente strumentale del Piano.

Di seguito si riporta l'elenco delle 5 istanze pervenute, compresi gli adeguamenti e specificazioni individuati dall'Ufficio Tecnico, che hanno generato i 5 ambiti di variante sopracitati, compreso quelli inoltrati dall'Ufficio Tecnico stesso. – vedi Tab. A –

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 8 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

ID LOCALITÀ	AMBITO DI VARIANTE N°	OSSERVAZIONE N°	NOMINATIVO RICHIEDENTE	PROTOCOLLO e DATA	OGGETTO DELLA RICHIESTA	IDENTIFICATIVO CATASTALE	Var n°1/2017 al Piano delle Regole e Piano dei Servizi
BOZZOLO	1	1	COMUNE DI BOZZOLO UFFICIO TECNICO		Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, in ottemperanza alle obbligazioni assunte a seguite dell'espletamento della procedura per l'alienazione del Fg. 7 Mapp. 798 di proprietà comunale, mediante procedura di gara aperta finalizzata alla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica dell'area denominata <i>porta di accesso ovest alla Città di Bozzolo</i> , definite con D.G.C. n. 100 del 03.06.2016, Determina n. 113 del 04.07.2016 e contratto di compravendita del 15.11.2016 Notaio Michela Merighi n. Rep. 4462, come riportato nei documenti tecnici dell'offerta di gara, chiede, come riportato a pag. 3/4 della relazione 01 di offerta, quanto segue: ●<i>"In caso di esito positivo della presente offerta, quindi dopo aver acquisito dalla proprietà pubblica il mappale 798, la contestuale variante al P.G.T. deve consentire la realizzazione degli standard di parcheggi, da questo derivanti, sull'area ex pubblica, destinando anch'essa a ZTE2 e, nel contempo, prevedere anche la variante di zonizzazione sull'area pertinenziale del fabbricato Eurospin, mappale 24 (parte) dall'attuale verde privato (ZTvp) a ZTE2, per consentire il completamento dei parcheggi necessari al punto vendita Eurospin;</i> <i>Ottenute le autorizzazioni suddette, si procederà alla realizzazione del nuovo edificio Migross, delle opere di urbanizzazione a standard di competenza, dell'ampliamento del piazzale parcheggio di Eurospin e, contestualmente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione su suolo pubblico, per il miglioramento e riqualificazione della viabilità di accesso ovest a Bozzolo, come meglio descritte in seguito e negli elaborati grafici allegati;</i> <i>..... trasformare prima possibile la nuova MSV di 3° livello Migross in GSV di 1° livello, variante urbanistica per la MSV+ Migross, per ottenerne la trasformazione in GSV-."</i> ●<i>" Per il completamento del progetto complessivo illustrato al punto precedente e negli elaborati grafici allegati risultano necessarie, nel caso di esito a noi favorevole del presente bando di vendita, le seguenti varianti:</i> <i>- Foglio 7, mappale 798, dall'attuale "Zona per servizi comunali esistenti – spazi per la sosta e verde pubblico" a "Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale ZTE2";</i> <i>- Foglio 7, mappale 24 (parte), ora 808, dall'attuale "Zone vincolate a verde privato ZTvp" a "Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale ZTE2"."</i>	Fg. 7 mappale 798 Fg. 7 mappale 808	
	2	2	ENRICO BONATI	Prot. 2476 del 18/03/2015	L'osservante chiede di "Riportare la destinazione del terreno in oggetto al normale uso agricolo come risulta realmente di fatto"	Fg. 11 mappale 135	
	3	3	ADENI BONGIOVANNI GHISI MARTA GHISI MAURO GHISI PIER LUIGI GHISI SERENELLA GHISI SILVIA MUTTI ELENA PAGANINI ADLE MIGLIOLI MASSIMO	Prot. 10977/2017 del 8/11/2017	I proponenti chiedono in prima istanza di revocare gli atti di approvazione del Piano di Lottizzazione ZTE 156 in oggetto e della correlata convenzione urbanistica con il conseguente annullamento della convenzione stessa, non avendo realizzato alcuna opera o trasformazione dell'area. In seconda istanza chiedono la retrocessione dell'area a Zona E2a, pur rimanendo interna al TUC vigente.	Fg. 11 mappali 129, 75, 131, 132	
NTA E ADEGUAMENTI INDICATI DALL'UFFICIO TECNICO	4		COMUNE DI BOZZOLO UFFICIO TECNICO		L'Ufficio Tecnico chiede la modifica dell'art. 41 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recita "• nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali edificate, del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 2/5 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine" con la seguente formulazione: "• nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali edificate, del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. Si chiede inoltre l'adeguamento normativo dell'art. 42.		
					Si chiede la modifica degli artt. 54, 55, 56, 57 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recitano: "• che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti" con la seguente formulazione: "• che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti".		
					Si chiede la modifica dell'art. 76 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recita "Le nuove costruzioni agricole di norma sorgono entro distanza minima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione delle presenti norme" modificando la prescrizione dei 100 metri inserendo un dispositivo che consenta l'insediamento e lo sviluppo delle attività edilizie agricole in linea di continuità con il nucleo aziendale imponendo ugualmente uno sviluppo organico e non frammentario dell'edificazione.		
					Si chiede di apportare i seguenti adeguamenti e variazioni delle NTA per conformarsi al quadro normativo vigente ed alle richieste pervenute: artt. 6, 68, 89, 91, 92, 99bis, 117, 118.		
BOZZOLO	5	5	DARIO OTTUZZI LAURA OTTUZZI	Prot. 7311 del 10/08/2016	I proponenti chiedono per l'area di proprietà inserito nell'ATEC 108 (Fg. 7 Mapp. 151-153), come già esplicitato precedentemente in numerose altre osservazioni, la "riqualificazione del terreno di cui sopra cambiando la destinazione d'uso da <i>edificabile</i> come fino ad ora ad <i>agricola</i> ". La richiesta viene inoltrata quale errore cartografico in quanto il " <i>nostro terreno è stato dichiarato fabbricabile a nostra completa insaputa ed evidentemente contro la nostra volontà</i> ". Si fa presente " <i>che nessuno ci ha avvisato del passaggio del nostro terreno da agricolo a fabbricabile...con nostro evidente e grave danno.</i> "	Fg. 7 mappali 151 e 153	
				Prot. 6642 del 29/06/2017			
				Prot. 10869 del 06/11/2017			



Legenda:

-  **N°** *Istanza Accolta*
-  **N°** *Istanza Accolta Parzialmente*
-  **N°** *Istanza Non Accolta Parzialment*
-  **N°** *Istanza Non Accolta*



La presente variante n. 1/2017 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio è stata redatta ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., e pertanto essa ricomprenderà i seguenti elaborati:

