



CITTÀ DI BOZZOLO

PGT

PIANO DELLE REGOLE



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

IL SINDACO
On. Giuseppe Torchio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.a Rosella Mosti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Martino Zurra



**STUDIO DI INCIDENZA VAR. 1/2017 AL P.G.T.
SULLA "RETE NATURA 2000"**

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.....

**RICHIESTA DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA O DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA SEMPLIFICATA PER INTERVENTI CHE INTERESSANO IL SITO DI RETE NATURA 2000 ZSC IT20A0004 e ZPS IT20B0401 ENTE GESTORE PARCO REGIONALE OGLIO SUD**

(ai sensi dell'allegato C della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 8 agosto 2003, n. 7/14106, e successive modificazioni ed integrazioni)

ENTI GESTORI: PROVINCIA DI MANTOVA e PARCO OGLIO SUD

I sottoscritti Ing. Ugo Bernini di Polaris Studio Associato con sede in Mantova via Pietro Verri n°33

proponenti dell'intervento: Variante n°01/2017 al PGT del comune di Bozzolo (MN)

che interessa il sito di rete Natura 2000 :

- ZSC IT20A0004 "Riserva naturale regionale" LE BINE
- ZPS IT20B0401 "Parco Regionale Oglio sud"

in qualità di:

- proprietario dell'area/immobile di intervento

oppure

- legale rappresentante

√ tecnico incaricato

- altro (specificare) _____

del comune di Bozzolo, Piazza Europa n. 1 - 46012 Bozzolo (MN)

tel: 0376 910811

Fax: 0376 91105

e_mail: bozzolo.mn@legalmail.it

CHIEDE

(barrare la tipologia di richiesta)

L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI VALUTAZIONE CON LA MODALITA' DI:

- √ AUTOVALUTAZIONE DI ASSENZA DI INCIDENZA SIGNIFICATIVA (Modello 1)
- VALUTAZIONE DI INCIDENZA SULLA BASE DELL'ANALISI DIRETTA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE (Modello 2)

STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 1 di 24
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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", riguardante la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto ai trattamenti dei dati personali, si informa che i dati personali acquisiti con riferimento alla pratica sono raccolti e trattati dalla Provincia di Mantova esclusivamente ai fini dell'istruttoria dell'intervento in oggetto.

All'interessato al trattamento sono garantiti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs 196/2003. Detti diritti potranno essere esercitati nei confronti della Provincia di Mantova, soggetto responsabile al trattamento dei dati, nella persona del Funzionario del Servizio Strategie Ambientali Integrate.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 2 di 24
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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------

**AUTOVALUTAZIONE DI ASSENZA DI INCIDENZA SIGNIFICATIVA (Modello 1)**

I sottoscritti Ing. Ugo Bernini di Polaris Studio Associato con la collaborazione del Dott. Vicini Gianluca, allo scopo di sottoporre l'intervento proposto a procedura semplificata con autovalutazione di assenza di incidenza significativa

DICHIARA CHE

l'intervento di: Variante n° 01-2017 al PGT del comune di Bozzolo (MN)

comporta variazioni che possono ricadere fra quelle esemplificative di interventi riportati all'articolo 33 del regolamento o che eccedono il valore dei 5 km previsto per impianti eolici ed elettrodotti di cui all'art. 32, per i quali l'ente gestore del sito ha previsto l'applicazione della procedura semplificata di valutazione di incidenza

(specificare tipologia di intervento):

La tipologia della pianificazione in oggetto è riferibile alla variante n° 01-2017 al PGT del comune di Bozzolo allo strumento urbanistico comunale (PGT), piano che è già stato in fase di prima approvazione sottoposto a procedura semplificata di VINCA. Gli interventi oggetto di variante si collocano a distanze superiori ai 3,8 km dalla R. R. delle Bine e dai 2,2 km dal Parco Regionale Oglio Sud.

DICHIARA INOLTRE CHE

ai sensi dell'art. 6 dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106 e successive integrazioni e modificazioni, la pianificazione proposta e le relative previsioni non hanno, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui siti Natura 2000 indicati in precedenza;

Allo scopo si allega la seguente documentazione in numero di una copia cartacea e una informatizzata :

- Descrizione sintetica della variante sufficiente ad illustrare l'intervento nelle sue caratteristiche principali;
- Corografia di Rete Natura 2000;
- Localizzazione delle aree di variante;

STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 3 di 24
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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



Luogo e data Mantova dicembre 2017

Il dichiarante Ing. Ugo Bernini



Consapevole delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci, falsità in atti, ai sensi degli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000, quale sottoscrizione della presente dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quale autentica della documentazione esibita in copia, il sottoscritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, allega copia del proprio documento di identità in corso di validità.

