

# Comune di Madignano

## Provincia di Cremona

– AREA TECNICA –

Via Libertà n. 22 – Madignano

tecnico@comune.madignano.cr.it – pec@pec.comune.madignano.cr.it

Madignano, 29 Settembre 2025

## DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT

### L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

#### PREMESSO

Che nel Comune di Madignano è vigente il P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 11/10/2023 divenuta efficace dal 02/05/2024, data la pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva e deposito del P.G.T.;

VISTA la Legge regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTI gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.G.R. n.VII I/6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i., D.G.R. n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009, D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010, D.G.R.n.2789 del 22 dicembre 2011, D.G.R.n. IX/3836 del 25 luglio 012;

VISTI il D.Lgs. 03/03/2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., il D. Lgs. Del 16/01/2008, n. 4, nonché il D.Lgs. 29/06/2010, n. 128, in particolare gli artt. 6 e 12;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 08/07/2025, con la quale è stato dato avvio del procedimento relativo alla variante puntuale al piano di governo del territorio unitamente alla verifica di assoggettabilità a VAS

VISTA la delibera n. 68 del 08/07/2025, con la quale sono stati individuati:

- i soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA Lombardia;
- ATS Val Padana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova

- e quali Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia: Direzione generale territorio ed urbanistica;
- Provincia di Cremona Settore Urbanistica e Territorio;
- Soprintendenza Archeologica; Belle arti e Paesaggio;
- Parco Regionale del Serio;
- ATO Ufficio d'Ambito della Provincia di Cremona;

- E-Distribuzione Spa – Infrastrutture e Reti Italia – Macro Area Territoriale Nord – Zona Lodi Cremona
  - GEI Gestione Energia Impianti Spa
  - A2A Spa
  - Società Cremasca Reti e Patrimonio Spa
  - Snam Rete Gas Spa
  - Terna Spa Rete Elettrica Nazionale
  - RFI Rete Ferroviaria Italiana Spa
  - Consorzio Bonifica Dugali, NAVIGLIO, Adda Serio
  - Consorzio Roggia Babbiona
  - Consorzio Irrigazione Archetta – Pallavicina
  - Consorzio Utenze Irrigue Srl
  - Comune di Crema
  - Comune di Castelleone;
  - Comune di Izano;
  - Comune di Ripalta Arpina;
  - Comune di Ripalta Cremasca;
- Quali settori del pubblico interessati all'iter decisionale:
- Associazioni ed organizzazioni sociali. Culturali, economiche, nelle rappresentanze di categoria e gli ulteriori portatori di interessi diffusi sul territorio che possano contribuire al processo di partecipazione integrata
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni:
- pubblicazione sul sito web della Regione Lombardia SIVAS;
  - affissione all'Albo Pretoria online del Comune;
  - pubblicazione su un quotidiano locale;
  - pubblicazione sul sito del comune [www.comune.madignano.cr.it](http://www.comune.madignano.cr.it),
- le modalità di convocazione della Conferenza di verifica, convocata in un'unica seduta, durante la quale vengono presentati la proposta variante al PGT e il Rapporto Preliminare, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale;

PRESO ATTO CHE:

- in data 08/07/2025, è stato dato avviso dell'avvio del procedimento in oggetto con pubblicazione all'albo pretorio;
- in data 15/07/2025 è stato dato avviso dell'avvio del procedimento con pubblicazione su quotidiano locale: Il Giorno – Quotidiano Nazionale – Ed. Lombardia;
- in data 19/08/2025 sono stati messi a disposizione sul sito del Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani e dei Programmi (SIVAS) di Regione

Lombardia, [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it), il Rapporto Preliminare e la documentazione di variante proposta;