A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARATE**B. ESTRATTI DEGLI ELABORATI GRAFICI DELLE TAVOLE OGGETTO DI VARIANTE – STATO DI FATTO E STATO DI VARIANTE****PR.B.1. CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

PR.B.1.1. Carta della zonizzazione del territorio comunale – Nord **–vigente** 1:5.000

PR.B.1.1.b. Carta della zonizzazione del territorio comunale – Nord **– variante** 1:5.000

PR.B.1.2. Carta della zonizzazione del territorio comunale – Sud **–vigente** 1:5.000

PR.B.1.2.b. Carta della zonizzazione del territorio comunale – Sud **– variante** 1:5.000

PR.B.2. CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DEI CENTRI ABITATI

PR.B.2.1. Carta della zonizzazione dei centri abitati – Bozzolo **–vigente** 1:2.000

PR.B.2.1.b. Carta della zonizzazione dei centri abitati – Bozzolo **– variante** 1:2.000

PR.B.2.2. Carta della zonizzazione dei centri abitati - Polo economico **–vigente** 1:2.000

PR.B.2.2.b. Carta della zonizzazione dei centri abitati - Polo economico **– variante** 1:2.000

PS.B.2. CARTA DI ANALISI DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

PS.B.2.1. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto – Nord **–vigente** 1:5.000

PS.B.2.1.b. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto - Nord **– variante** 1:5.000

PS.B.2.2. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto – Sud **–vigente** 1:5.000

PS.B.2.2.b. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto - Sud **– variante** 1:5.000

C. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI**D. RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE****E. STUDIO DI INCIDENZA DELLA VARIANTE N°1/2017 AL P.G.T. SULLA RETE “NATURA 2000”**

Le variazioni sono ricomprese in 5 Ambiti di variante oltre a quelle inoltrate dall’Ufficio Tecnico comunale, di adeguamento e conformizzazione alle richieste ed esigenze espresse dal territorio, tutte di modesta entità o migliorative, finalizzate a recepire necessità e problematiche emerse sia da specifiche richieste che da esigenze territoriali. Esse sono di seguito sinteticamente illustrate ambito di variante per ambito di variante.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 11 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



BOZZOLO

Ambito n. 1 di Variante

- **Località:** Bozzolo, via Cremona angolo via Lombardia
Fg 7 – mapp 798 – area Migross Spa
Fg 7 – mapp 808 (ex 24 parte) – area Eurospin
- **Richiesta:** L'amministrazione comunale, al fine di dare attuazione all'obbligazione assunta con l'aggiudicazione della ditta Migross Spa di Bussolengo (VR) della gara di vendita del mapp 798 Fg 7, ha attivato la presente variante al PGT consistente in:
 - Riclassificazione del mapp 798 fg 7, oggetto della cessione, da zona per servizi (V-P) a ZTE2 "tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale" per ampliare l'attuale MSV di 3° livello (Migross Spa) in GSV di 1° livello. Ricollocazione sul mapp 798 della GSV di 1° livello attualmente collocata sullo ZTE 156 Edoardo, piano peraltro inattuato.
 - Riclassificazione del mapp 808 (ex 24 parte) fg 7 da ZTVP – zona vincolata a verde privato a zona ZTE2 per conformare le aree a servizi (PP-V).
 - Attuazione delle migliorie proposte in sede di gara a compensazione della variante consistente in sintesi nella riqualificazione infrastrutturale dell'area quale porta ovest di accesso alla città.
- **Finalità:** dare attuazione alle obbligazioni assunte con l'aggiudicazione della gara di vendita del mapp 798 fg 7, riconoscimento dello stato di fatto dei luoghi finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica dell'area a servizi venduta alla Migross Spa quale valorizzazione della porta ovest di accesso a Bozzolo.

L'ambito di variante n. 1 è localizzato nella parte ovest di Bozzolo tra via Cremona e via Lombardia, è promossa dall'amministrazione comunale e costituisce l'obiettivo primario della variante in quanto da attuazione e reperisce le obbligazioni assunte a seguito dell'espletamento della procedura di assegnazione del fg 7 mapp 798 di proprietà del comune di Bozzolo mediante procedura di gara aperta con offerta economicamente vantaggiosa finalizzata a ottimizzare la riqualificazione, valorizzazione e trasformazione dell'area denominata porta di accesso ovest alla città di Bozzolo.

In sintesi la variante urbanistica che scaturisce dalla proposta progettuale aggiudicataria della gara prevede quanto segue:

- Riclassificazione urbanistica del mapp 798 fg 7 da zona per servizi comunali esistenti (P-V) a ZTE2 – "tessuto prevalentemente commerciale/ terziario/ direzionale" per ampliare l'attuale punto di vendita Migross Spa (MSV di 3° livello) in GSV di 1° livello passando dalla attuale S_{vv} di circa 1500 mq ad una $S_{vv} \leq 3500$ mq circa. A tal fine la variante urbanistica prevede di collocare sul mapp 798 la GSV- di 1° livello attualmente posizionata sulla ZTE 156 Edoardo. La variante prende atto anche che il piano di lottizzazione non solo è inattuato ma che recentemente ne è stata richiesta la riclassificazione in zona E2a.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 12 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



- Cambio di classificazione urbanistica del mapp 808 – ex mapp 24 parte – fg 7 dalla vigente classificazione a ZTvp – zona vincolata a verde privato - alla ZTE2 - “tessuto prevalentemente commerciale/ terziario/ direzionale – ZTE2” per conformare le aree a servizi (p-V) dell’unità commerciale Eurospin alla necessità espletate dalla nuova proposta progettuale presentata.
- Conseguente attuazione delle migliorie proposte in sede di gara a completamento della variante. Le migliorie consistono, in sintesi, nella valorizzazione infrastrutturale dell’area quale porta ovest di accesso della città di Bozzolo come di seguito illustrato. Tra esse deve essere ricompresa la proposta di risoluzione della attuale criticità dell’attraversamento ferroviario della linea Mantova – Milano (passaggio a livello) con disponibilità di mettere in gioco le aree di proprietà qualora l’amministrazione comunale trovi il consenso degli enti territoriali competenti (FFSS e RL). La proposta urbanistica e progettuale sarà attivata con specifico procedimento solo a seguito della espressione favorevole del parere da parte degli enti interessati con individuazione del finanziamento. Parere favorevole da ricercare mediante l’attivazione da parte del Comune di Bozzolo di specifica conferenza di ricerca del consenso.

