

RELAZIONE

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI MADIGNANO

Arch. Paolo Monaci
Urb. Livia Severgnini

Ottobre 2025



Inquadramento territoriale e cenni storici

Il Comune di Madignano si colloca a nord della provincia di Cremona, ha una superficie di circa 10,76 Km² con una densità di 258,46 mq/ab. Al 31-12-2024 la popolazione residente era pari a 2781 abitanti. Madignano confina a nord con i Comuni di Crema, ad est con il Comune di Ripalta Cremasca, a sud con il Comune di Castelleone e ad ovest con il Comune di Izano.



Inquadramento Territoriale – Ortofoto

Il territorio comunale appartiene al paesaggio agricolo della pianura cremasca e risulta, per la parte di Ripalta Vecchia all'interno del perimetro del Parco del Serio.

Nel territorio comunale, vi è la presenza di un sistema idraulico e canalizio di notevole pregio paesistico e ambientale composto da rogge che attraversano il territorio comunale. Si rievoca la presenza del fiume Serio e del Serio Morto. Va sottolineata la presenza della strada del Marzale, di elevato pregio paesistico e vedutistico. All'interno del territorio comunale si rileva inoltre la presenza di un Fontanile.

Il territorio comunale è percorso dalla EX S.S.415, lungo la direttrice Cremona -Crema, che attraversa il territorio in direzione est-ovest.

La presenza della stazione, con il passaggio della linea ferroviaria, è significativa per il comune di Madignano, essendo infatti l'unico collegamento ferroviario tra Crema - Milano e Bergamo, con scalo a Treviglio.

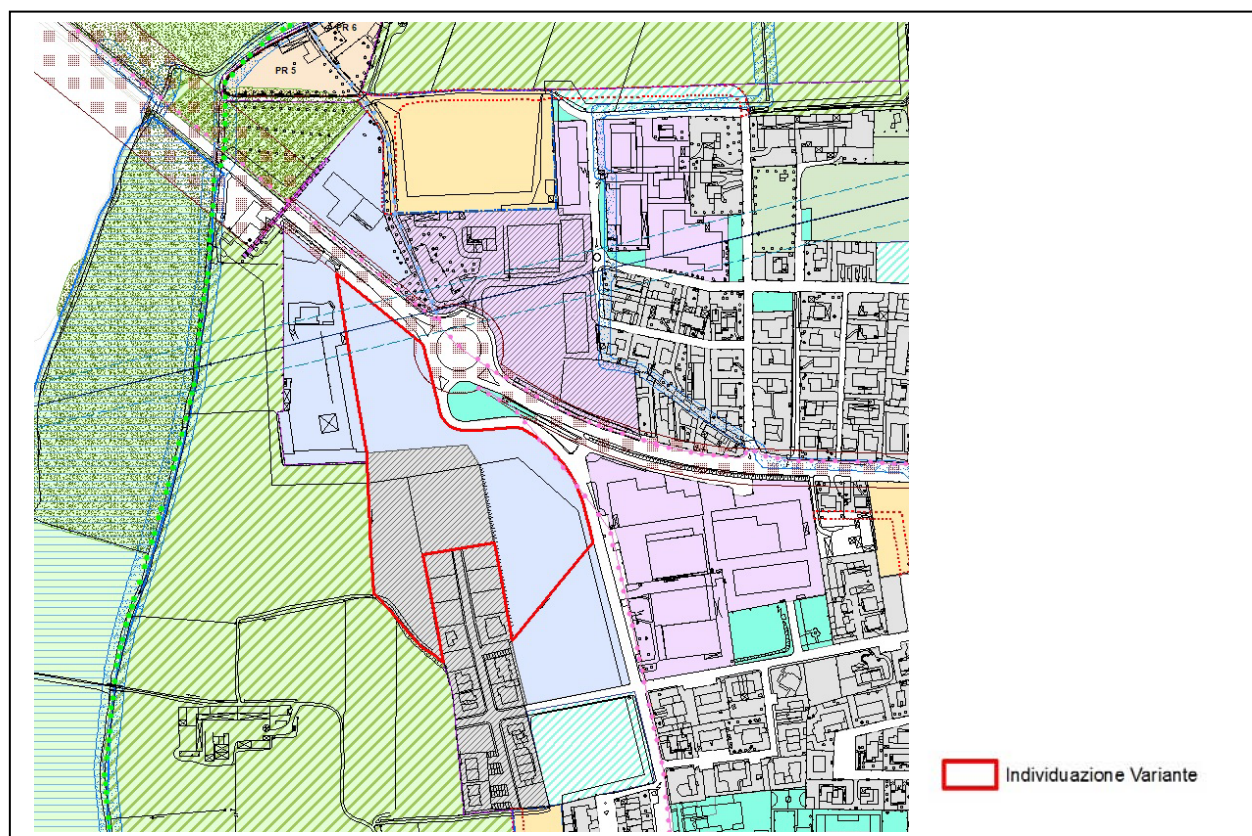
Il trasporto su ferro di merci e passeggeri del Cremasco passa attraverso questa linea ferroviaria.

Descrizione della variante puntuale

Il Comune di Madignano ha approvato il Piano di Governo del Territorio con DCC n° 39 del 11/10/2023. A seguito di istanza presentata da Geco Srl in data 29.05.2025 prot. 3029, nella quale si chiede la possibilità di insediamento di 'grandi strutture di vendita' sull'area identificata al Fig. 2 mapp.li 884-889-924-926-928-929-933 e inserite nel PGT vigente come 'Ambito commerciale direzionale', l'Amministrazione Comunale ha dato avvio del procedimento per la variante puntuale al PGT con DG° 68 del 08/07/2025.

L'Amministrazione nella delibera di avvio del procedimento specifica che:

- L'insediamento sul territorio di Madignano di una grande struttura di vendita è certamente conforme all'interesse pubblico, dal momento che ciò comporterà benefici in termini di aumento dei posti di lavoro, stimolo alla concorrenza sul mercato, maggiore attrattività del territorio comunale;
- È interesse dell'Amministrazione comunale favorire tale forma di investimento per i connessi benefici che potrebbe trarre l'intera cittadinanza



Individuazione ambito oggetto di variante

L'ambito oggetto della presente variante puntuale risulta **già classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio come zona a destinazione commerciale.**

La modifica proposta è finalizzata a massimizzare le potenzialità insediative e funzionali dell'area, in coerenza con le previsioni di assetto urbanistico e con gli obiettivi di sviluppo del comparto.

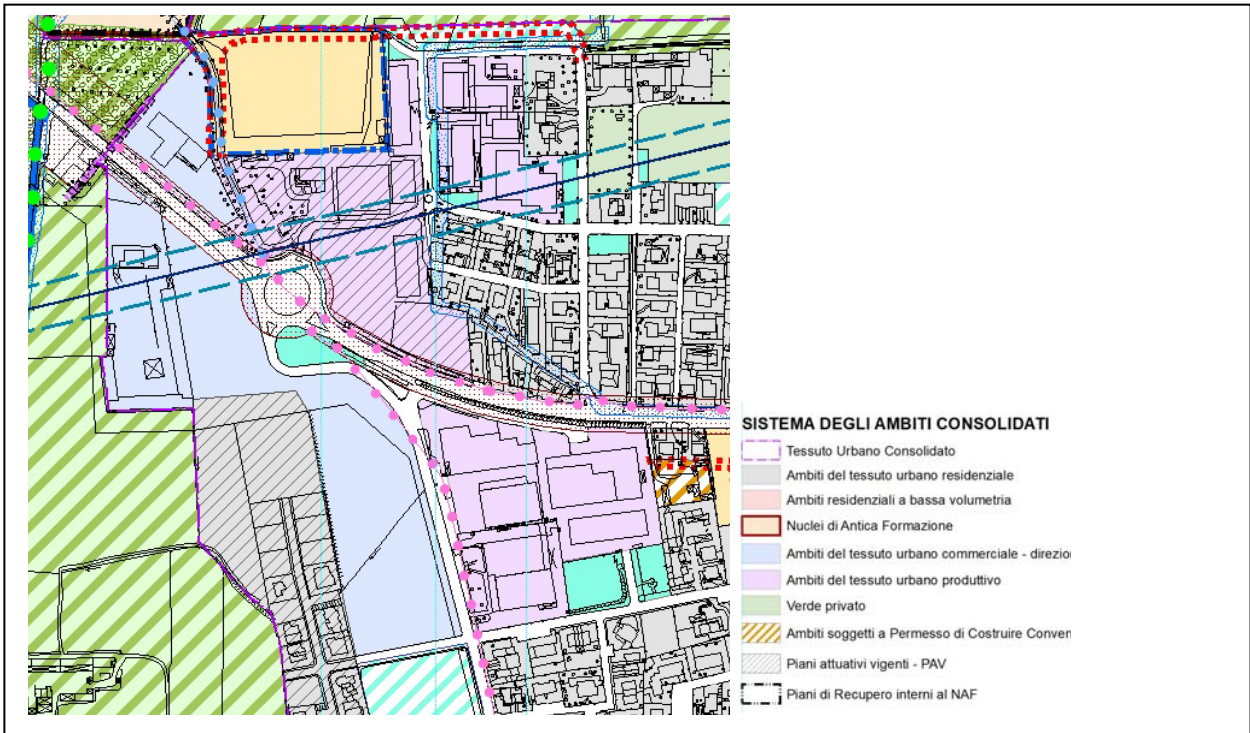
La localizzazione, caratterizzata da elevata accessibilità veicolare e prossimità alla rete viaria principale, si colloca in un contesto morfologico e funzionale idoneo all'insediamento di strutture di vendita di dimensioni anche superiori alla media struttura, in conformità con la disciplina vigente.

La variante proposta non comporta alcun incremento degli indici urbanistici, delle altezze o degli altri parametri edilizi già consentiti; riguarda un'area consolidata e non di nuova trasformazione, ove viene prevista unicamente una riorganizzazione delle volumetrie già oggi ammesse.

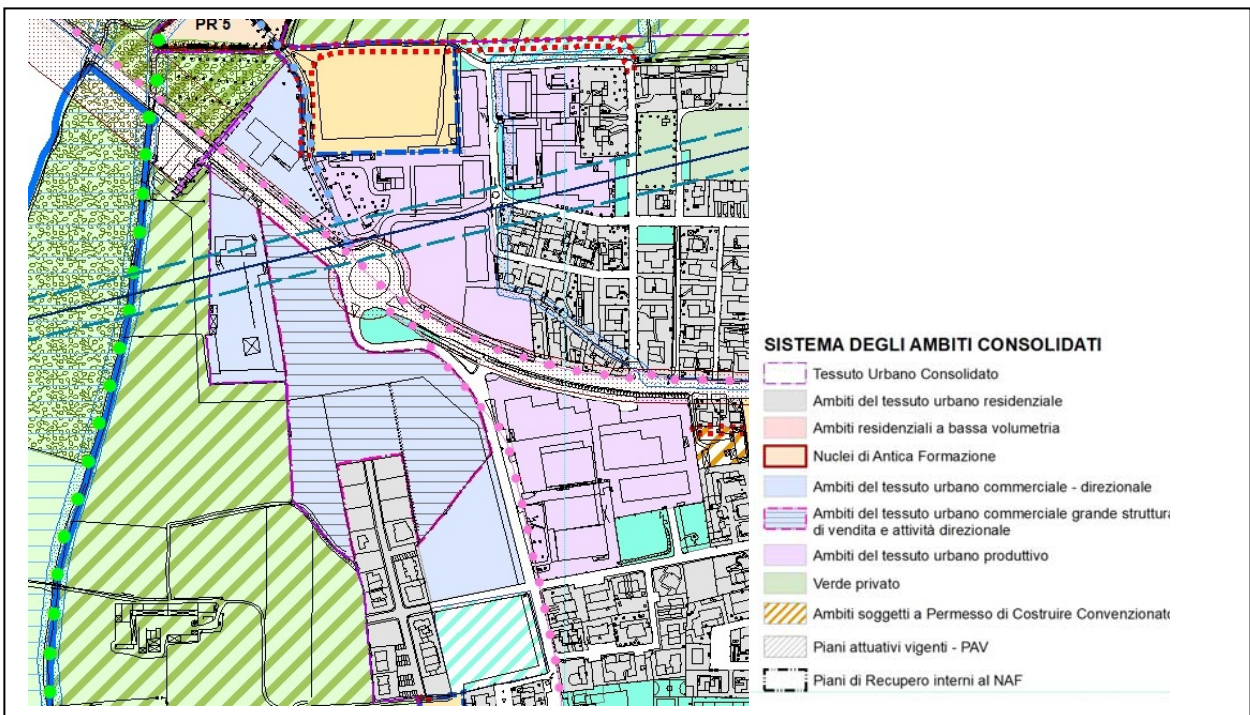
Il perimetro dell'area oggetto di variante comprende anche una porzione di ambito attualmente classificato come **"Piano Attuativo Vigente"** (PAV). Tale piano è stato in parte attuato con la realizzazione di interventi residenziali ed è già dotato, all'interno del proprio mix funzionale, di una quota di superficie a destinazione commerciale. La porzione di PAV già destinata a funzione commerciale è stata quindi **ricompresa nel perimetro del comparto interessato dalla variante**, al fine di garantire coerenza pianificatoria e continuità funzionale con le previsioni insediative esistenti.

Si prevede inoltre 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 disponendone la manutenzione.

Si predisporranno inoltre, in fase attuativa, uno specifico studio del traffico e della componente acustica.



Estratto PGT vigente



Estratto proposta variante puntuale PGT