- in data 19/08/2023 tutta la documentazione relativa alla proposta di Variante al PGT, unitamente al Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, è stata pubblicata sul sito comunale: [www.comune.madignano.cr.it](http://www.comune.madignano.cr.it);
- Gli enti e soggetti territorialmente interessati hanno la possibilità di presentare pareri e/o osservazioni entro il 17/09/2025
- in data 19/08/2025, con protocollo n. 4615, è stata convocata la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante Puntuale al PGT, fissata per il giorno mercoledì 24 settembre 2025 alle ore 10:00 presso il Palazzo Comunale, in Via Libertà 22 a Madignano;
- in data 24/09/2025 ore 10.00 si è tenuta la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS, alla quale erano presenti i seguenti soggetti:
  - Arch. Andrea Canavera - Autorità Competente - Tecnico Comune di Madignano
  - Cav. Piero Guardavilla - Autorità procedente – Sindaco Comune di Madignano
  - Dot. Federico Lena - Assessore bilancio Comune di Madignano
  - Arch. Paolo Monaci - Estensore Rapporto preliminare VAS
  - Urb. Livia Severgnini - Estensore Rapporto preliminare VAS
  - Arch. Enzo Bettinelli - Tecnico della proprietà
  - Sig. Gianfranco Lodigiani - Proprietario area oggetto di variante
  - Sig. Rinangelo Lodigiani - Proprietario area oggetto di variante

VISTO il Rapporto Preliminare, presentato nella procedura per la verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS della proposta di variante puntuale al PGT in oggetto, agli atti comunali e oggetto di esame e discussione della Conferenza di Verifica;

ACQUISITO il verbale della Conferenza di Verifica registrato con prot. 5495 in data 29/09/2025. La conferenza si è svolta in data 24/09/2025;

RICHIAMATI ED ESAMINATI i pareri pervenuti al protocollo anteriormente alla Conferenza di Verifica, con relative raccomandazioni/prescrizioni, di cui all'allegato A al presente decreto;

RICHIAMATI ED ESAMINATI i pareri pervenuti fuori termine, di cui all'Allegato A al presente parere, di cui comunque si tengono in considerazione le relative osservazioni;

RITENUTA compatibile la variante puntuale al PGT, consistente nella possibilità di insediare grandi strutture di vendita all'interno di un'area già destinata a usi commerciali, senza incremento dell'indice edificatorio o del rapporto di copertura, ma quale mera riorganizzazione funzionale.

ESAMINATO che l'intervento proposto non prevede consumo di suolo mantenendo invariati gli indici edificatori presenti nel vigente PGT, senza modificare il rapporto di copertura e le altezze ma esclusivamente riorganizzando gli edifici insediando grandi strutture di vendita.

ANALIZZATA E VALUTATA la documentazione di progetto e il Rapporto Preliminare

VALUTATO quanta segue in merito agli effetti ambientali della variante:

- L'intervento non prevede consumo di suolo poiché risulta essere in un ambito del tessuto urbano consolidato e la sua attuazione persegue obiettivi presenti nel PGT vigente e in quello previgente;
- L'area oggetto di variante non è interessata da ambiti vincolati o di particolare pregio ambientale, resta l'obiettivo di una attenta pianificazione al fine di un buon inserimento a livello paesaggistico vista la vicinanza con aree agricole e ambiti residenziali
- Si prevede la realizzazione di fasce di mitigazione sul perimetro a confine con l'area agricola e le aree residenziali esistenti con l'utilizzo di specie plurispecifiche autoctone arboree e arbustive e disponendo la manutenzione
- L'area è inserita in ambito del tessuto urbano consolidato con funzione commerciale già esistente
- L'ambito interessato dalla proposta non interferisce con gli ambiti agricoli di interesse strategico, evidenziati dal PTCP della Provincia di Cremona.