Richiamate:

- La D.G.C. n. 158 del 9/9/2015 di avvio del procedimento di alienazione mediante procedura aperta con offerta economicamente vantaggiosa finalizzata alla riqualificazione valorizzazione e trasformazione urbanistica.
- La D.C.C. n. 38 del 3/11/2015 “presa d’atto della variante al Piano delle Alienazioni”.
- La Determina n. 72 del 11/4/2016 del responsabile Servizio Tecnico di avvio della procedura aperta per la vendita.
- La D.G.C. n. 113 del 4/7/2017 del responsabile del Servizio Tecnico di aggiudicazione definitiva.
- L’atto di compravendita stipulato il 15/11/2016 dal notaio dott. Michela Merighi di Verona con rep n. 4462.
- L’intensa e continuativa azione di concertazione con il territorio, con i portatori di interessi diffusi, e con gli enti per attivare il tavolo di concertazione per risolvere l’attraversamento di via Cremona della linea ferroviaria.
- L’autorizzazione e attivazione della MSV di 3° livello di Eurospin.

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti principali della proposta progettuale dell’aggiudicatario finalizzata alla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica dell’area a servizi di proprietà comunale sita tra via Cremona e via Lombardia in Bozzolo al fine di valorizzare la porta ovest di accesso ovest di Bozzolo:

- Interventi previsti:
la demolizione del fabbricato esistente sui mappali 24 e 25 del foglio 7 e la nuova costruzione di un edificio commerciale per Media Struttura di Vendita di 3° livello ad insegna Eurospin. Il P.d.C., una volta realizzato l’edificio vi trasferirà il punto vendita Eurospin attualmente presente nel territorio comunale.
- La variante al PGT per il completamento del progetto complessivo illustrato al punto precedente e negli elaborati grafici allegati. Essa risulta necessaria, nel caso di esito a noi favorevole del bando di gara.
Le varianti sono le seguenti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 13 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



- Foglio 7, mappale 798, dall'attuale "Zona per servizi comunali esistenti – spazi per la sosta e verde pubblico" a "Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale ZTE2";
- Foglio 7, mappale 24 (parte), dall'attuale "Zona vincolata a verde privato ZTvp" a "Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale ZTE2".
- Trasformare il prima possibile la nuova MSV di 3° livello Migross in GSV di 1° livello. Gli standard di aree per servizi pubblici saranno proporzionati alla suddetta trasformazione, e si realizzeranno, una volta acquisita l'area ottenuta la necessaria variante urbanistica ed il P.d.C.
- Ottenute le autorizzazioni suddette, si procederà alla realizzazione del nuovo edificio Migross, delle opere di urbanizzazione a standard di competenza, dell'ampliamento del piazzale parcheggio di Eurospin e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione su suolo pubblico, per il miglioramento e riqualificazione della viabilità di accesso ovest di Bozzolo, come descritte in seguito e negli elaborati grafici allegati;
- Miglioramenti viabilistici:
 - nuova pista ciclopeditonale sul lato nord di via Cremona, in fregio all'area Eurospin, estesa ad est fino al passaggio a livello ed a nord fino ad attraversare la Strada Provinciale ex S.S. 10, a collegamento con via Nuova;
 - adeguamento della pavimentazione di accesso al Cimitero Ebraico;
 - realizzazione di cartellonistica segnaletica e promozionale della "Città di Bozzolo";
 - rifacimento del tappeto bituminoso e della segnaletica orizzontale sui tratti stradali interessati dall'intervento.
- Qualità urbana:
 - Area Migross e la contigua area pubblica - Il progetto prevede la demolizione degli obsoleti fabbricati esistenti e la sostituzione con un nuovo fabbricato, avente caratteristiche prestazionali ed architettoniche adeguate. L'area destinata agli standard di pertinenza del nuovo edificio commerciale è inquadrata in un disegno unitario con le attuali aree esterne pertinenziali. I parcheggi rimarranno a servizio della comunità.
 - Area Eurospin - il progetto prevede la demolizione del fabbricato fatiscente, la costruzione del nuovo fabbricato. La sistemazione e riorganizzazione delle aree esterne di pertinenza sarà caratterizzata dai medesimi linguaggi dell'adiacente area.
 - Si riporta un sintetico schema del concept architettonico, che mette in relazione materiali, forme e colori con elementi caratteristici del paesaggio urbano. Si avranno infine positive ricadute occupazionali legate all'ampliamento delle due attività commerciali.
 - I capitoli tecnici standard dei nuovi punti vendita sia Migross che Eurospin impongono che i fabbricati raggiungano la classificazione energetica "A". Gli edifici saranno dotati di campi fotovoltaici in copertura aventi potenzialità coerente con quanto richiesto dalle Norme in materia, il riscaldamento degli edifici sarà sistemi con pompa di calore ad alta efficienza energetica.
- Proposta progettuale del sottopasso alla linea ferroviaria:
nella tavola specifica di gara viene proposto un possibile assetto futuro della viabilità e degli accessi che recepisce la più probabile soluzione viabilistica, ovvero quella di un sottopassaggio alla ferrovia a nord di via Cremona. Tale soluzione comporterebbe l'esproprio di un'area di circa mq 1200 ora prevista per la realizzazione degli standard

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 14 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



urbanistici legati all'edificio commerciale Eurospin, che potrebbe essere compensata con analoga area interposta tra la nuova viabilità e l'area Eurospin, a nord dell'edificio e ad ovest del Cimitero Ebraico, sempre da destinare a standard e dalla quale prevedere un nuovo accesso ai parcheggi del punto vendita.

La proposta è solo su un'ipotesi di intervento ancora da verificare e comunque da rendere esecutiva di concerto con l'Ente appaltante e con tutte le Amministrazioni competenti.

L'ambito di variante n. 1 ha pertanto preso atto delle obbligazioni assunte con gli atti amministrativi succitati, dalla proposta progettuale scaturita dai documenti di gara e qui sinteticamente riportati, dello stato dei luoghi, della avvenuta compravendita dell'area, dello stato di fatto con una parziale realizzazione già avvenuta delle opere previste. In conformità al progetto è prevista la realizzazione delle migliori compensative (sistema infrastrutturale, viario e ciclopedonale) la ricerca di consenso inerente la proposta del sottopasso ferroviario da condividere e far approvare da parte degli enti competenti (risoluzione del passaggio a livello sulla linea ferroviaria Mantova – Cremona).

La variante ha pertanto accolto positivamente la richiesta :

- Riclassificare il mappale venduto (fg 7 mapp 798) in classe ZTE2 "tessuto prevalentemente commerciale/direzionale/terziario";
- Di ricollocare la GSV- di 1° livello già oggi esistente sul territorio comunale ma inutilizzata trasferendola al presente mapp 798 dalla ZTE 156 – PL Edoardo scaduto e inattuato - e riclassificandola in E2a;
- Di riclassificare il mappale 808 (ex 24 parte) del fg 7 in classe ZTE2 per rilocalizzarvi l'espansione dei servizi privati di uso pubblico della MSV+ (3° livello) nel frattempo attivata;
- Di prevedere la realizzazione e il completamento di tutte le opere compensative previste con la definitiva approvazione della presente variante urbanistica.