Luogo e data Mantova dicembre 2017

Il dichiarante Ing. Ugo Bernini



STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 4 di 24
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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



1. VARIANTE n° 3/2015 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) del comune di Bagnolo San Vito (MN)

1.1. 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 di PGT del Comune di Bozzolo. I suddetti atti di 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, con le 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 finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica dell'area a servizi di proprietà comunale sita in via Cremona angolo viale Lombardia di Bozzolo. Bando 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 – ZTE2” 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.
- 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.
- Attuazione conseguente 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 interessati.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE “NATURA 2000”	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 6 di 24
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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



L'obiettivo dell'amministrazione comunale si è leggermente esteso a seguito degli interventi pubblici effettuati, dalla attivazione del nuovo punto vendita Eurospin, alle richieste puntuali e specifiche pervenute da parte di alcuni cittadini e dall'amministrazione comunale di confermare il PGT ai mini-adeguamenti scaturiti dalla puntuale verifica e attuazione del PGT e di specifiche situazioni puntuali tanto cartografiche che dello stato dei luoghi che normative per recepire puntuali ed errori cartografici, specifiche esigenze attuative o richieste sopravvenute nel frattempo da parte degli operatori, per urgenti esigenze operative scaturite nel periodo di redazione e vigenza del P.G.T., oltreché un ridottissimo numero di istanze richiedenti 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 generale e del settore immobiliare, sia per la variazione radicale di scenario della pianificazione rispetto al tema del consumo di suolo, oltreché 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 del PGT 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 rigorosamente 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 di tali valutazioni, le modifiche proposte vengono puntualmente descritte nel capitolo successivo e complessivamente, dal punto di vista quantitativo e dimensionale nell'ultimo capitolo.

Data la limitata portata della variante, in analogia a quanto viene previsto per gli interventi dai Regolamenti dei siti Natura 2000 coinvolti, e non trattandosi certamente di una variante generale che interessa l'intero territorio comunale ma esclusivamente di variazioni puntuali e localizzate indotte dalle necessità ordinarie di gestione del territorio, viene attivata la procedura di valutazione di Incidenza semplificata, ed in particolare: Procedura semplificata – Autovalutazione di assenza di incidenza significativa.

Segue la localizzazione delle aree di variante.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 01/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Ottobre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 7 di 24
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



Legenda:

 **N° ambito di variante**

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 8 di 24
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		COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



2. I contenuti della variante 1/2017

2.1. 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 miglorie 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 vendita 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:
 - Rilassificazione urbanistica del mapp 798 fg 7 di ha0.44.71 da zona per servizi comunali esistenti (P-V) a ZTE2 – "tessuto prevalentemente commerciale/ terziario/ direzionale – ZTE2" per ampliare l'attuale punto di vendita Migross Spa (MSV di 3° livello) in GSV di 1° livello passando dalla attuale S_{wv} di circa 1500 mq ad una $S_{wv} \leq 3500$ mq. 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.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 9 di 24
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	COLLABORATORI 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.
- Attuazione conseguente 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 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). Proposta urbanistica e progettuale da attivare successivamente 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 dei servizi.

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 intervento al Piano delle Alienazioni.
- La Determina n. 72 del 11/4/2016 del responsabile S.T. di avvio della procedura aperta per la vendita.
- La D.G.C. n. 113 del 4/7/2017 del responsabile del S.T. 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.

O 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 nell’area.
- La variante al PGT per il completamento del progetto complessivo illustrato al punto precedente e negli elaborati grafici allegati, risulta necessario, nel caso di esito a noi favorevole del presente bando di vendita.
Le varianti sono le seguenti:
- 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”;

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE “NATURA 2000”	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 10 di 24
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEО 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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



- 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 ciclopedonale 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 e 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 03 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 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 interessate.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 11 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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 anche una parziale realizzazione già avvenuta delle opere previste. In conformità al progetto è prevista la realizzazione della valorizzazione territoriale proposta, l'esecuzione delle migliorie 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.