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta e dal verbale della Conferenza di Verifica e dai pareri degli enti;

per tutto questo esposto

## **DECRETA**

1. di non assoggettare la proposta di variante puntuale al PGT, alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica -VAS;
2. di stabilire, al fine della sostenibilità ambientale dell'intervento, e secondo le indicazioni delle autorità con competenza ambientale e degli enti territorialmente interessati, che si ottemperi alle condizioni seguenti:
  - Si prevede la realizzazione di fasce di mitigazione sul perimetro a confine con l'area agricola e le aree residenziali esistenti con l'utilizzo di specie plurispecifiche autoctone arboree e arbustive e disponendo la manutenzione
  - Si predispongono, in fase attuativa, uno specifico studio del traffico e della componente acustica
3. di provvedere alla pubblicazione del presente decreto:
  - sul sito del Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani e dei Programmi (SIVAS)

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

*Arch. Andrea Canavera*

## ALLEGATO A

ENTE	SINTESI DEL CONTRIBUTO	CONTRODEDUZIONE
<b>PADANIA ACQUE – PROT. 4707 del 26/08/2025</b>	L'ente esprime considerazioni generali rispetto l'area oggetto di Variante al PGT. Nello specifico segnala la presenza dell'acquedotto nella zona di interesse e ribadisce che dovrà essere salvaguardata durante le operazioni di scavo. Elenca poi una serie di procedure che se saranno necessarie andranno concordate con l'ente stesso (richiesta di tracciati digitali, tracciamento in loco Rete Acquedotto, tracciamento rete fognatura ecc.).	prende atto del parere di Padania Acque e si assicura una attenta osservazione delle normative citate. In fase di attuazione verranno messe in atto le procedure specifiche e verranno concordate con l'ente le fasi attuative.
<b>TERNA RETE ITALIA Prot. 5137 del 11/09/2025</b>	L'ente richiama quanto già espresso in fase di variante generale al PGT nel 2022. Si ricorda che ove insiste un tracciato dovranno essere rispettate le distanze di legge.	l'area interessata dalla variante è parzialmente attraversata, nel breve tratto settentrionale, da un elettrodotto; si prende atto del parere espresso e si precisa che tutte le relative prescrizioni saranno osservate in fase attuativa
<b>VAILATI CANTA – Consigliere minoranza Prot. 5236 del 17/09/2025</b>	Il Consigliere di minoranza richiede il riesame del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e l'avvio di una valutazione più rigorosa e approfondita, con integrazione delle analisi, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile e compatibile con le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e socio-economiche del territorio comunale. Nello specifico si richiede: Verifica della competenza procedurale — accertamento della legittimità dell'iter e dell'adeguatezza del livello di dettaglio della variante rispetto alle competenze comunali. Coerenza con PTR e PTCP — approfondimento della compatibilità rispetto agli obiettivi di tutela del paesaggio agricolo e dei corridoi ecologici. Studio del traffico — simulazioni dei flussi veicolari sulle arterie principali e all'interno del centro abitato, con scenari di picco e valutazione degli impatti a breve e medio termine. Studio acustico — valutazione puntuale delle ricadute rumorose nelle aree più esposte e proposte di mitigazione tecniche e vegetazionali. Analisi socio-economica — valutazione delle conseguenze per il commercio di vicinato e	La variante ha piena legittimità procedurale: è di natura urbanistica, non di dettaglio, e non comporta incrementi di indici, altezze o parametri edilizi, ma solo una riorganizzazione di volumetrie già ammesse in un'area consolidata e già a destinazione commerciale. Non è necessario un riesame della verifica di assoggettabilità a VAS, poiché la si ritiene esaustiva e gli enti ambientali non hanno chiesto l'interruzione dei termini né l'assoggettamento alla procedura, fatta eccezione per alcune osservazioni in gran parte accolte. La compatibilità con la pianificazione sovraordinata è stata verificata: la Provincia di Cremona ha giudicato le analisi esaurienti e non ha rilevato criticità. L'area era già stata valutata in due precedenti VAS (PGT 2009 e 2023). In fase attuativa saranno predisposti uno studio del traffico e uno studio acustico, mentre l'analisi commerciale è già stata adeguatamente trattata nelle

	<p>della sostenibilità economica del centro urbano.</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione vincolanti — individuazione di interventi concreti, puntuali e obbligatori (non generici) per ridurre gli impatti su mobilità, qualità dell'aria, rumore e funzionalità dei corridoi ecologici; tali misure dovranno essere inserite come prescrizioni vincolanti nell'atto di variante o in atti esecutivi collegati.</p>	<p>precedenti VAS, data la natura limitata della variante.</p> <p>specifiche che, come richiesto dalla Provincia di Cremona e da ARPA, sarà realizzata una fascia di mitigazione ambientale, collocata a margine dell'area agricola e delle residenze esistenti, costituita da specie arboree autoctone.</p>
<p><b>Arch. FLORIANA TOSI – Prot. 5239 del 17/09/2025</b></p>	<p>Il proponente esprime perplessità sulla Variazione del PGT di Madignano, evidenziando che un nuovo centro commerciale non risponde a reali necessità, soprattutto in un'area residenziale di recente espansione vicino al centro. Segnalati rischi per lo sviluppo abitativo, aumento del traffico, criticità per la sicurezza di bambini e ragazzi e possibili disagi per i residenti. Si suggerisce di valutare aree già urbanizzate come Oriolo per evitare consumo di suolo e impatti sulla viabilità. Si invita a un attento ripensamento della scelta</p>	<p>L'osservazione non è pertinente alla fase di verifica VAS, riservata agli enti competenti e riferita al Rapporto Preliminare; questioni urbanistiche e localizzative sono proprie della successiva fase di adozione/approvazione. La variante interessa un'area già da tempo destinata a uso commerciale (con continuità di oltre vent'anni) e non comporta aumento delle superfici insediabili, ma solo una riorganizzazione delle volumetrie già previste, coerente con PGT vigente, precedente e PRG. La localizzazione proposta è quindi congrua, mentre l'area alternativa indicata risulta satura e destinata a usi produttivi. Gli aspetti di viabilità e traffico saranno affrontati in fase esecutiva con apposito studio dedicato.</p>
<p><b>PROVINCIA CREMONA Prot. 5137 del 22/09/2025</b></p>	<p>La Provincia ha esaminato la variante puntuale al PGT di Madignano volta a consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita. Dalla valutazione emerge che: l'area interessata è già destinata a uso commerciale, non presenta particolari criticità ambientali né interferenze con la Rete Natura 2000, e non determina nuovo consumo di suolo. Sono stati evidenziati alcuni aspetti da approfondire (relazione geologica, tutela del geosito, studio del traffico e prescrizioni viabilistiche). Viene condivisa la proposta di mitigazioni ambientali tramite aree verdi e monitoraggio, pur chiedendo maggiore chiarezza sulle modalità di diffusione dei dati. In conclusione, la Provincia giudica le</p>	<p>si prende atto del parere della Provincia e si sottolinea che in fase attuativa verrà effettuato uno studio del traffico, atto a verificare la funzionalità della rotatoria posta lungo la ex SS 415 e verrà fornito al settore viabilità della Provincia di Cremona. Verrà inoltre specificato che per le mitigazioni ambientali dovranno essere utilizzate specie plurispecifiche autoctone, arboree e arbustive, disponendo la manutenzione delle stesse. Verrà redatto specifico studio da Geologo incaricato al fine della verifica dell'esistenza scarpata morfologica che risulta non essere riportata nel PGT vigente.</p>