In tale contesto la riclassificazione in variante proposta appare coerente con gli obiettivi del PGT, coerente con la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, compatibile con le previsioni urbanistiche del PGT anzi migliorativa in quanto attua la valorizzazione della porta ovest di Bozzolo, riattiva le potenzialità territoriali inesprese dagli obiettivi del PGT e dal piano dei Servizi, apre una prospettiva strategica di risoluzione dell'attraversamento di via Cremona della linea ferroviaria Mantova – Cremona. In tal senso risulta assai qualificante la disponibilità data dal soggetto attuatore all'amministrazione comunale di partecipare con la messa a disposizione dell'area e del progetto all'attuazione dell'intervento stesso nel contesto realizzativo dell'intero intervento.

In sintesi la variante risulta coerente ed anzi migliorativa sia degli obiettivi che delle azioni del PGT in quanto ne attua e delinea gli elementi strategici della valorizzazione in essa già presenti.

La presente proposta di variante dell'ambito n. 1 pertanto è riconducibile ad una variazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, essa recepisce e coniuga gli obiettivi e le azioni strategiche del PGT, è coerente con lo stato di fatto ed induce un'azione migliorativa dal punto di vista territoriale ed urbanistico valorizzando il quadrante ovest del centro abitato. La variante produce effetti assai modesti sull'ambiente, anzi migliorativi e quindi non implica alcuna variante negativa degli impatti sul sistema ambientale.

Si propone quindi di non assoggettare l'ambito n. 1 di variante alla procedura di VAS.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 15 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



Estratto PGT vigente



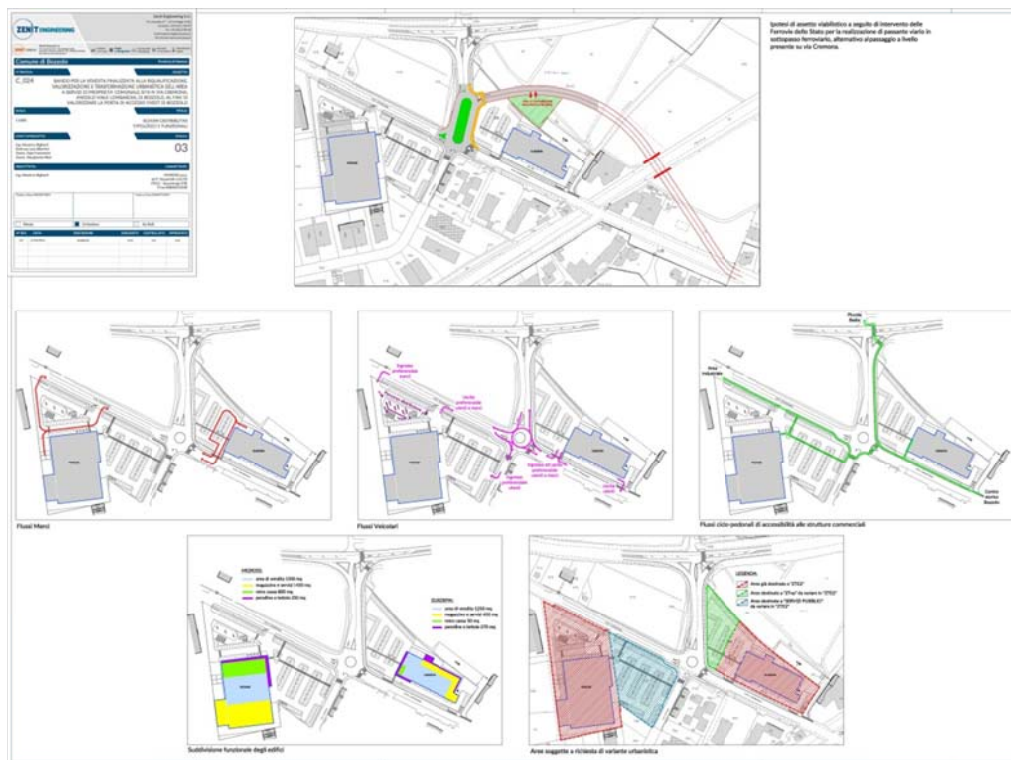
Proposta nuovo PGT

Elaborati grafici della proposta progettuale aggiudicataria:

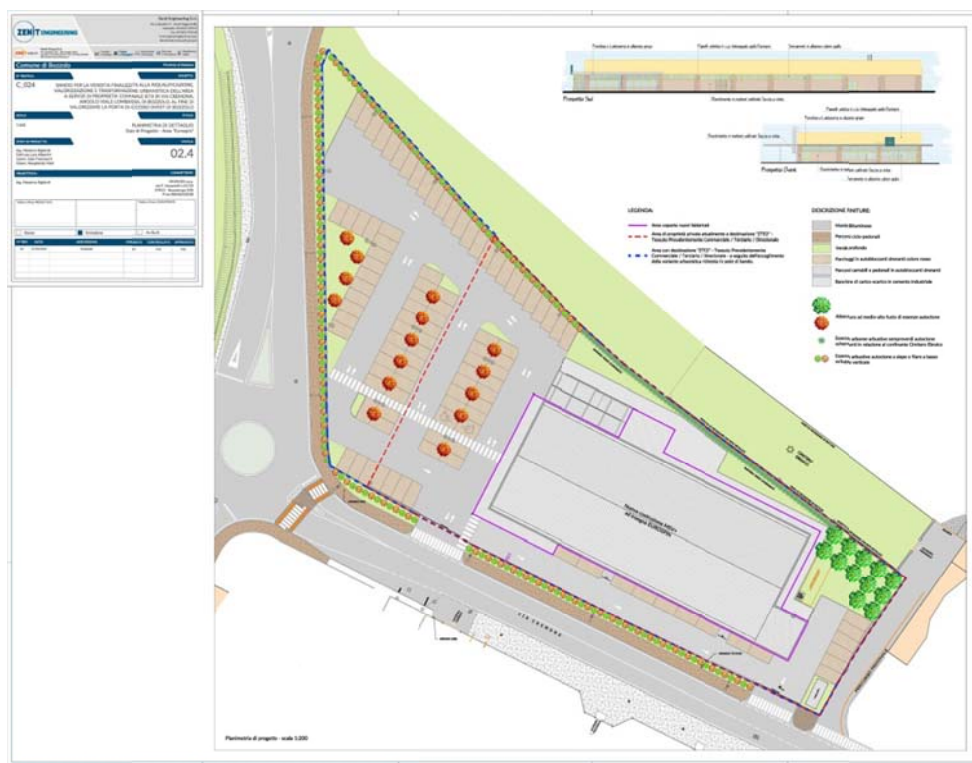


Planimetria di progetto - scala 1:500

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 16 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 17 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 18 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

