



COMUNE DI MADIGNANO

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale

UFFICIO TECNICO

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
RECEPIMENTO PARERI DEGLI ENTI

ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il percorso di approvazione della Variante Puntuale al Piano di Governo del Territorio del Comune Madignano, adottato con delibera di consiglio comunale n° 02 del 28/01/2026, si è svolto secondo il seguente iter:

- pubblicazione degli atti costituenti il PGT in data 11/02/2026 con avviso di **deposito per 30 gg consecutivi presso la segreteria comunale** nonché sul sito internet del Comune di Madignano. L'avviso di pubblicazione stabiliva ai sensi dell'art.13 comma 4 della L.R. 12/2005 che durante il periodo di pubblicazione chiunque aveva la facoltà di prendere visione degli atti depositati e nei successivi 30 gg era possibile presentare osservazione secondo le disposizioni dell'art. 13 comma 4 della L.R. 12/2005.
- trasmissione degli elaborati della Variante del Piano di governo del Territorio e richiesta di parere di compatibilità al PTCP inoltrata alla **Provincia di Cremona**
- trasmissione degli elaborati della Variante del Piano di governo del Territorio e richiesta di parere di conformità inoltrata all'**ATS** della Val Padana.
- trasmissione degli elaborati della Variante del Piano di governo del Territorio all'**Arpa Lombardia** per acquisizione del parere di conformità.
- trasmissione degli elaborati della Variante del Piano di governo del Territorio al **Parco del Serio** per acquisizione del parere di conformità.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI DEGLI ENTI

Nel periodo previsto per la presentazione delle osservazioni è pervenuta n. 1 osservazione, presentata dai consiglieri di minoranza Diego Vailati Canta e Innocente Viola in data 10/04/2026, prot. n. 2067.

Per quanto riguarda i pareri degli Enti competenti, è pervenuto il parere della Provincia di Cremona in data 12/05/2026, prot. n. 2630.



OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PUNTULAE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N° 02 DEL 28/01/2026

Protocollo Generale: 2067 **del** 26.05.203 **Proponenti:** Diego Vailati Canta – Innocente Viola

Sintesi osservazione:

L'osservazione presentata dai consiglieri di minoranza Diego Vailati Canta e Innocente Viola riguarda la previsione introdotta dalla Variante Puntuale al PGT che consente l'insediamento di una grande struttura di vendita nell'ambito interessato dalla variante. I presentanti evidenziano possibili criticità connesse all'aumento del traffico veicolare, agli effetti sul commercio di vicinato e alla coerenza dell'intervento rispetto agli obiettivi del PGT vigente. L'osservazione si conclude con la richiesta di:

1. predisporre e pubblicare uno studio viabilistico dettagliato in questa fase di variante urbanistica;
2. subordinare l'attuazione dell'ambito alla realizzazione di opere di potenziamento della viabilità a carico del proponente;
3. effettuare un'analisi di impatto sul sistema commerciale locale e sul Nucleo di Antica Formazione;
4. prevedere misure di sostegno economico per le attività commerciali di vicinato presenti nel centro abitato.

Proposta di controdeduzione:

Viene sostanzialmente modificata l'organizzazione funzionale dell'area, che si ricorda essere un'area a previsione commerciale già da decenni, prevista sia dallo strumento urbanistico vigente sia da quello previgente.

1. Lo studio del traffico sarà redatto in sede di presentazione del Piano Attuativo, poiché si ritiene più funzionale predisporre uno studio realistico, anche in relazione alla specifica attività commerciale che si andrà a insediare. In tal modo lo studio potrà essere specifico e valutare il reale impatto dell'insediamento delle strutture commerciali, una volta note le attività effettivamente previste. Anche la Provincia subordina la presentazione del Piano Attuativo alla produzione dello studio del traffico, e non alla presente fase. La Provincia stessa, come da proprie prescrizioni, sarà parte attiva nell'iter di approvazione del Piano Attuativo; i pareri del settore traffico costituiranno pertanto un'ulteriore garanzia per la corretta attuazione del progetto. **OSSERVAZIONE RESPINTA**
2. Si prende favorevolmente atto della proposta di specificare che, qualora lo studio del traffico rilevi criticità, le stesse dovranno essere risolte mediante il potenziamento della viabilità o attraverso altri interventi idonei, a carico del proponente. Tale aspetto era ritenuto implicito; tuttavia, vista la richiesta, si condivide l'opportunità di esplicitarlo mediante apposita modifica della normativa. **OSSERVAZIONE ACCOLTA**
3. Per quanto riguarda l'analisi di impatto sul sistema commerciale, si evidenzia che la variante puntuale riguarda esclusivamente una diversa organizzazione degli spazi delle strutture commerciali, senza modificare le quantità insediabili previste. Tale aspetto non introduce quindi