	valutazioni ambientali adeguate, conferma la modesta influenza della variante sul territorio e non rileva elementi ostativi all'attuazione, riservandosi ulteriori valutazioni in sede di adozione del piano.	
<b>ARPA Prot. 5352 del 23/09/2025</b>	ARPA riconosce che l'area è già commerciale e compatibile, ma sottolinea la necessità di approfondimenti su traffico/inquinamento atmosferico, gestione acque, rumore, materiali da scavo e monitoraggio ambientale. Nello specifico per quanto attiene la componente ARIA si sottolinea il possibile aumento di traffico e inquinamento atmosferico, servono approfondimenti e studi modellistici aggiornati. Per quanto riguarda la componente ACQUA segnala il rischio di aumento scarichi meteorici e reflui domestici, occorre valutare capacità della rete fognaria/depurazione e prevedere misure di prevenzione in cantiere per proteggere suolo e falda. Per quanto attiene la componente RUMORE l'area risulta essere vicina a residenze con rischio criticità da carico/scarico merci e impianti tecnologici si richiede una valutazione previsionale e successiva verifica di impatto acustico, anche in fase di cantiere. Si sottolinea inoltre che per quanto riguarda la Gestione materiali da scavo, dovranno essere trattati secondo normativa (come sottoprodotti, riutilizzati in situ o gestiti come rifiuti). L'ente chiede di valutare un coordinamento con il Piano di monitoraggio previsto per il PGT.	L'area interessata dalla variante è destinata a uso commerciale da oltre vent'anni e già sottoposta a precedenti studi e valutazioni, comprese le procedure VAS, che ne hanno confermato la compatibilità urbanistica e ambientale all'interno di un tessuto urbano consolidato. La variante non introduce nuovi volumi né aumenta il rapporto di copertura, ma consente un accorpamento e una configurazione unitaria degli edifici, senza ampliare le potenzialità edificatorie esistenti. In merito al traffico e alla qualità dell'aria, uno studio specifico sarà predisposto in fase di progettazione esecutiva per individuare criticità e soluzioni di mitigazione, concordate con l'Ufficio tecnico comunale. Le opere di pavimentazione rispetteranno il principio di invarianza idraulica per la gestione delle acque meteoriche, con interlocuzione prevista con l'ente gestore, che in questa fase non ha riscontrato criticità. Per il rumore, sarà redatto uno studio acustico in fase attuativa e sarà realizzata una barriera vegetale tra l'area commerciale e l'abitato esistente. I materiali di scavo saranno gestiti secondo la normativa vigente. Infine, il monitoraggio, considerata la limitata entità della variante, farà riferimento al piano già previsto dal PGT vigente, concentrandosi su traffico, inquinamento atmosferico e inserimento paesaggistico, come indicato nel Rapporto Ambientale.

<b>ATS Prot. 5361 del 23/09/2025</b>	<p>Si suggerisce al Comune di introdurre misure di tutela per le abitazioni e le aree residenziali confinanti con la variante, in particolare per mitigare possibili impatti da traffico, emissioni odorigene e acustiche. Si segnala che una delle grandi strutture sarà alimentare, con potenziali emissioni legate a cottura, stoccaggio rifiuti e movimentazione merci, e possibili disturbi acustici notturni dovuti a operazioni di carico e scarico.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione e, condividendo l'esigenza di tutelare le abitazioni confinanti con l'area in oggetto, si è previsto di inserire l'obbligo, in fase attuativa, di realizzare una fascia arborea di essenze autoctone a confine tra l'abitato e l'area commerciale.</p>
<b>SOPRINTENDENZA Prot. 5386 del 24/09/2025</b>	<p>L'ente esprime parere favorevole circa l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) della variante in oggetto. Per quanto attiene il profilo di tutela del patrimonio archeologico, si segnala che l'area in esame risulta a potenziale rischio archeologico perché attraversata da un paleoalveo del fiume Serio, elemento morfologico spesso correlabile alla presenza di insediamenti antichi. Si richiede pertanto che eventuali progetti comportanti scavi, anche di limitata entità, ubicati nell'area, siano trasmessi a questo Ufficio per la valutazione dell'incidenza sul sedime e per la predisposizione di prescrizioni di tutela mirate.</p>	<p>Si prende atto di quanto osservato e in fase attuativa verranno rispettate le seguenti osservazioni.</p>