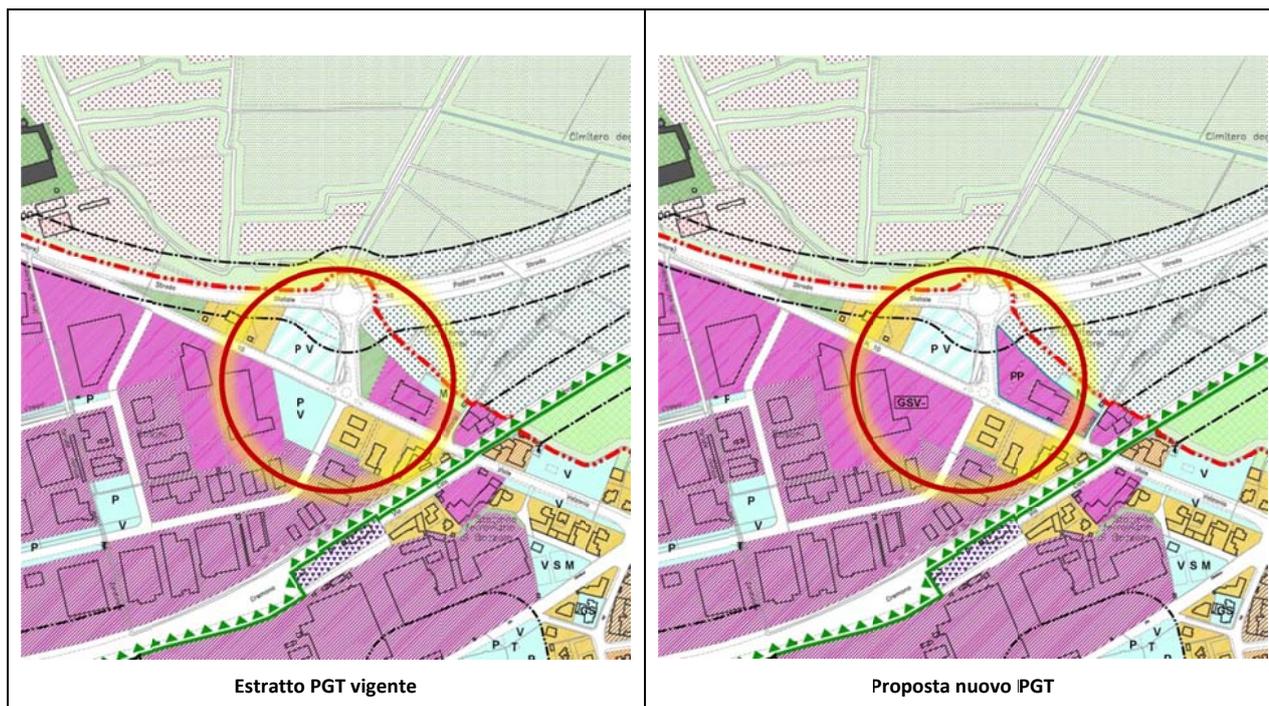
In tale contesto la riclassificazione in variante proposta appare coerente con gli obiettivi del PGT, coerente con la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, compatibile con le previsioni urbanistiche del PGT anzi migliorativa in quanto attua ed attiva la valorizzazione della porta ovest di Bozzolo, ririattiva e attua 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 pienamente 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.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 12 di 24
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		COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