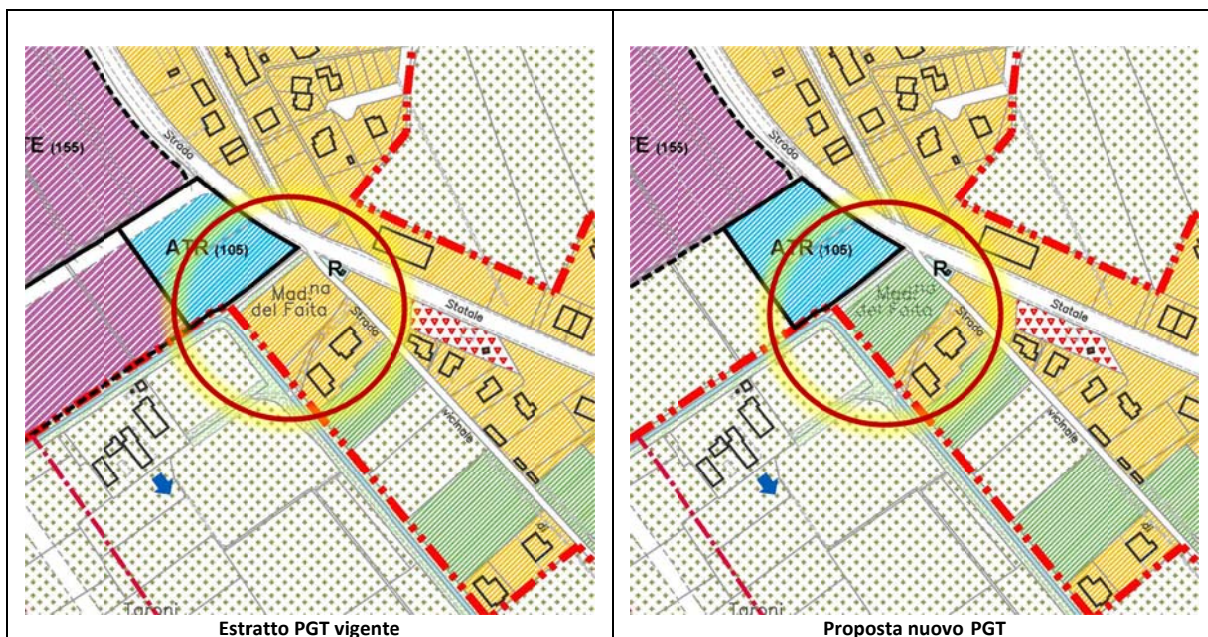
**Ambito n. 2 di Variante**

- **Località:** Bozzolo, strada vicinale Valdegazza, campo “Madonna della Faita”
Fg 11 – mapp 135
- **Richiesta:** L’osservante chiede di “riportare la destinazione del terreno in oggetto al normale uso agricolo come risulta realmente di fatto”.
- **Finalità:** Riconoscere lo stato dei luoghi e riclassificare l’area, identificata al Fg 7 mapp 135 situata in strada vicinale VALDEGAZZA e denominata catastalmente campo “Madonna della Faita”. interna al T.U.C., da ZTR3 – tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità – a E2a come rappresentato in mappa.

L’ambito di variante n.2 localizzato in strada vicinale Valdegazza, campo “Madonna della Faita”, consiste nel recepimento quale ZTvp della richiesta effettuata. Il recepimento è proposto sulla base della presa d’atto dello stato dei luoghi caratterizzato dalla presenza di una linea ENEL e da due canalette di irrigazione del Consorzio di bonifica Novarolo. La variante inoltre prende atto che l’area è ricompresa nel T.U.C., ed è posta in un’area di bordo prevalentemente già consolidata che ormai ha perso la vocazione agricola strategica. Pertanto, in analogia all’area limitrofa posta a sud, si riclassifica l’area identificata al Fg 11 mapp 135 interna al T.U.C. da ZTR3 – tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità – quale ZTvp – zona vincolata a verde privato. L’ambito di variante pertanto è ascrivibile ad una specificazione cartografica del Piano delle Regole con effetti nulli sul territorio anzi di miglioria territoriale in quanto valorizza lo stato di fatto dei luoghi e il sistema ambientale comunale atto a ridurre il sistema insediativo.

L’ambito di variante è pertanto riconducibile ad una specificazione cartografica del Piano delle Regole in quanto ricompreso nel TUC ed inoltre avente la finalità di valorizzare lo stato dei luoghi. L’ambito inoltre è di modesta incidenza in quanto l’area è di ridotte dimensioni. La variazione produce effetti nulli o migliorativi e comunque non significativi sull’ambiente. Quindi non implica variazioni negative degli impatti sul sistema ambientale e pertanto si propone di non assoggettare l’ambito n. 2 alla procedura di V.A.S.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 19 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

**Ambito n. 3 di Variante**

- **Località:** Bozzolo, ZTE 156 “Edoardo”
Fg 11 – mapp 129, 131, 132, 75, denominata “Fossa dei Gatti”
- **Richiesta:** “annullamento del Piano di Lottizzazione ZTE 156 e retrocessione a zona E2a”
- **Finalità:** Recepisce la richiesta dei proprietari di riclassificare le aree poste sul margine sud del centro abitato quale E2a –retrocedendo dalla vigente classificazione a ZTE 156, conformandosi allo stato di fatto dei luoghi, alla situazione catastale in essere, recependo gli errori cartografici e di appartenenza al centro urbano. Conseguentemente adegua la classificazione urbanistica da ZTE 156 alla previgente E2a oltreché ricollocare ad ovest nell’ambito 1 la GSV- prevista.

Rilevato che l’area oggetto della richiesta è ricompresa nel piano di lottizzazione ZTE 150 “Edoardo” ed è assoggettata alla convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Mauro Acquaroni il 27/11/2007 registrata il 6/12/2007 in Mantova si evidenzia pertanto che la succitata convenzione è decaduta il 26/11/2017.