elementi differenti rispetto a quanto già previsto dal PGT vigente e dagli strumenti urbanistici precedenti. Si ritiene pertanto che le possibili ricadute sul sistema commerciale siano già state valutate in passato, in particolare al momento dell'individuazione dell'area a destinazione commerciale. **OSSERVAZIONE RESPINTA**

4. Per quanto concerne i negozi di vicinato, in particolare quelli collocati nei nuclei di antica formazione, il PGT già prevede forme di incentivazione, quali agevolazioni e sgravi relativi ai cambi di destinazione d'uso. Non si ritiene invece prevedibile l'introduzione, da parte del Comune, di ulteriori forme di sostegno economico diretto alle attività commerciali.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Madignano, con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 11.02.2026, ha aderito al Distretto del Commercio costituito con i Comuni di Castelleone (capofila), Montodine, Ripalta Arpina, Fiesco, Moscazzano e Credera Rubbiano. Il Distretto del Commercio è finalizzato a fare del commercio un elemento di integrazione e valorizzazione delle risorse territoriali, al fine di accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle polarità commerciali presenti sul territorio. Il Comune ha pertanto già attivato politiche mirate e coordinate, sviluppate in forma sovracomunale, finalizzate all'integrazione delle diverse forme di commercio e alla promozione del loro sviluppo.

OSSERVAZIONE RESPINTA

PROPOSTA	ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	RESPINTA
----------	---------	---------------------------------	----------



PARERE DELLA PROVINCIA DI CREMONA ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N° 02 DEL 28/01/2026

Protocollo Generale: 2630 del 12/05/2026

Sintesi parere e **controdeduzione**

Il parere espresso con deliberazione del Presidente concerne la compatibilità della variante puntuale al PGT con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona, così come stabilisce l'art. 13 c. 5 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. (Legge per il Governo del Territorio). Il decreto esprime **PARERE FAVOREVOLE** sulla compatibilità al PTCP della variante al PGT. Il Documento si compone di vari allegati che contengono osservazioni e prescrizioni, parte integrante e sostanziale dell'atto.

OSSERVAZIONI:

1. Osservazione 1

La prima osservazione evidenzia che, pur non interferendo direttamente con la Rete Ecologica Regionale o Provinciale, l'intervento commerciale potrebbe generare effetti indiretti sul contesto ambientale, legati soprattutto alla riduzione della permeabilità ecologica e all'aumento dei fattori di disturbo. Per questo viene richiesto che, in fase attuativa, siano previste adeguate fasce verdi di mitigazione con specie autoctone, il mantenimento di superfici permeabili e soluzioni progettuali atte a limitare gli impatti sulle aree naturali circostanti, in particolare quelle connesse al Parco del Serio.

Si prende atto dell'osservazione e se ne condividono i contenuti. Per tale motivo, già in fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS è stata prevista la realizzazione di fasce verdi di mitigazione costituite da specie arboree e arbustive autoctone.

In fase attuativa, ove tecnicamente possibile, dovranno essere adottate soluzioni progettuali finalizzate a limitare l'impermeabilizzazione del suolo, con particolare attenzione alle superfici destinate a parcheggio.

2. Osservazione 2

La seconda osservazione richiama invece la necessità, nelle future fasi attuative del PGT, di privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree dismesse rispetto al consumo di nuovo suolo, in coerenza con la normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana. Viene inoltre ricordata la presenza di incentivi regionali, premialità urbanistiche e criteri economico-finanziari già definiti dalla normativa vigente per favorire interventi di rigenerazione urbana.

Si condivide la necessità di privilegiare interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo previsti dalla normativa regionale. In tal senso, il PGT vigente individua specifici ambiti di rigenerazione e promuove il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti quale strategia prioritaria di sviluppo del territorio.

Si ricorda tuttavia che l'area oggetto della presente variante non comporta nuovo consumo di suolo, trattandosi di un ambito già previsto a destinazione urbanistica commerciale dagli strumenti urbanistici previgenti.

LE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI CREMONA VENGONO ACCOLTE

PROPOSTA	ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	RESPINTA
----------	----------------	-----------------------------	-----------------

PARERE INFRASTRUTTURE STRADALI:

Il parere esprime valutazione favorevole alla variante, subordinandola però al rispetto di specifiche prescrizioni legate alla sicurezza e alla funzionalità della viabilità.

In particolare viene richiesto di mantenere libere le aree attorno alla rotatoria lungo la ex S.S. 415, evitando ostacoli, parcheggi o alberature che possano compromettere la visibilità e la sicurezza stradale. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato spazio di accumulo dei veicoli in ingresso e uscita dall'area commerciale, senza interferenze con la rotatoria.

Il parere prescrive inoltre che, in fase di Piano Attuativo, venga predisposto uno studio del traffico finalizzato a verificare la funzionalità della rotatoria e della viabilità esistente, considerando anche lo sviluppo di altri comparti urbanistici limitrofi. È infine richiesta la chiusura degli accessi diretti alla ex S.S. 415 entro 200 metri dalla rotatoria e viene stabilito che l'approvazione definitiva del Piano Attuativo sia subordinata al parere positivo del Settore Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona.

Si prende atto delle prescrizioni espresse dalla Provincia, che verranno recepite e rispettate nelle successive fasi attuative del Piano Attuativo.

Si evidenzia tuttavia che la rotatoria già esistente lungo la ex S.S. 415 è stata realizzata dal soggetto attuatore del comparto oggetto della presente variante, congiuntamente al soggetto attuatore del comparto posto a nord attualmente in fase di realizzazione. Tale infrastruttura viabilistica è stata progettata e dimensionata proprio in funzione della distribuzione dei flussi veicolari connessi all'attuazione dei comparti urbanistici previsti, tenendo pertanto già conto delle esigenze di accessibilità e smaltimento del traffico generate dalle future trasformazioni. Resta in ogni caso confermato che, in sede di Piano Attuativo, verrà predisposto apposito studio del traffico, nel quale saranno approfonditamente verificate la funzionalità della rotatoria e della rete viabilistica esistente, nonché il rispetto delle prescrizioni provinciali e l'eventuale necessità di ulteriori interventi migliorativi o mitigativi.

LE PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA DI CREMONA VENGONO ACCOLTE

PROPOSTA	ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	RESPINTA
----------	----------------	---------------------------------	-----------------

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ RELATIVA ALLA COMPONENTE GEOLOGICA:

Il parere relativo alla componente geologica rileva che, a seguito delle integrazioni documentali presentate dal Comune, lo studio geologico della variante può ora essere considerato conforme ai criteri geologici regionali e compatibile con i contenuti del PTCP.

Viene evidenziata la necessità di integrare ulteriormente la documentazione con due elementi:

- L'asseverazione di conformità geologica e idraulica prevista dalla normativa regionale, attestante la congruenza delle trasformazioni urbanistiche con le classi di fattibilità geologica.
- Uno studio relativo all'invarianza idraulica, previsto dal Regolamento Regionale n. 7/2017, finalizzato a verificare la gestione delle acque meteoriche e il mantenimento dell'equilibrio idraulico dell'area.

Si prende atto delle osservazioni formulate in merito alla componente geologica. In relazione a quanto richiesto, si allega l'asseverazione prevista dalla normativa regionale, attestante la congruenza delle trasformazioni urbanistiche con le classi di fattibilità geologica definite dallo studio geologico comunale.

Per quanto riguarda invece la tematica dell'invarianza idraulica, si specifica che il relativo studio verrà predisposto nelle successive fasi attuative dell'intervento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.

PROPOSTA	ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	RESPINTA
----------	----------------	---------------------------------	-----------------