**2.2. Ambito n. 2 di Variante**

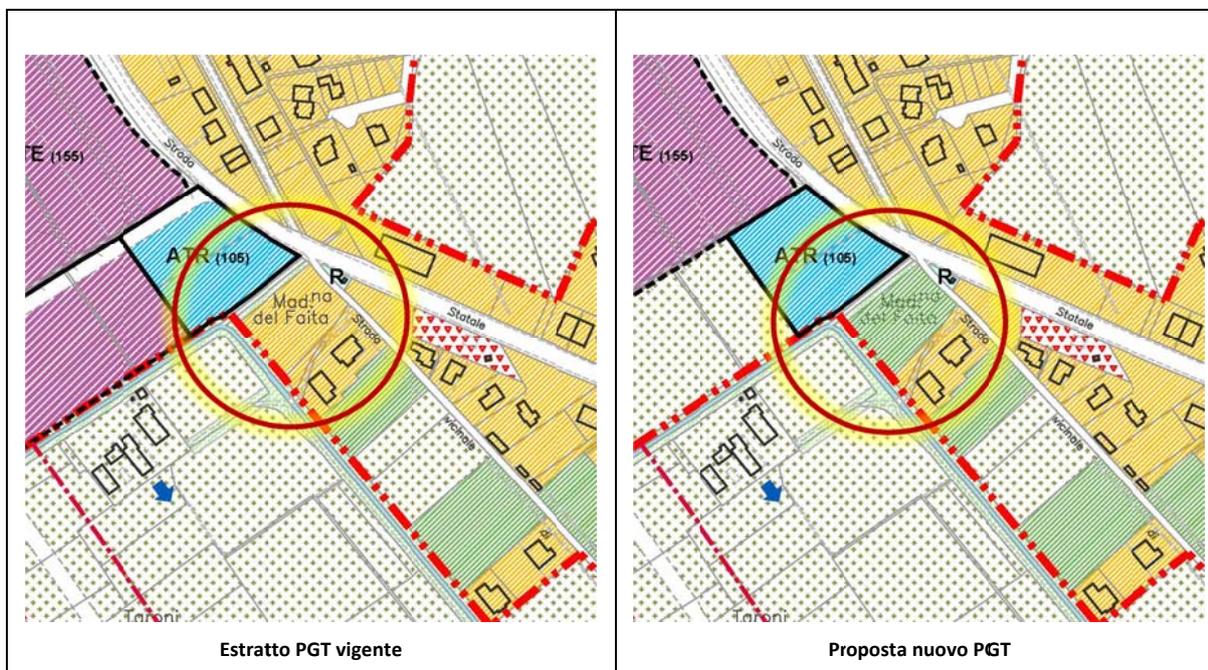
- **Località:** Bozzolo, strada vicinale Valdegazza, campo “Madonna della Faita”
Fg 11 – mapp 135
- **Richiesta:** L’osservante chiede di "riportare la destinazione del terreno in oggetto al normale uso agricolo come risulta realmente di fatto".
- **Finalità:** Riconoscere lo stato dei luoghi e riclassificare 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.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE “NATURA 2000”	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 13 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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.



2.3. 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 15 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

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 14 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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.

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 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, attualizzando 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 oltreché a 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.

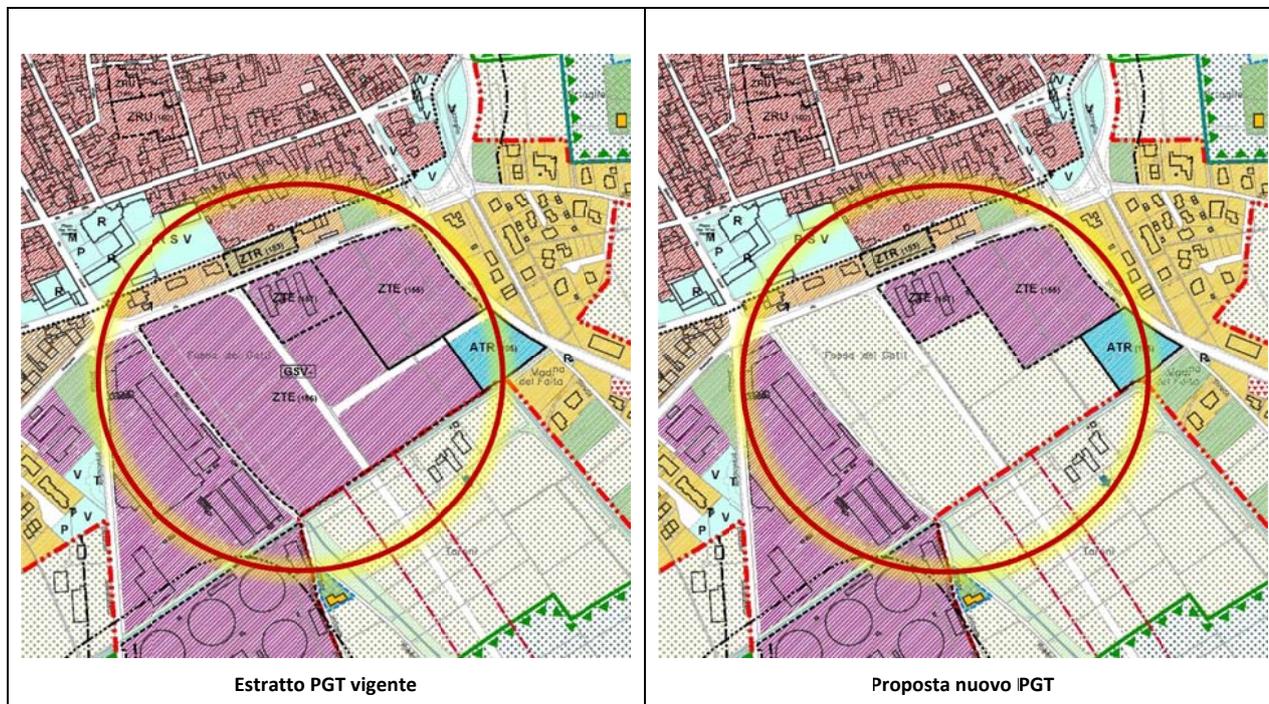
Preso atto della richiesta e della volontà espressa univocamente dalle proprietà di mantenere l'area nel centro abitato, ma non edificata e riservata ad area E2a di margine e salvaguardia del centro abitato, considerato che con l'area limitrofa costituisce già ora un'interessante connessione urbana-agricola 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

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 15 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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.



2.4. 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;

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 16 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



- art. 76;
- artt. 6, 68, 89, 91, 92, 99bis, 117 e 118.

- **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 resisi 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;

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 17 di 24
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEIO 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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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 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.

2.5. 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".

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 18 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



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."

- 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 condividerne 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.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 19 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



Si propone in conclusione di recepire la richiesta formulata dalle succitate 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.



STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 20 di 24
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	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------



3. L'Analisi per l'autovalutazione

3.1. Premessa

La fase di analisi per l'esclusione dalla Valutazione di Incidenza del Piano in esame è basata sulle considerazioni che in alcuni casi fanno riferimento alle caratteristiche del piano, in altri invece a quelle tipiche del sistema Natura 2000 locale.

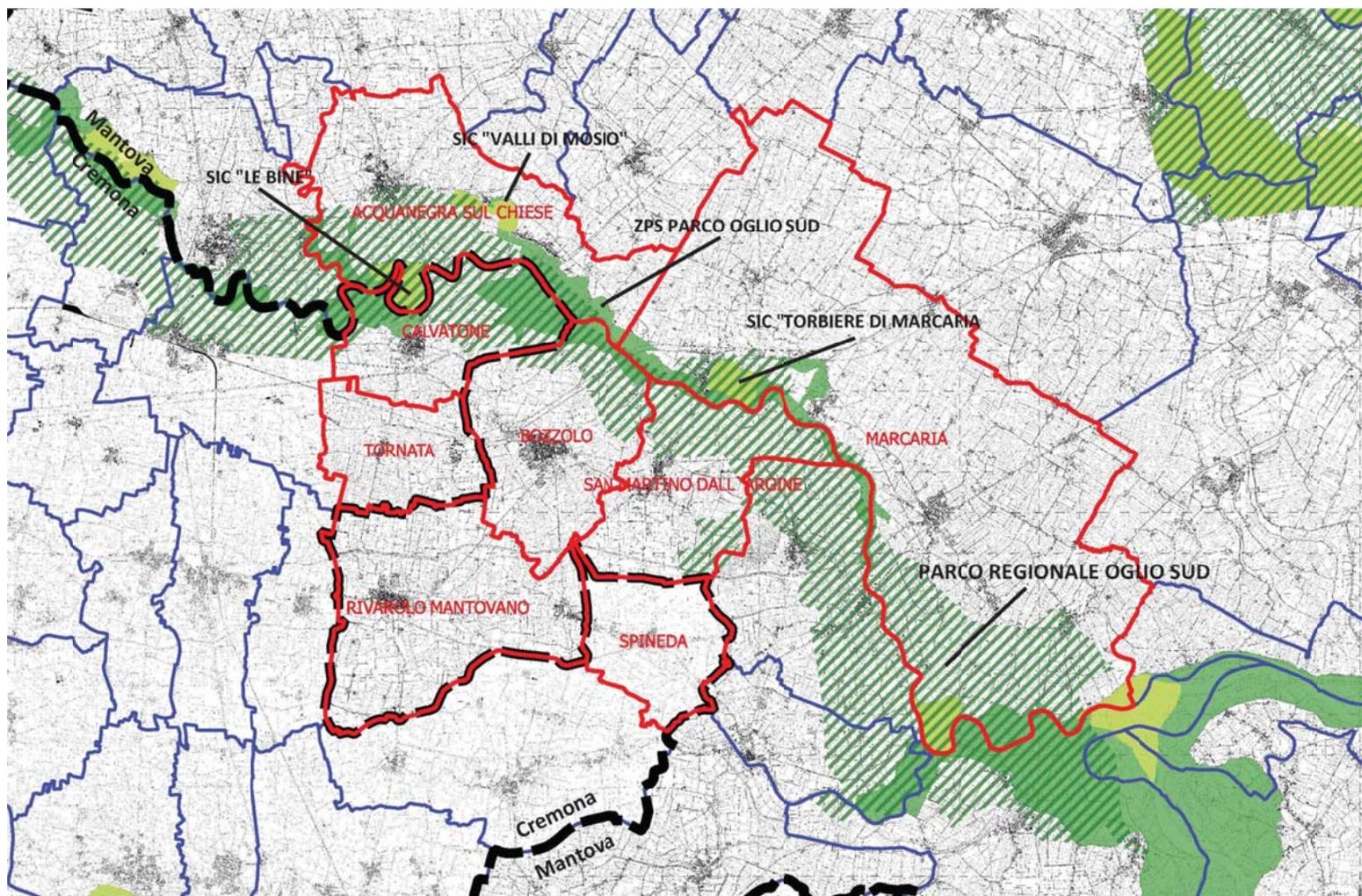
In relazione al Piano ed in particolare agli ambiti di variante occorre sottolineare:

- La variante al PGT del comune di Bozzolo viene redatta in osservanza della recente normativa regionale (L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e L.R. 31/2014 come modificato dalla L.R. 16/2017) che detta tempi e modalità per la sua redazione, di fatto il PGT vigente non solo risulta ancora pienamente vigente ma soprattutto era già stato sottoposto positivamente, in fase di redazione, alla procedura di Valutazione di Incidenza.
- Nella variante al PGT non sono previste modifiche del sistema della viabilità o progetti strategici significativi di tipo industriale o produttivo in genere.
- Nel PGT non sono inserite previsioni nella zone interne a Siti Natura 2000 o a elementi delle connessioni ecologiche strategiche (RER e PTCP).

In relazione al sistema di Rete Natura 2000 invece occorre sottolineare:

- L'ambito comunale nei confronti di rete Natura 2000 ospita parte della ZPS IT20B0401 "Oglio Sud" collocata sul lato nord del comune. La ZPS è dotato di Piano di gestione e ha come confine l'arginatura maestra e comprensoriale, del fiume. L'ente gestore al momento è il Parco Oglio Sud in attesa della piena applicazione della recentissima normativa emanata da Regione Lombardia in materia.
- Sempre l'ambito comunale sul limite nord è prossimo al confine sud dello RR/ZSC "Le Bine" IT20A0004. Anche questo sito è dotato di Piano di gestione. L'ente gestore è il Parco Oglio Sud.
- In base alle previsioni della nota regionale F1.2010.00120049 del 05.11.2010 a firma del Dirigente regionale della D.G. Sistemi Verdi e Paesaggio, lo studio deve essere esteso anche ai siti presenti nei comuni contermini e alle relative connessioni di rete (RER) come evidenziato nella successiva immagine.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 1/2017 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 21 di 24
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		COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti



<p>STUDIO INCIDENZA VAR N° 3/2015 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"</p>	<p>DATA EMISSIONE Dicembre 2017</p>	<p>AGGIORNAMENTO Dicembre 2017</p>	<p>FOGLIO Pag. 22 di 24</p>
<p>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini</p>	<p>CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi</p>	<p>CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini</p>	<p>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE Arch. Marco Agosti</p>
<p>POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu</p>		<p>ING. UGO BERNINI</p>	<p>COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti</p>

3.2. Conclusioni

Nel dettaglio la tipologia dei 5 ambiti di variante che andranno ad incidere sull'esistente, consentiranno di attivare e valorizzare l'uso del territorio già consolidato anzi migliorandolo oltre a favorire il recupero delle aree del patrimonio edilizio senza ulteriore consumo di suolo. A ciò si aggiungono potenziali effetti indiretti positivi rispetto al tema dell'efficientamento energetico, attuabili di concerto con il recupero dell'edilizia esistente. Attraverso l'introduzione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e per la riduzione dei consumi, nonché ponendo maggiori attenzioni sui sistemi costruttivi (materiali biocompatibili, sistemi di recupero delle acque), si contribuirà al raggiungimento di una maggiore qualità urbana, territoriale e sostenibilità ambientale.