L’amministrazione comunale ha effettuato numerosi incontri con i proprietari al fine di valutare la volontà operativa di attuare le obbligazioni assunte dai lottizzanti anche per il fatto che sull’area risulta localizzata la previsione di una GSV- di 1° livello di interesse comunale peraltro non utilizzata e mai richiesta. Considerata l’importanza per il territorio della disponibilità della GSV- alla luce della recente richiesta attuativa inoltrata all’ambito di variante n. 1, l’amministrazione comunale prende atto che il piano di lottizzazione non è mai stato attuato soprattutto in quanto l’azienda confinante Lactaliss Spa si è sempre opposta con specifica azione legale presso il tribunale di Brescia che di fatto ne ha bloccato e blocca l’attuazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 20 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



In merito alla prima richiesta l'amministrazione comunale ha assunto l'indirizzo di recepire la richiesta inoltrata di revocare gli atti approvati del PL considerato che i proprietari all'unanimità hanno riconfermato che non hanno alcuna intenzione né di rinnovare la convenzione né di attuare alcuna azione finalizzata alla trasformazione dell'area in quanto la grave crisi economica mondiale ha di fatto bloccato al 2007 lo sviluppo dell'area e nei dieci anni trascorsi non si è manifestata alcuna opportunità o richiesta di acquisto o sviluppo anche alla luce dell'ostilità dei confinanti. La decisione è soprattutto suffragata dal fatto che l'area nel decennio non ha subito alcuna trasformazione o alcun intervento, rimanendo di fatto agricola. L'area inoltre non è assoggettata ad alcun altro atto autorizzativo. L'amministrazione comunale pertanto ha attivato le procedure di revoca consensuale della convenzione che sarà perfezionata con specifico atto amministrativo al fine di poter recepire con la presente variante la seconda richiesta. Pertanto si renderà possibile la risocializzazione della GSV- nella porzione d'area oggetto dell'ambito di variante n. 1, aggiornando anche ambientalmente e funzionalmente la localizzazione della GSV- disponibile essendo la suddetta area maggiormente compatibile anche dal punto di vista infrastrutturale.

La famiglia Ghisi e la società Padus Investimenti, proprietarie dell'area attualmente classificata dal P.G.T. quale ZTE 156 hanno inoltrato, contestualmente le richieste suesposte oltretutto condividere le decisioni con l'amministrazione comunale.

Le aree su citate sono poste nel centro abitato di Bozzolo e precisamente costituiscono il margine Sud dello stesso nucleo storico in prossimità dell'azienda Lactalis Spa. Esse furono inserite recependo le richieste dei proprietari quali Zone di Trasformazione a completamento del margine edificato Sud per qualificare il su citato margine con l'erronea attivazione di contrasti legali esercitati dai vicini. L'area è peraltro ricompresa nei limiti del centro abitato.

Le istanze formulano contestualmente, seppur ognuna per la competenza della rispettiva proprietà, ma in modo univoco e coordinato, la ferma richiesta di retrocedere la ZTE 156 alla destinazione originaria E2a in analogia all'area posta a sud che è già inserita nella classe E2a.

La variante riconosce e recepisce lo stato dei luoghi, il vigente assetto catastale dei confini con i nuovi allineamenti, lo stato di fatto soprattutto amministrativo e del contenzioso essendo, al pari delle altre zone anch'esse inserite nei limiti del centro abitato in prossimità dell'area ex Galbani.

Si propone di recepire la richiesta formulata con le osservazioni coerentizzate ed omogenee retrocedendo tutta l'area a Zona E2a in quanto interna al centro abitato.

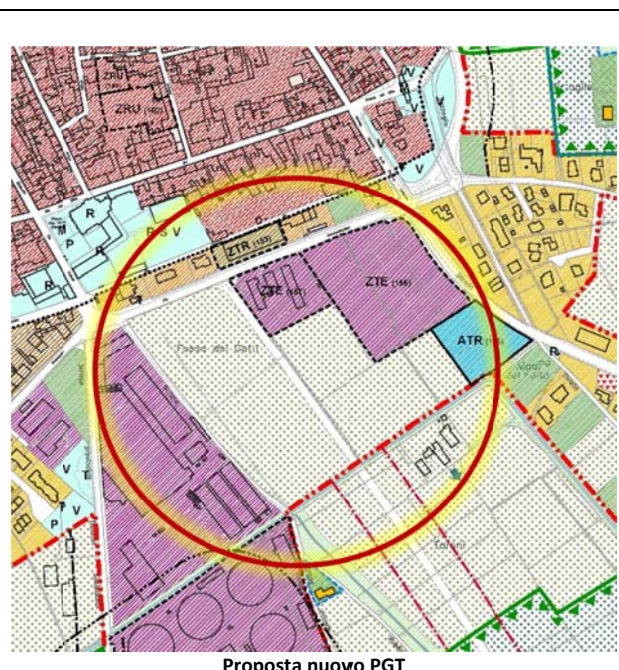
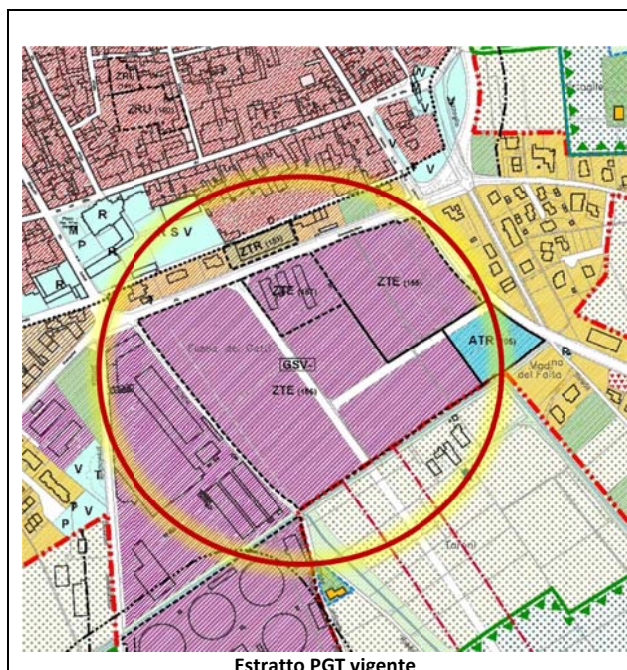
La retrocessione dell'area, la delocalizzazione della GSV- conseguente e l'adeguamento conformativo alla zonizzazione in E2a garantisce la valorizzazione della fascia urbana di verde e rispetto all'azienda ex Galbani.

La variante, recependo il contenzioso sopracitato, si configura come variante al Piano delle Regole ed è sicuramente migliorativa e qualificante sotto l'aspetto ambientale.

Preso atto della richiesta e della volontà espressa univocamente dalle proprietà di mantenere l'area nel centro abitato, ma non edificata e riservata ad area E2a di margine e salvaguardia del centro abitato, considerato che con l'area limitrofa costituisce già ora un'interessante connessione urbana-agricola del nucleo di Bozzolo, si propone di accogliere le osservazioni classificando le aree quale E2a - *"Area Agricola di interazione e rispetto dei centri abitati"* inducendo peraltro anche un miglioramento sul sistema territoriale.

L'ambito di variante è pertanto ascrivibile ad una specificazione del Piano delle Regole essendo interna al TUC e al centro abitato ed inoltre migliorativa ambientalmente e territorialmente in considerazione delle dimensioni dell'area e degli adeguamenti migliorativi apportati con la retrocessione della ZTE 156 e la ricollocazione della GSV- esistente. In sintesi, produce effetti modesti e comunque migliorativi sull'ambiente, quindi non implica alcuna variazione significativa degli impatti sul sistema ambientale e pertanto si propone di non assoggettare l'ambito alla procedura di V.A.S.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 21 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

**Ambito n. 4 di Variante - Norme tecniche di Attuazione – adeguamenti indicati dall'ufficio tecnico**

- Documento: Norme Tecniche di Attuazione - adeguamenti indicati dall'ufficio tecnico.
- Richiesta: L'ufficio tecnico ha proposto di apportare alle NTA alcune modeste variazioni, specificazioni, integrazioni o adeguamenti puntualmente esplicitate nel testo comparato delle stesse con evidenziati il testo vigente e quello variato.

Le richieste sono conseguenti ad esigenze manifestatesi nella quotidiana ed ordinaria gestione del PGT, a specifiche richieste avanzate dagli utenti oppure dalla imprescindibile necessità di adeguamenti normativi obbligati dalle variazioni apportate dal quadro normativo regionale e nazionale.

Esse sono riportate nel testo comparato delle N.T.A. ,parte integrante della presente variante, ed in sintesi interessano i seguenti articoli:

- artt. 41 e 42;
- artt. 54, 55, 56 e 57;
- art. 76;
- artt. 6, 68, 89, 91, 92, 99bis, 117 e 118.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 22 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



- **Finalità:** Le variazioni, adeguamenti normativi e specificazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT hanno l'obiettivo di recepire le richieste di miglioramento, ottimizzazione emersa dall'osservazione verbali esplicitate all'ufficio tecnico nell'ordinaria gestione quotidiana del piano oltreché agli adeguamenti normativi resi necessari nel frattempo alle NTA del Piano delle Regole.

L'ambito di variante n° 4 propone le variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT proposte dall'ufficio tecnico ed esplicitate in modo esaustivo nello specifico testo comparato che evidenzia tanto il testo vigente che il testo emendato. Le richieste sono conseguenti ad esigenze manifestatesi nella quotidiana ed ordinaria gestione del PGT, a specifiche richieste avanzate dagli utenti oppure dalla imprescindibile necessità di adeguamenti normativi obbligati dalle variazioni apportate dal quadro normativo regionale e nazionale.

Le variazioni in sintesi consistono nelle seguenti richieste:

- ◆ Di modificare l'articolo 41 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recita "• nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali edificate, del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 2/5 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine" con la seguente formulazione: "• nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali edificate, del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. Si chiede conseguentemente l'adeguamento normativo dell'art. 42 con la seguente formulazione:

Art. 42 Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione e infrastrutturazione elettrica

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica di decompressione del gas, centraline telefoniche, centraline tecnologiche in genere, ecc., viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere ambientale e qualificate architettonicamente e matericamente.

Gli impianti tecnologici funzionali alle aziende erogatrici di pubblici servizi, quali cabine di trasformazione elettrica, di decompressione gas, centraline telefoniche potranno essere installati in tutte le zone. La distanza dai confini è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;

Le cabine di trasformazione da realizzarsi nel tessuto consolidato o nelle zone di espansione prevalentemente residenziale o in territorio agricolo dovranno essere eseguite in maniera accurata evitando il più possibile la dicotomia tra il manufatto tecnico e i manufatti circostanti con l'ausilio di

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 23 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



tecnologie, tipologie, materiali tipici del luogo e tinteggiature adeguate e la frapposizione di barriere verdi schermanti con siepi o arbusti.

INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Ai fini del conseguimento del titolo abitativo edilizio è obbligatoriamente prevista per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

- ◆ Di modificare gli articoli 54, 55, 56 e 57 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recitano: "• che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti" con la seguente formulazione: "• che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti".
- ◆ Di modificare l'articolo 76 delle NTA del Piano delle Regole vigente che recita "Le nuove costruzioni agricole di norma sorgono entro distanza minima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione delle presenti norme" modificando la prescrizione dei 100 metri inserendo un dispositivo che consenta l'insediamento e lo sviluppo delle attività edilizie agricole in linea di continuità con il nucleo aziendale imponendo ugualmente uno sviluppo organico e non frammentario dell'edificazione.
- ◆ Di adeguare e modificare i seguenti articoli 6, 68, 89, 91, 92, 99bis, 117 e 118 con il testo riportato nelle NTA comparate per conformarsi al quadro normativo vigente ed alle specifiche richieste pervenute.

L'ambito di variante è pertanto ascrivibile ad una specificazione normativa di presa d'atto dello stato di fatto relativa al Piano delle Regole con la precisazione che la variante e le conseguenti modificazioni, adeguamenti ed integrazioni proposte al testo delle N.T.A. del P.G.T. in sintesi producono effetti assai modesti, in generale certamente non significativi sia per la pianificazione che per la VAS.

Si può concludere che, essendo una specificazione normativa, non implica variazioni significative degli impatti sul sistema ambientale, e pertanto si propone di non assoggettare l'ambito n° 4 alla procedura di VAS.

Ambito n. 5 di Variante

- Località: Bozzolo – ATEC 108 – Fg. 7 Mapp. 151 e 153.
Strada vicinale delle Stasine – località Stasine.
- Richiesta: I proponenti chiedono per l'area di proprietà inserito nell'ATEC 108 (Fg. 7 Mapp. 151-153), come già esplicitato precedentemente in numerose altre osservazioni, la "riqualificazione del terreno di cui sopra cambiando la destinazione d'uso da edificabile come fino ad ora ad agricola".
La richiesta viene inoltrata quale errore cartografico in quanto il "nostro terreno è stato dichiarato fabbricabile a nostra completa insaputa ed evidentemente contro la nostra volontà". Si fa presente

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 24 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



"che nessuno ci ha avvisato del passaggio del nostro terreno da agricolo a fabbricabile...con nostro evidente e grave danno."

- Finalità: Recepire la richiesta della proprietà di correggere l'errore cartografico con la riclassificazione dell'area dei fratelli Ottuzzi, posta sul margine sud-ovest dell'ATEC 108 e confinante ad est con il centro abitato, in classe E2a – escludendola e retrocedendola dalla vigente classificazione ATEC 108, conformandosi allo stato di fatto, della proprietà e dei luoghi, alla situazione catastale in essere recependo l'errore cartografico e di perimetrazione e di appartenenza all'ATEC 108. Conseguentemente adeguare l'errore cartografico di perimetrazione mediante la riclassificazione urbanistica escludendolo dall'ATEC 108 e inserendolo nella previgente classe E2a.