Considerato che la variante si colloca all'interno di uno strumento di pianificazione che è già stato assoggettato a VAS e VINCA e che dall'analisi effettuata non emergono effetti significativi di alcuna natura che possano comportare impatti significativi su nessuno dei capitoli ambientali, rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati, cumulativi, a breve o a lungo termine, permanenti o temporanei, derivanti dalla realizzazione delle previsioni della variante, in quanto non vengono introdotte azioni in contrasto con quelle esistenti e già valutate in sede di VAS e VINCA o che possano alterare a breve o lungo termine gli equilibri attuali, si può asserire che la proposta di variante in questione abbia un impatto neutro e non significativo, rientrando tra gli obiettivi perseguiti sia dalla pianificazione sovraordinata (PTR e PTCP), sia dal vigente PGT, pur nella coerenza delle limitazioni indotte e prescritte dalla L.R. 31/2014 e s.m.i.

Alla luce delle considerazioni espresse lo studio si può concludere senza individuare alcuna possibilità che la presente variante n°1/2017 al PGT di Bozzolo possa arrecare incidenze significative sul sistema di rete Natura 2000 locale e sulle relative connessioni ecologiche, pertanto in virtù delle previsioni della DGR della Lombardia n° 3798 del 13 dicembre 2006 e del regolamento dei siti Natura 2000 coinvolti, la presente relazione viene trasmessa all'ente gestore dei due istituti ovvero il Parco Oglio Sud che potrà richiedere entro i 30 giorni successivi all'invio (periodo di deposito del Rapporto preliminare), motivandone la richiesta sotto il profilo tecnico, la redazione di uno studio di incidenza completo. In assenza di una espressione in tal senso dell'ente citato al trentesimo giorno nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS del PGT verrà dato conto dell'acquisizione di: *"Autovalutazione di assenza di incidenza significativa"*.

Nessuno dei capitoli ambientali e rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati, cumulativi, a breve o a lungo termine, permanenti o temporanei, derivanti dalla realizzazione delle previsioni della variante, in quanto non vengono introdotte azioni in contrasto con quelle esistenti e già valutate in sede di VAS o che possano alterare a breve o lungo termine gli equilibri attuali, si può asserire che la proposta di variante in questione abbia un impatto neutro e non significativo, rientrando tra gli obiettivi perseguiti sia dalla pianificazione sovraordinata (PTR e PTCP), sia dal vigente PGT, pur nella coerenza delle limitazioni indotte e prescritte dalla L.R. 31/2014 così come modificato dalla L. R. 16/2017. Nello specifico la verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione a tutti i livelli e con la L.R. 31/2014 così come modificato dalla L. R. 16/2017 non ha rilevato elementi di incompatibilità e contrasto.

STUDIO INCIDENZA VAR N° 3/2015 AL PGT SULLA RETE "NATURA 2000"	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 23 di 24
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE Arch. Marco Agosti
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti

SOMMARIO

1. VARIANTE n° 3/2015 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) del comune di Bagnolo San Vito (MN)	6
1.1. PREMESSA	6
2. I contenuti della variante 1/2017	9
2.1. Ambito n. 1 di Variante	9
2.2. Ambito n. 2 di Variante	13
2.3. Ambito n. 3 di Variante	14
2.4. Ambito n. 4 di Variante - Norme tecniche di Attuazione – adeguamenti indicati dall’ufficio tecnico	16
2.5. Ambito n. 5 di Variante	18
3. L’Analisi per l’autovalutazione	21
3.1. Premessa	21
3.2. Conclusioni	23

STUDIO INCIDENZA VAR N° 3/2015 AL PGT SULLA RETE “NATURA 2000”	DATA EMISSIONE Dicembre 2017	AGGIORNAMENTO Dicembre 2017	FOGLIO Pag. 24 di 24
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE Arch. Marco Agosti
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Marco Agosti