I fratelli Ottuzzi Dario e Laura sono proprietari dell'area identificata al Fig. 7 Mapp. 151 e 153, purtroppo ricompresa dall'origine nell'ATEC 108. Essa è posta sul confine esterno sud-est dell'ATEC e confina con l'area agricola di bordo a sud, a est con il centro abitato. Costituisce una porzione modesta, marginale, non strategica e pertanto escludibile senza difficoltà dall'ATEC 108 stesso.

Essi hanno chiesto di riclassificare l'area, uscendo dall'ATEC 108 e riportandola in classe E2a. La richiesta viene inoltrata quale errore cartografico in quanto il *"nostro terreno è stato dichiarato fabbricabile a nostra completa insaputa ed evidentemente contro la nostra volontà"*. Si fa presente *"che nessuno ci ha avvisato del passaggio del nostro terreno da agricolo a fabbricabile...con nostro evidente e grave danno."*

In effetti i due proprietari esplicitarono la richiesta poco tempo dopo l'approvazione definitiva del P.G.T. Attualmente la richiesta è divenuta urgente per la specifica e singolare situazione personale esplicitata con continuità all'Amministrazione Comunale. A tal fine l'Amministrazione Comunale ha convocato specifiche riunioni di coordinamento con le associazioni sindacali agricole per dividerne la decisione e la strategia, considerato che per l'esclusione risulta fortemente consigliabile, se non necessario, raccogliere l'adesione dei proprietari delle aree del comparto ATEC 108. L'Amministrazione Comunale ed i rappresentanti delle associazioni agricole hanno condiviso la scelta di esclusione dell'area a seguito dell'incomprensione scaturita o perlomeno per l'errore grafico di inserimento e per le motivazioni territoriali e sociali succitate.

Essi hanno assunto l'impegno di raccogliere le adesioni dei rispettivi iscritti durante la fase di VAS ritenendolo un obiettivo raggiungibile.

Con tale finalità sono state effettuate presso la sede del Comune di Bozzolo numerose riunioni tra cui le più significative sono quelle dei giorni 06/12/2016, 08/07/2014, 25/10/2017, 02/12/2017 con i rappresentanti delle associazioni agricole di categoria del territorio nelle quali sono state ampiamente lette e illustrate le richieste inoltrate al Comune dai fratelli Ottuzzi Laura e Dario ed è stata illustrata e condivisa la presente variazione al P.G.T. e all'ATEC 108. Contestualmente sono stati redatti i moduli comunali per la sottoscrizione dei proprietari.

L'istanza dei fratelli Ottuzzi, condivisa dalle Associazioni agricole e dai proprietari, formula in modo univoco e coordinato la richiesta di retrocedere la classificazione dell'area Ottuzzi dall'ATEC 108 esternalizzandola e riclassificandola E2a, in analogia all'area posta a sud, già ora ricompresa in E2a.

La variante riconosce e recepisce lo stato dei luoghi, il vigente assetto catastale dei confini con i nuovi allineamenti, l'errore previgente di classificazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 25 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



Si propone in conclusione di recepire la richiesta formulata dalle sucitate osservazioni coerentizzate ed omogenee retrocedendo l'area Ottuzzi a Zona E2a pur interna al centro abitato.

La retrocessione dell'area e l'adeguamento conformativo alla zonizzazione in E2a garantisce la valorizzazione di una adeguata fascia urbana di verde e rispetto dal nucleo abitato di Bozzolo.

La variante, recependo gli errori su citati, si configura come variante al Piano delle Regole ed è sicuramente migliorativa e qualificante sotto l'aspetto ambientale, pur essendo aree di non significativa estensione.

Preso atto della richiesta e della volontà espressa da tutti di mantenere l'area nel centro abitato, ma riservata ad area E2a di margine e salvaguardia del centro abitato, considerato che con l'area confinante costituisce già ora un'interessante fascia di rispetto, di filtro e di connessione urbana-agricola con il nucleo abitato della frazione di Bozzolo., si propone di accogliere la osservazione classificando l'area quale E2a - *"Area Agricola di interazione e rispetto dei centri abitati"* inducendo peraltro anche un miglioramento sul sistema territoriale

L'ambito di variante è pertanto ascrivibile ad una specificazione del Piano delle Regole essendo interna al TUC e al centro abitato ed inoltre di modesta incidenza in considerazione delle dimensioni dell'area e degli adeguamenti migliorativi apportati con la retrocessione in classe E2a. In sintesi, produce effetti modesti e comunque migliorativi sull'ambiente, quindi non implica alcuna variazione significativa degli impatti sul sistema ambientale e pertanto si propone di non assoggettare l'ambito alla procedura di V.A.S.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 26 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

**VALUTAZIONE SINTETICA COMPLESSIVA DEI 5 AMBITI DI VARIANTE:**

Le variazioni sono riportate nelle nuove proposte allegate e negli elaborati per estratto sotto la lettera A – B della presente variante.

La variante pertanto recepisce le puntuali richieste pervenute dall'Amministrazione Comunale e dai cittadini prevalentemente motivate da modesti adeguamenti operativi, aggiornamenti documentali e per le nuove esigenze scaturite dal territorio.

La variante, nel suo complesso, pertanto appare coerente e conforme agli obiettivi ed alle azioni proposte ed approvate dal Piano di Governo del Territorio in particolar modo per la parte inerente il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole di competenza delle presenti modificazioni e se ne propone pertanto l'approvazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 27 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



3. Conclusioni

La presente Variante n. 1/2017 al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bozzolo viene proposta in approvazione con procedura ordinaria ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e sue modifiche ed integrazioni, previa esplicitazione della procedura di verifica di assoggettabilità di cui alla D.G.R. n° IX-3836 del 25/07/2012.

La presente Variante Urbanistica al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi n° 1/2017 appare conforme alla vigente normativa e rispettoso dell'attuazione del quadro prescrittivo riportato nel Decreto di non assoggettabilità alla procedura di VAS della variante n° 1/2017 al PGT.

Si rileva infine che la presente variante n. 01/2017 al Piano di Governo del Territorio di Bozzolo è modesta e non modifica sostanzialmente i contenuti, gli obiettivi e le finalità del vigente Piano di Governo del Territorio e pertanto non abbisogna di ulteriori modifiche oltretché risultare conforme alla normativa regionale vigente sia in materia urbanistica che ambientale.

Mantova, Dicembre 2017

POLARIS – Studio Associato

Ing. Ugo Bernini

Si unisce il seguente elaborato:

- Tabella VAS_A;
- Tavola delle istanze;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 28 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

**SOMMARIO**

1. Premessa.....	1
2. Relazione descrittiva: criteri e obiettivi della variante inerenti le politiche di ottimizzazione delle risorse del territorio comunale.....	8
Motivazioni e fonti delle variazioni apportate.....	8
3. Conclusioni.....	28

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIUSTIFICATIVA DELLE VARIANTI	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 29 di 29
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	SETTORE COMMERCIALE Ing. Ugo Bernini
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti