



Provincia di Cremona
Settore Ambiente e Territorio
Corso Vittorio Emanuele II, 17 – 26100 Cremona
tel. 0372 – 4061
casella PEC: protocollo@provincia.cr.it

Il numero e la data di protocollo del presente documento sono contenuti nel file di segnatura xml
Rif. prot. prec. n. 58.500 del 04/08/2026

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Pandino
protocollo.comune.pandino@pec.it

**OGGETTO: SECONDA CONFERENZA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA
VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI PANDINO – COMUNICAZIONE OSSERVAZIONI.**

In riferimento alla comunicazione (prot. n. 58.500 del 04/08/2026) di convocazione della conferenza in oggetto, nonché dell'avviso di deposito della relativa documentazione, in qualità di ente territoriale interessato nel processo di VAS, e richiamato il Rapporto Tecnico redatto dagli uffici di cui al prot. 69.231 del 15/09/2026, si trasmettono le seguenti considerazioni:

1. Il Rapporto Ambientale in esame accompagna la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pandino. Il procedimento è stato avviato con D.G.C. n. 137 del 15/10/2020 e la VAS formalmente avviata con D.G.C. n. 193 del 22/12/2021. Gli elaborati depositati risultano datati luglio 2026;
2. L'obiettivo centrale della variante è l'adeguamento del PGT vigente ai criteri di riduzione del consumo di suolo previsti dalla legge regionale n. 31/2014 e dai criteri del PTR integrato. A tal fine il Documento di Piano introduce 12 obiettivi generali che possono essere sintetizzati in: Contenere il consumo di suolo e promuovere uno sviluppo sostenibile (O.G.1); Valorizzare il patrimonio storico, culturale e identitario (O.G.2); Migliorare la qualità urbana e dei servizi (O.G.3); Favorire crescita economica e occupazionale e rafforzare il sistema commerciale (O.G.4 e O.G.5); Adeguare il PGT all'evoluzione normativa e alle esigenze della comunità (O.G.6); Potenziare la mobilità sostenibile e l'accessibilità (O.G.7); Potenziare la mobilità nell'abitato (O.G.8); Promuovere la qualità paesaggistica delle nuove trasformazioni (O.G.9); Tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico (O.G.10); Rafforzare la Rete Ecologica Comunale e le infrastrutture verdi e blu (O.G.11); Incrementare la resilienza ambientale e climatica (O.G.12);
3. Si osserva che, la variante attesta una riduzione del consumo di suolo, essa risulta essere stata effettuata prendendo in considerazione i dati elaborati nel vigente PGT (anno 2019), si vuole sottolineare che, a norma della L.R.31/2014, *"il PGT dovrà recepire e descrivere analiticamente la soglia di riduzione del consumo di suolo per gli ambiti di trasformazione, secondo le percentuali definite da Regione Lombardia e recepite in toto dal PTCP (per il 2026 pari al 20-25% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014 e pari al 20% degli ambiti a destinazione prevalentemente per le altre funzioni urbane"*. È pertanto necessario che la variante venga modificata considerando il periodo temporale corretto;
4. Il Rapporto Ambientale esamina il quadro programmatico regionale, all'integrazione ai sensi della L.R. 31/2014 e al Piano Paesaggistico Regionale con una portata adeguata. Relativamente all'inserimento di Pandino nel Sistema Territoriale della Pianura e nell'Ambito Territoriale Omogeneo "Cremasco", la trattazione appare corretta e coerente con quanto riportato nelle tavole PT02 del

PTR. L'indice di urbanizzazione del Comune è dichiarato entro il livello non critico (inferiore al 20%), in linea con i parametri dell'ATO Cremasco (11,4%) e della Provincia di Cremona (9,6%). Riguardo all'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo ai sensi dell'integrazione del PTR (L.R. 31/2014), il documento dichiara che la variante rispetta la soglia del 25% per le funzioni residenziali (come definita dall'art. 15-bis del PTCP di Cremona) e per le altre funzioni urbane non definisce una percentuale ma fa delle considerazioni economiche/urbanistiche di seguito richiamate. A tal proposito si chiede che nella Relazione di Consumo di suolo vengano definiti i valori della Soglia regionale di riduzione del consumo di suolo anche per gli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per le altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014 come quanto stabilito dalla L.R. 31/2014 e secondo i criteri definiti nel D.C.R. n.1157 del 18/11/2025, (vedasi la precedente osservazione n. 3).

Si ricorda quanto definito dall'art. 2 comma 3 della LR 31/2014 “..... *gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge*”.

In sede di adeguamento ai criteri del PTR, la contestuale ricollocazione di capacità insediative inattuate verso ambiti a maggiore sostenibilità e la riduzione del dimensionamento complessivo del piano - in attuazione dell'art. 5, comma 4-bis della L.R. n. 31/2014 - determinano un completo riassetto della pianificazione comunale, idoneo a garantire il rispetto del Bilancio Ecologico del Suolo e il raggiungimento delle soglie di abbattimento del consumo di suolo; con l'approvazione di tale assetto riordinato, trova immediata e vincolante applicazione il preclusivo disposto di cui all'art. 2, comma 3, che inibisce perentoriamente qualsiasi nuova previsione espansiva su suolo libero sino alla totale ed effettiva attuazione degli ambiti di trasformazione residui così definiti.

5. In merito alle valutazioni sovra esposte si evidenzia la necessità di apportare tutte le modifiche alla tavola “Consumo di Suolo – Carta dello Stato di Fatto e di Diritto 2014”, le aree dovranno corrispondere allo stato di fatto antecedente alla data del 2 dicembre 2014 e pertanto dovrà essere preso in esame il PGT vigente a quella data che risulta essere quello approvato con D.C.C. n.13 del 11/02/2010. Sulla base di queste nuove informazioni verrà formulato il nuovo valore della soglia di riduzione del consumo di suolo libero per gli Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (per il 2026 dal 20-25%) e per gli Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane (per il 2026 dal 20%). Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, di preciso a servizi n.103 e n.110, dei quali si deve considerare il solo suolo libero, non risulta chiaro come siano state trattate in quanto le aree all'interno di tali ambiti sono assoggettate a tessuto consolidato.

Si ricorda che i criteri al paragrafo 4.2.2.1 indicano che al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT. Quindi laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione potrà essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo.

Poiché il PGT vigente prevede zone per servizi di previsione ricadenti su superficie agricola (suolo libero), l'eventuale loro stralcio, riduzione o ridimensionamento deve essere debitamente computato nel bilancio complessivo di riduzione del consumo di suolo qualora la loro destinazione d'uso lo consenta.

Si dispone pertanto di integrare e computare esplicitamente anche tali superficie all'interno del calcolo quantitativo della riduzione del consumo di suolo, rettificando e aggiornando il valore finale dell'Indice e della soglia comunale.

Per garantire la correttezza del bilancio territoriale, risulta fondamentale distinguere la classificazione cartografica rilevata dalla Carta del Consumo di Suolo (CCS) — strutturata sulle tre macro-voci ufficiali (Superficie consumata, Superficie agricola o naturale / suolo libero, Superficie reversibile) — dalla regola analitica di calcolo della soglia di riduzione del 20%, la quale deve riguardare l'effettivo risparmio di suolo libero.

Ai sensi del par. 4.4.2 dei Criteri del PTR, la corretta classificazione degli Ambiti di trasformazione destinati ad altre funzioni urbane (nello specifico le attrezzature e i servizi n. 102 e n. 103) impone

una netta separazione tra la Superficie Urbanizzata (SU) / Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il Suolo Libero. Poiché porzioni di tali ambiti risultano già assoggettate al TUC o fisicamente artificializzate, sotto il profilo classificatorio esse devono essere isolate rispetto alla macro-voce della Superficie Agricola o Naturale. Pertanto, ai fini della disciplina della L.R. n. 31/2014 e della Carta del Consumo di Suolo (CCS), la quota trasformativa e di potenziale consumo va riferita ed imputata esclusivamente alla componente di suolo vergine/inedificato contenuta nei relativi perimetri.

Sotto il profilo fisico e pianificatorio, le porzioni degli Ambiti n. 102 e n. 103 già edificate, pavimentate o ricadenti nel TUC costituiscono superficie già artificializzata. Per tale ragione, ai fini del calcolo effettivo della soglia di riduzione del 20%, occorre applicare la seguente bipartizione all'interno degli Ambiti:

- Porzioni libere ed inedificate (Suolo Libero effettivo): Lo stralcio, la ridimensione o la rinuncia alle previsioni trasformative sulle sole quote di terreno naturale/inedificato salvaguardano effettivo suolo vergine, concorrendo in modo diretto e contabilmente valido al raggiungimento della soglia di riduzione del 20%.

- Porzioni edificate, pavimentate o inserite nel TUC: Trattandosi di superfici già appartenenti al tessuto consolidato o fisicamente consumate, la loro semplice ripermimetrazione o stralcio dall'Ambito di Trasformazione non genera un "credito" di riduzione del 20% su suolo libero, evitando una fuorviante sovrastima della capacità trasformativa restituita alla natura. Tale riallineamento opera unicamente sulla riordino della Carta del Consumo di Suolo (CCS) e sulla determinazione della Soglia Comunale complessiva. Si precisa che, qualora il PGT in variante preveda per le aree pertinenziali o edificate di tali servizi nuove capacità o indici di edificabilità, la quota di suolo libero coinvolta non potrà in alcun modo essere computata ai fini dell'assolvimento della riduzione.

Qualora i servizi o le attrezzature esistenti negli Ambiti n. 102 e n. 103 presentino le caratteristiche di immobili dismessi, sottoutilizzati o incompiuti in via non transitoria (paragrafo 4.4.2 punto 4 dei Criteri PTR e L.R. 18/2019), il PGT potrà contestualmente perimetrarli e riclassificarli quali "Aree della Rigenerazione". In tale ipotesi, l'operazione urbanistica (stralcio/salvaguardia delle sole componenti di suolo libero da imputare al target del 20% + riclassificazione delle strutture esistenti a consumo di suolo netto pari a zero) si integra coerentemente nella strategia comunale, consentendo la riqualificazione, il potenziamento o la riconversione funzionale dei servizi senza intaccare il suolo libero circostante. Rispetto a quanto sopra esposto si chiede di verificare l'ambito di trasformazione residenziale ATr1 (ex CR1) in quanto viene stralciata dalla previsione edificatoria una superficie pari a 9.736,00 mq, tale ambito dovrà essere trattato nella relazione come quanto valutato per esempio per l'ambito CR2 in quanto risulta presente un sedime di un tessuto consolidato che a tutti gli effetti non risulta area libera e che può essere considerato come area di rigenerazione.

6. Sul piano dei criteri qualitativi del PTR per il sistema della Pianura, il Rapporto Ambientale costruisce una matrice di coerenza tra gli indirizzi del nuovo PGT e i cinque "pilastri" del Sistema Territoriale della Pianura (STP 1: Coesione e connessioni; STP 2: Attrattività; STP 3: Resilienza e governo integrato delle risorse; STP 4: Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione; STP 5: Cultura e paesaggio). Tuttavia, la matrice è definita senza che sia accompagnata da una descrizione discorsiva che motivi l'attribuzione dei giudizi per ciascuna coppia obiettivo-pilastro. Questa modalità di presentazione, pur diffusa nella prassi, limita la verificabilità e la trasparenza del giudizio di coerenza, che è uno degli elementi cardine di un rapporto ambientale ai sensi dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006. Analoga considerazione vale per la matrice di coerenza esterna con il PPR. Il comune di Pandino ricade nella tipologia paesaggistica dei "Ambito geografico del Cremasco" della bassa pianura. Il Rapporto Ambientale richiama correttamente gli indirizzi di tutela del PPR per questa tipologia (la conservazione degli elementi vegetazionali e idrografici esistenti; la realizzazione di fasce verdi di adeguata profondità, l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone, il contenimento dell'impatto visivo degli edifici, dei parcheggi e dei piazzali, la limitazione dell'inquinamento luminoso, la qualificazione dei fronti rivolti verso il territorio agricolo, l'incremento della permeabilità delle sistemazioni esterne e la realizzazione di compensazioni ecologiche coerenti con la REC e con la Carta delle Infrastrutture Verdi e Blu; nel merito nulla si osserva;
7. Dalla lettura degli elaborati allegati si rileva una criticità riguardante gli ambiti di previsione ATP 1 e ATC 1: si tratta di nuovi ambiti su suolo libero per funzioni produttive (ATP 1 per una superficie territoriale di 55.600) e per funzioni commerciali (ATC 1 per una superficie territoriale di 9.930). La loro introduzione come "nuove previsioni" su suolo libero appare in contrasto con il principio generale di riduzione del consumo di suolo, all'interno dell'allegato "Consumo di Suolo: RELAZIONE" la relativa giustificazione viene rinviata al fatto che queste nuove previsioni sono bilanciate nel computo complessivo del bilancio ecologico. Il documento giustifica gli ambiti come necessari e pertanto: *"L'introduzione delle nuove previsioni non deriva tuttavia da una generica volontà di espansione, ma risponde a fabbisogni concreti e documentati. Per quanto riguarda il*

sistema produttivo, le analisi hanno evidenziato la sostanziale saturazione degli ambiti esistenti, l'assenza di aree libere adeguate all'interno del tessuto produttivo consolidato e la presenza di più richieste di nuovi spazi per l'insediamento o l'ampliamento delle attività economiche. L'ATP 1 è stato pertanto localizzato in continuità con il comparto produttivo esistente, in una posizione adeguatamente accessibile dalla viabilità principale, al fine di evitare la frammentazione degli insediamenti e di consentire una pianificazione unitaria delle urbanizzazioni, degli accessi e delle opere di mitigazione. Analogamente, la previsione commerciale ATC 1 risponde alla necessità di riequilibrare la distribuzione dell'offerta commerciale nel territorio comunale, oggi prevalentemente concentrata nella parte settentrionale del capoluogo. La localizzazione a sud di Pandino consente di servire una porzione del territorio attualmente meno dotata, valorizzando la presenza della rotatoria esistente e prevedendo un collegamento con la viabilità urbana interna e con la rete della mobilità ciclopedonale.

Pur determinando nuovo consumo di suolo, le due previsioni risultano pertanto motivate dalla presenza di esigenze insediative reali, dalla saturazione delle possibilità esistenti e dalla volontà di concentrare le nuove trasformazioni in ambiti unitari, accessibili e direttamente connessi ai sistemi insediativi già consolidati. Tale impostazione consente di evitare ampliamenti episodici e frammentati, garantendo una gestione complessiva degli aspetti infrastrutturali, ambientali, paesaggistici e compensativi connessi alle trasformazioni“.

La valutazione sopra esposta sembra risultare coerente l'art. 8 della L.R. 12/2005 in cui si prevede che il Documento di Piano valuti la "fattibilità tecnica ed economica" delle previsioni. Tuttavia si chiede di tenere in debita considerazione le seguenti considerazioni.

Dall'esame degli elaborati di PGT si rileva una rilevante criticità in merito all'introduzione degli ambiti di trasformazione ATP 1 e ATC 1. La previsione di tali interventi su suolo agricolo/libero si pone in diretta tensione con i principi di riduzione del consumo di suolo ex L.R. n. 31/2014 e con i Criteri di adeguamento del PTR. Il Documento di Piano giustifica tali inserimenti richiamando il mantenimento del Bilancio Ecologico del Suolo complessivo e adducendo la presenza di fabbisogni insediativi reali e documentati. Tuttavia, sotto il profilo della legittimità pianificatoria e della coerenza con la L.R. n. 31/2014, si evidenziano le seguenti rilevanti riserve:

1. Ambito Produttivo (ATP 1): Sebbene la localizzazione dell'ATP 1 presenti elementi di continuità con il comparto industriale esistente, la motivazione basata sulla "sostanziale saturazione degli ambiti esistenti" appare priva del necessario supporto istruttorio. Ai sensi del par. 4.4.2 dei Criteri del PTR e dell'art. 18 della L.R. n. 12/2005, la dimostrazione della saturazione non può essere meramente assertiva, ma deve fondarsi sul censimento analitico del patrimonio edilizio dismesso, inutilizzato o sottoutilizzato presente nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC). In assenza di una puntuale verifica che attesti l'assenza di volumi o aree produttive riqualificabili all'interno del TUC comunale, la previsione di nuova impermeabilizzazione risulta in contrasto con l'art. 2, comma 3 e con l'art. 5 della L.R. n. 31/2014.2. Inoltre tale espansione deve essere legata alla stima concreta dei fabbisogni come indicati al paragrafo 4.2.3.3 del PTR.

2. Ambito Commerciale (ATC 1): La giustificazione adottata nel Documento di Piano — fondata sul presunto "riequilibrio della distribuzione dell'offerta commerciale a sud del capoluogo" — risulta debole e smentita dallo stato di fatto a livello territoriale per le seguenti ragioni:

Presenza di un'offerta commerciale/alimentare già esistente nello stesso quadrante: La tesi del deficit di servizi commerciali nella fascia sud non trova riscontro nella realtà territoriale. Sebbene lungo l'asse della tangenziale non insistano altre attività commerciali, proprio al termine della medesima arteria — ma all'interno del territorio comunale di Palazzo Pignano — è già presente ed attiva una struttura di vendita a carattere alimentare potenzialmente analoga a quella che si vorrebbe insediare nell'ATC 1. La nuova previsione non sembra rispondere quindi a un reale fabbisogno insoddisfatto della popolazione, ma appare determinare duplicazione di strutture a brevissima distanza l'una dall'altra; le analisi di PGT e VAS devono dimostrare in maniera più concreta la necessità di un nuovo insediamento commerciale.

Incoerenza localizzativa e consumo di suolo agricolo: L'insediamento di una nuova struttura commerciale su suolo agricolo lungo la tangenziale sud non configura un intervento di ricucitura o un "servizio di quartiere/prossimità" per i residenti, bensì un insediamento isolato in campagna, finalizzato unicamente ad intercettare il traffico veicolare di attraversamento.

Contrasto con le direttive regionali (L.R. n. 6/2010 e Criteri PTR): I Criteri del PTR e la normativa commerciale regionale disincentivano fortemente la nascita di nuove polarità commerciali su suolo

“verde” lungo le arterie di scorrimento e le tangenziali. La pianificazione regionale impone di veicolare il nuovo commercio prioritariamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o in aree di rigenerazione, per evitare la dipendenza dall'automobile, il degrado del territorio agricolo e la desertificazione dei negozi nei centri abitati.

Assenza di presupposti di necessità ex L.R. n. 31/2014: A differenza degli ampliamenti produttivi *in loco*, la funzione commerciale su suolo libero non gode di alcuna corsia preferenziale nella L.R. n. 31/2014. Esistendo già un punto vendita commerciale a servire il quadrante sud di Pandino, l'introduzione dell'ATC 1 si configura come una "nuova previsione" su suolo agricolo priva dei requisiti di necessità e di eccezionalità richiesti dalla legge regionale.

La motivazione adottata nel PGT e basata sul presunto «riequilibrio dell'offerta» risulta chiaramente debole dal punto di vista istruttorio, in quanto non appaiono sussistere né i presupposti tecnici né quelli giuridici per giustificare un ulteriore consumo di suolo naturale per funzioni commerciali a brevissima distanza da un polo commerciale già ampiamente operante e con possibilità già concrete di espansione su aree consolidate da recuperare. Si ritiene pertanto necessario svolgere analisi territoriali più concrete in merito al reale fabbisogno di tali attività, chiedendo di valutare se la previsione dell'ATC 1 possa essere opportunamente ricollocata all'interno del TUC mediante interventi di rigenerazione urbana. Parallelamente, occorre evidenziare che i Criteri del PTR e la L.R. n. 31/2014 ammettono nuove previsioni produttive su suolo libero a condizione esclusiva che sia dimostrata l'impossibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente. A tal fine, l'Amministrazione comunale è tenuta a produrre il censimento formale del patrimonio dismesso e sottoutilizzato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 12/2005 e del paragrafo 4.4.2 del PTR. L'affermazione generica circa la «sostanziale saturazione» contenuta nella Relazione non può dunque ritenersi sufficiente in assenza di una matrice analitica che attesti l'effettiva inesistenza di capannoni vuoti o aree dismesse nel TUC di Pandino, rendendo di conseguenza anche la previsione dell'ATP 1 fortemente vulnerabile sul piano della legittimità in sede di chiusura della fase di VAS. Un ulteriore e dirimente profilo di non coerenza della VAS riguarda l'ampiezza delle destinazioni d'uso ammesse nel comparto ATC 1, che comprende non solo gli Esercizi di Vicinato (C.1), ma anche le Medie Strutture di Vendita (C.2), le Grandi Strutture/Centri Commerciali oltre (C.3) e il Commercio all'Ingrosso (C.7). Tale previsione presenta i seguenti vizi istruttori e normativi poiché è in palese contraddizione con la motivazione del "Servizio di Prossimità": La VAS giustifica il consumo di suolo agricolo definendo l'ATC 1 come intervento necessario a "rispondere al fabbisogno della zona sud di Pandino". Tuttavia, l'apertura a funzioni C.2, C.3 e C.7 (ingrosso e medie/grandi strutture) smentisce nei fatti la natura di "servizio di quartiere", prefigurando la nascita di una polarità commerciale ad attrazione sovra-comunale, destinata a richiamare un pesante traffico privato e logistico da fuori Comune, in diretto contrasto con gli obiettivi di riduzione delle emissioni e della mobilità sostenibile ex L.R. n. 31/2014 e Criteri PTR. La VAS esprime un giudizio generico di "compatibilità ambientale" senza quantificare i reali impatti della trasformazione. L'impatto viabilistico, acustico ed emissivo di una Media/Grande struttura (C.2/C.3) o di un polo all'ingrosso (C.7) — caratterizzato dal transito continuo di mezzi pesanti — è radicalmente diverso da quello di un esercizio di vicinato (C.1). Aver valutato l'ambito in modo indistinto, senza porre limiti prestazionali o dimensionali stringenti, rende l'istruttoria ambientale viziata per difetto di istruttoria.

L'insediamento delle tipologie C.2, C.3 e C.7 comporta, per legge regionale, una dotazione imponente di standard per parcheggi e spazi di manovra merci. Su una superficie di 9.930 mq ciò comporta la pressoché totale asfaltatura del lotto, risultando parzialmente incompatibile con la Classe di fattibilità geologica 3a (falda affiorante) e rendendo potenzialmente inefficace qualsiasi misura di mitigazione o invarianza idraulica esibita nella scheda VAS se non valutata nel dettaglio imponendo magari i divieti di parcheggi interrati.

A tali rilevanti elementi si sommano ulteriori e palesi contraddizioni intrinseche che emergono dall'analisi di dettaglio della Scheda di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita all'ambito ATC 1, le quali confermano la leggerezza dell'istruttoria condotta.

In primo luogo, si rileva un'indebita elusione dei contenuti orientativi per orientare le scelte urbanistiche sovraordinati definiti dal PTCP della Provincia di Cremona: la stessa scheda VAS ammette che l'area ricade tra quelle caratterizzate da "severe limitazioni per gli usi del suolo", salvo poi derogare a tale indirizzo definendo il comparto come "già antropizzato" per la sola contiguità con la SP 472. La mera adiacenza a un'infrastruttura viaria non può in alcun modo privare un terreno agricolo e permeabile della sua natura e delle tutele ad esso connesse. A ciò si aggiunge una contraddizione sul tema della mobilità: mentre da un lato la VAS presenta l'intervento come un "servizio di quartiere a supporto della zona sud", dall'altro individua quale accesso principale l'innesto su una nuova rotatoria lungo la SP 472, palesando la reale natura dell'opera, concepita per

intercettare il traffico veicolare di attraversamento su gomma e non per incentivare la mobilità dolce o la servibilità tramite Trasporto Pubblico Locale.

Sotto il profilo idrogeologico, la VAS sottovaluta il fatto che l'ambito ricada in Classe di fattibilità 3a, caratterizzata da una falda estremamente affiorante (posta tra soli 0,5 e 2,0 metri dal piano campagna) e dalla presenza di due rogge limitrofe seppur vengono comunque mantenute in quanto funzionali a strutturare il progetto di REC. L'impermeabilizzazione di quasi 10.000 mq in un contesto così delicato rende l'applicazione dell'Invarianza Idraulica ed Idrologica (ex R.R. n. 7/2017) tecnicamente complessa. Rinviare la verifica di sostenibilità e fattibilità idraulica alla successiva fase del Piano Attuativo potrebbe costituire un vizio procedurale, giacché il principio di precauzione e la natura stessa della VAS impongono di accertare la fattibilità ambientale prima che il PGT attribuisca il diritto edificatorio. Del pari ambigua appare l'indicazione di neutralizzare l'impatto negativo sul consumo di suolo mediante l'impiego di "tetti verdi" o "pavimentazioni drenanti nei parcheggi". Ai sensi della L.R. n. 31/2014 e dei Criteri del PTR, tali accorgimenti edilizi non restituiscono il suolo naturale e non azzerano il Bilancio Ecologico del Suolo (BES), la cui compensazione richiede la dimostrazione rigorosa dell'assenza di alternative nel TUC.

Infine, si evidenzia come sia per l'ATC 1 sia per l'ATP 1 il PGT abbia completamente omesso l'analisi della Qualità Agrologica dei suoli indicata dal paragrafo 4.3.1 e 4.4.3 del PTR, omettendo di verificare che le superfici agricole individuate non appartengano alla I o II Classe di Capacità d'Uso del Suolo, ovvero tra i suoli a più elevata fertilità da preservare prioritariamente. Alla luce di questo quadro di omissioni, si propone la richiesta di disporre lo stralcio dell'ATC 1 (o la sua ricollocazione in ambiti di rigenerazione nel TUC) e di condizionare l'ATP 1 alla previa esecuzione del censimento analitico del dismesso e della caratterizzazione agrologica dei suoli.

In sintesi, sia nell'ipotesi di una destinazione alimentare — che costituirebbe una ridondante duplicazione del polo già attivo nel medesimo quadrante a Palazzo Pignano — sia nell'ipotesi non alimentare — in palese contrasto con gli indirizzi regionali volti a tutelare i centri storici dal commercio su suolo agricolo —, la previsione dell'ATC 1 risulta del tutto priva di reale fabbisogno e dei presupposti di legittimità ex L.R. n. 31/2014, confermandone la doverosa necessità di una sua rivalutazione.

Infine, quale elemento dirimente e definitivo sotto il profilo della tutela paesaggistica e ambientale, occorre evidenziare che l'ambito ATC 1 ricade all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Tormo.

L'Amministrazione si è limitata a inserire una sola tavola cartografica in cui richiede lo stralcio dal PLIS di una superficie di ben di 30.000 mq, a fronte di un ambito di trasformazione (ATC 1) pari a soli 9.930 mq. Si tratta di una sottrazione di suolo protetto tripla rispetto all'impronta dell'intervento. Tale riduzione del Parco non è stata in alcun modo valutata adeguatamente nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. La VAS si è limitata a prendere atto passivamente della previsione, omettendo del tutto di analizzare gli impatti ambientali, paesaggistici ed ecologici derivanti dalla perdita di tutela su un'area agricola e naturale di 30.000 mq. Non è stato condotto alcun studio sugli impatti cumulativi, sulla frammentazione dell'habitat o sulla perdita dei servizi ecosistemici cagionata da uno stralcio di tali dimensioni. Si evidenzia che, ai sensi della D.G.R. n. 6148/2007 (Criteri per il riconoscimento e la gestione dei PLIS) e della normativa sulla VAS (D.Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 12/2005), la riduzione dei confini di un Parco riconosciuto non può essere trattata come una mera formalità cartografica per agevolare trasformazioni edilizie. Qualsiasi proposta di ripermimetrazione sottrattiva deve essere sorretta da un'istruttoria ambientale rafforzata che dimostri analiticamente che:

- L'esclusione di ben 3 ettari non incida negativamente su elementi ambientali e idrogeologici rilevanti (condizione qui palesemente disattesa in parte, vista la falda affiorante a soli -50 cm e la presenza di due rogge tutelate pur mantenute);

- L'intervento non comprometta la funzione di connessione ecologica e la sovracomunalità del PLIS, la cui continuità non si arresta ai margini della viabilità stradale. Aver inserito lo stralcio di 30.000 mq del PLIS in una sola tavola, senza supportarlo con un'adeguata valutazione di sostenibilità all'interno del Rapporto Ambientale di VAS, vizia l'intero procedimento valutativo per omessa e insufficiente istruttoria.

A ciò si aggiunge un dirimente profilo di competenza procedurale: ai sensi della citata D.G.R. n. 6148/2007, la Provincia è espressamente chiamata a verificare il permanere dei requisiti di sovracomunalità del Parco e a subordinare l'approvazione di qualsiasi successiva modifica di ripermimetrazione alla preventiva e positiva conclusione del procedimento di VAS. Aver inserito lo stralcio di 30.000 mq del PLIS in una sola tavola cartografica, senza supportarlo con un'adeguata valutazione di sostenibilità all'interno del Rapporto Ambientale, impedisce il corretto e positivo soddisfacimento della VAS stessa. Di conseguenza, viene meno il presupposto normativo fondamentale affinché la Provincia possa esprimere parere favorevole alla variante di ripermimetrazione del PLIS, viziando l'intero procedimento pianificatorio.

A tal proposito, non può essere invocato a giustificazione dell'intervento il fatto che la previsione sia accompagnata da un "saldo positivo" del Parco — derivante dallo stralcio di 30.000 m² a fronte di una proposta di ampliamento in altra sede per 113.440 m² (pari a un saldo aritmetico di +83.440 m²) —, né la tesi sostenuta dall'Amministrazione nella Relazione Generale del PGT (pag. 35), secondo cui lo stralcio costituirebbe una "revisione del perimetro finalizzata a ricollocare la tutela su aree maggiormente coerenti, continue e funzionali".

Tale impostazione riduce la pianificazione ambientale a un mero calcolo contabile.

L'affermazione secondo cui i 30.000 m² stralciati sarebbero "meno idonei alla tutela" rappresenta un'evidente inversione logica. L'area non è stata giudicata "meno coerente" a seguito di un'analisi ecologica terza e indipendente, ma sembra essere stata de-vincolata al solo ed esclusivo scopo di consentire l'insediamento della nuova previsione commerciale ATC 1. È la volontà di edificare che ha guidato lo stralcio, non un'esigenza ambientale.

La tutela ecologica prescritta dalla D.G.R. n. 6148/2007 e dalla disciplina di VAS ha carattere qualitativo e non fungibile. La normativa regionale non prevede di "scambiare" un'area agricola caratterizzata da gravissime fragilità locali con altri terreni dislocati altrove però in termini di sostenibilità la scelta per la Provincia può risultare coerente se adeguatamente motivato sotto il profilo ambientale nel rapporto di VAS.

Invocare il "contenimento dell'espansione urbana" per giustificare la de-perimetrazione di un'area protetta e la conseguente cementificazione di suolo agricolo libero lungo un'arteria di scorrimento costituisce una stridente contraddizione in termini, trattandosi della fattispecie di urban sprawl (sparpagliamento urbano o frammentazione perimetrale come indicatore di sostenibilità del PTCP) e in tal caso al limite della compatibilità, in funzione dell'indicatore qualitativo per acconsentire lo stralcio degli Ambiti Agricoli strategici del PTCP presenti sul ATC1.

Difatti forma urbana è uno dei principali elementi identificativi dei luoghi, per cui il Comune deve verificare e indirizzare i caratteri sulla base dei seguenti criteri:

- a. privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, anche al fine di contenere i costi di infrastrutturazione primaria e di migliorare l'accessibilità, anche pedonale, ai servizi. Al riguardo, costituiscono oggetto del confronto le indicazioni sui livelli di frammentazione delle aree edificate contenute nell'Allegato 1, Gli indirizzi e le indicazioni per lo sviluppo insediativo;*
- b. nelle scelte di sviluppo insediativo privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;*
- c. disincentivare le espansioni insediative lineari lungo le arterie stradali e le conurbazioni diffuse;*
- d. nelle scelte localizzative delle espansioni insediative rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;*
- e. rispettare le "economie" infrastrutturali dei territori agricoli, in quanto l'orditura dei suoli coltivati, le rogge, i canali, i dugali, le strade poderali, le siepi e i filari, i prati permanenti, ecc., riportati nell'Allegato 6-III Carta di caratterizzazione del territorio rurale, oltre ad essere elementi costitutivi del paesaggio, sono componenti rilevanti dell'economia dei luoghi.*

L'asserto secondo cui le aree in ampliamento del PLIS sarebbero "maggiormente idonee a svolgere funzioni di connessione ecologica" rimane una mera petizione di principio priva di riscontro. Per sostenere una simile trasformazione, la VAS avrebbe dovuto analizzare "scientificamente" e in modo comparativo sia il valore ecologico, idrogeologico e i servizi ecosistemici dei 30.000 m² sottratti, sia la reale qualità ambientale dei 113.440 m² integrati, dimostrando la rigorosa equivalenza ecologica. Limitarsi a prendere atto del "saldo contabile positivo" inficia l'intero procedimento valutativo per palese difetto d'istruttoria.

In questo quadro si inserisce il fondamentale ruolo della Provincia di Cremona, la quale, ai sensi della citata D.G.R. n. 6148/2007, è espressamente chiamata a verificare la permanenza dei requisiti di sovracomunalità del PLIS e a subordinare la formalizzazione di qualsiasi modifica di confine alla preventiva e positiva conclusione del procedimento di VAS.

Difettando un'adeguata, scientifica e rigorosa valutazione d'impatto sullo stralcio dei 30.000 m² nel Rapporto Ambientale, viene meno il presupposto normativo fondamentale per la chiusura positiva della VAS stessa, precludendo alla Provincia la possibilità di esprimere il necessario parere favorevole alla variante di ripermimetrazione del PLIS del Tormo.

In conclusione, emerge un ulteriore e insuperabile profilo dirimente che può inficiare definitivamente la legittimità della proposta di ripermimetrazione del PLIS del Tormo e la connessa valutazione di VAS:

- L'assenza di motivazione per i 20.000 mq eccedenti: A fronte di un ambito di trasformazione commerciale (ATC 1) pari a soli 9.930 mq, l'Amministrazione comunale richiede uno stralcio dal PLIS

di ben 30.000 mq. Vi sono dunque metri quadrati di suolo agricolo protetto che vengono sottratti al Parco in assoluta carenza di motivazione urbanistica, funzionale o ambientale, risultando del tutto estranei e sovrabbondanti rispetto all'impronta della previsione commerciale stessa.

- L'inadeguatezza del "riequilibrio altrove" per giustificare l'eccedenza: Tale palese sproporzione non può in alcun modo essere giustificata dall'inserimento di nuove aree in altra sede. L'aggiunta di superfici libere in un diverso quadrante del territorio comunale non risponde alla domanda fondamentale a cui la VAS e il PGT avrebbero dovuto dare riscontro: qual è la motivazione tecnico-scientifica, paesaggistica per cui si priva della tutela del PLIS una porzione di suolo agricolo di ben in più rispetto all'ambito da edificare.

- L'impossibilità motivazionale per la Provincia di Cremona: Ai sensi della D.G.R. n. 6148/2007, la Provincia è tenuta a verificare la coerenza e la conservazione dei valori ecologici del Parco. La Provincia non può in alcun modo giustificare o avallare uno stralcio di 30.000 mq di area protetta — peraltro caratterizzata dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici del PTCP — a fronte di un'opera che ne occupa meno di un terzo, trattandosi di un atto arbitrario, sproporzionato e privo di istruttoria. Deficitando una puntuale, specifica e rigorosa dimostrazione circa la necessità dello stralcio di questi ulteriori 20.000 mq privi di destinazione attuativa, la procedura di VAS risulta viziata per palese difetto di istruttoria. Di conseguenza, vengono meno i presupposti normativi e ambientali affinché la Provincia di Cremona possa rilasciare il necessario parere favorevole alla variante di ripermimetrazione del PLIS del Tormo, confermando la doverosa ed ineludibile necessità di disporre lo una rivalutazione dell'ambito ATC1 o la sua integrale ricollocazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Un ulteriore profilo di contrasto con la pianificazione sovraordinata svela un altro vizio istruttorio se rapportato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cremona. Dall'esame puntuale della documentazione emerge infatti che, mentre lo stralcio dagli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) del PTCP viene richiesto unicamente per i 9.930 mq destinati all'ambito commerciale ATC 1, la proposta di de-perimetrazione dal PLIS del Tormo si estende arbitrariamente a una superficie complessiva più ampia. Ne consegue che oltre 20.000 mq di suolo protetto vengono privati della tutela del Parco in totale assenza di una concreta previsione urbanistica, di un progetto attuativo o di una motivazione espressa all'interno degli elaborati di PGT e di VAS.

Tali pur continuando a ricadere formalmente negli Ambiti Agricoli Strategici del PTCP, vengono di fatto de-tutelati dalla tutela del PLIS, configurando l'indebita precostituzione di una riserva fondiaria per ipotetiche espansioni future. Una simile impostazione risulta del tutto inammissibile e tecnicamente illegittima. Qualora la ratio non dichiarata dell'Amministrazione fosse quella di precostituire un margine di flessibilità per successivi ampliamenti insediativi, la sottrazione della tutela del Parco su suoli agricoli adiacenti alla SP 472 si porrebbe in diretto e insanabile contrasto con i criteri qualitativi e con gli indicatori vincolanti stabiliti dal PTCP e dal PTR, i quali impongono tassativamente di contrastare la conurbazione urbana, la saldatura dei tessuti edificati e lo sviluppo a nastro lungo le arterie stradali di scorrimento. Privare del vincolo del PLIS 20.000 mq di suoli compresi negli Ambiti Agricoli Strategici in assenza di qualsiasi motivazione trasformativa — al probabile ed elusivo scopo di predisporre un domani edificatorio lungo l'asse viario — significa spalancare le porte all'ennesimo fenomeno di urban sprawl, in aperta violazione dei principi di contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 31/2014. Si manifesta così un ostacolo insuperabile per la Provincia di Cremona, la quale, in sede di chiusura della VAS e di espressione del parere di competenza sulla ripermimetrazione del PLIS ex D.G.R. n. 6148/2007, non potrà in alcun modo giustificare lo stralcio dal Parco di 20.000 mq in AAS privi di destinazione d'uso e palesemente preordinati a favorire una conurbazione stradale vietata dalla pianificazione provinciale.

A tal proposito, occorre evidenziare una stridente contraddizione nella valutazione condotta rispetto ai criteri del PTCP della Provincia di Cremona. Se da un lato l'istruttoria di PGT ritiene "positiva" la valutazione per lo stralcio dagli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) riferita ai soli 9.930 mq dell'ambito commerciale ATC 1 — sulla base di indicatori quantitativi e qualitativi che ne ravvisano la contiguità e la compattezza rispetto all'adiacente urbanizzato produttivo, escludendo (allo stato attuale) l'innescio di una conurbazione diffusa —, dall'altro tale argomentazione cade di fronte all'ingiustificato stralcio di ben 30.000 mq dal PLIS del Tormo.

Come anzidetto i 20.000 mq eccedenti di Parco, sottratti alla tutela in assenza di qualsiasi previsione trasformativa contestuale, prefigurano infatti una latente e potenziale espansione futura. È proprio l'eventuale attuazione di questa ulteriore superficie a generare quel fenomeno di conurbazione diffusa e di urbanizzazione a nastro lungo l'arteria interessata che la pianificazione provinciale e regionale impone tassativamente di contrastare. Pertanto, se la presunta adiacenza al comparto produttivo ha consentito al Comune di motivare il rispetto dei criteri PTCP per gli AAS limitatamente ai 10.000 dell'ATC 1, non sussiste alcun presupposto tecnico, ecologico o giuridico per valutare

positivamente lo stralcio dal PLIS degli ulteriori 20.000 mq. Tale sottrazione di suolo protetto (PLIS) infrange proprio il principio di compattezza e di contenimento della conurbazione utilizzato per giustificare l'intervento commerciale, precludendo alla Provincia di Cremona la possibilità di esprimere un parere favorevole alla variante di ripermimetrazione del PLIS e alla chiusura positiva della VAS.

Si vuole evidenziare anche che la procedura di modifica e riconoscimento dei confini del PLIS da parte della Provincia non deve avvenire prima dell'adozione, ma si colloca nella fase intermedia tra l'adozione e l'approvazione definitiva del PGT.

In questa finestra temporale la Provincia svolge una duplice verifica: Parere di Compatibilità con il PTCP (ai sensi dell'art. 13, c. 5 della L.R. 12/2005). Valutazione della Ripermimetrazione del PLIS (ai sensi della D.G.R. 6148/2007): la Provincia analizza il Rapporto Ambientale di VAS e la coerenza della proposta con i valori ecologici del Parco. Delibera Provinciale: È proprio in sede di espressione del parere di compatibilità che la Provincia formalizza la propria decisione sulla modifica dei confini del PLIS, approvando, modificando o rigettando la richiesta di stralcio.

Se la Provincia esprime parere negativo sullo stralcio dal PLIS o non approva la ripermimetrazione ex D.G.R. 6148/2007, il Comune non può approvare definitivamente il PGT con lo stralcio inserito, ed è giuridicamente obbligato a stralciare la previsione e ripristinare il perimetro originario del Parco.

8. L'elaborato, inserito all'interno del DdP, "Relazione Generale" dedica un'analisi al fabbisogno insediativo e al dimensionamento di Piano. L'approccio metodologico è apprezzabile per diversi aspetti: si ricorre agli scenari CRESME per l'ATO Cremasco, si costruiscono previsioni di andamento demografico attraverso la "funzione previsione" su dati storici, si analizza separatamente l'andamento della popolazione e quello del numero di famiglie, e si riconoscono i limiti del mero approccio demografico (domanda latente, uso multifunzionale degli edifici, vetustà del patrimonio, ecc.). La conclusione raggiunta è che le previsioni del PGT 2026, sulla base dei nuovi ambiti, è di 545 abitanti teorici senza considerare le eventuali quote residenziali degli interventi di rigenerazione, che saranno definite in sede attuativa in relazione alle funzioni effettivamente insediate. Si ricorda che per la tematica riferita al consumo di suolo dovranno essere considerati anche i Criteri del PTR al paragrafo 4.2.3 (Stima dei fabbisogni).

Tuttavia, proprio in applicazione del richiamato paragrafo 4.2.3 del PTR (Stima dei fabbisogni) e dei principi della L.R. n. 31/2014, si evidenziano due profili di criticità che meritano un supplemento di istruttoria:

Il rischio di sovradimensionamento per la mancata quantificazione della rigenerazione: Aver quantificato i 545 abitanti teorici sui soli nuovi ambiti, lasciando "aperta" e rinviata alla fase attuativa la quota residenziale derivante dai processi di rigenerazione urbana nel TUC, rischia di determinare un sovradimensionamento del fabbisogno abitativo complessivo. Ai sensi del PTR, la stima del fabbisogno di nuovo suolo non può essere disgiunta dalla preventiva e stringente quantificazione della capacità ricettiva del patrimonio edilizio esistente, sfritto o riqualificabile.

La priorità dell'assorbimento interno al TUC (parr. 4.2.3.1 e 4.2.3.2 PTR): Per soddisfare la quota di 545 abitanti teorici, il PGT è tenuto a dimostrare di aver prioritariamente sottratto dal calcolo la "capacità residuale" del tessuto consolidato (alloggi invenduti, sottoutilizzati o trasformabili tramite cambio d'uso nel TUC). Solo la quota di fabbisogno che dimostrabilmente non trova capienza nel patrimonio esistente può giustificare la previsione di nuovi volumi o il ricorso a suolo libero, altrimenti la stima del fabbisogno si traduce in un mero automatismo edificatorio in contrasto con i target regionali di riduzione del consumo di suolo.

Si chiede pertanto di integrare l'analisi del dimensionamento stima-fabbisogni definendo preliminarmente la quota di abitanti teorici riassorbibile all'interno del TUC mediante rigenerazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, adeguando e riducendo di conseguenza l'impronta presunta dei nuovi ambiti.

9. La verifica della Coerenza Esterna, finalizzata a individuare eventuali contraddizioni, sovrapposizioni o elementi di disallineamento tra le scelte operate a livello comunale e gli indirizzi definiti dagli strumenti sovraordinati, viene documentata all'interno del Rapporto ambientale. L'analisi è avvenuta attraverso due distinti livelli, un primo livello di carattere generale volto a confrontare gli obiettivi della Variante del PGT con gli obiettivi di sostenibilità e di protezione ambientale derivanti dalle principali convenzioni politiche definite a livello internazionale, europeo, nazionale e regionale, e un secondo livello, maggiormente dettagliato, finalizzato a verificare la corrispondenza tra gli obiettivi e le strategie della Variante e gli indirizzi contenuti nei principali strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Territoriale Regionale della Lombardia e al Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona. A tal proposito si evidenzia una valutazione generica in base agli obiettivi, ma per quanto riguarda il PTCP si riscontra una mancanza di valutazione dei singoli "vincoli" che interessano il territorio, sebbene tali sono presenti nelle

schede degli ambiti di trasformazione al quale si chiede di rimandare nell'elaborato del Rapporto Ambientale.

10. In merito al Permesso di Costruire Convenzionato nella frazione di Nosadello, si rileva che la specifica scheda descrittiva non individua, fra i "vincoli" esistenti, la sua sovrapposizione con un elemento primario della RER; tale collocazione suggerisce per l'ambito in esame l'opportunità di pianificarvi adeguate misure mitigative (ad es. schermature perimetrali a verde lungo il lato ovest ed il lato nord, nella forma della "Quinta vegetale" o, meglio, della "Murazione verde", realizzate con essenze autoctone) in riferimento all'art. 16.14 del PTCP; dove è previsto che la Provincia, in sede di verifica di compatibilità dei piani di governo del territorio (PGT) e delle loro varianti verifica l'applicazione dei criteri regionali per il mantenimento ed il potenziamento della RER al fine di garantire la conservazione della biodiversità, impartendo, se necessario, prescrizioni vincolanti o prevedendo la pianificazione di idonee forme di compensazione;
11. La valutazione degli impatti delle azioni di piano è strutturata attraverso una matrice di *screening* degli ambiti, che assegna a ciascun ambito di variazione un giudizio sintetico (da "Trasformazione compatibile" a "Trasformazione non compatibile"). La metodologia appare formalmente coerente con l'approccio comparativo richiesto dalla VAS, ma potrebbe presentare alcune debolezze. La principale criticità riguarda la genericità delle misure di mitigazione e compensazione proposte. Per la quasi totalità degli ambiti le mitigazioni si sostanziano nella prescrizione di fasce alberate e arbustive piantumate con essenze autoctone lungo i confini dell'ambito. Queste misure, sebbene fondate, appaiono standardizzate e non tengono conto delle specificità ecologiche, paesaggistiche e idrogeologiche di ciascun ambito. L'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 richiede che il rapporto ambientale illustri le misure previste per "impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile" gli impatti negativi, il che presuppone un approccio sito-specifico che qui non emerge. La provincia si riserva in sede di parere di compatibilità di proporre compensazioni specifiche in relazione agli ambiti inclusi nella RER eventualmente una volta che la procedura di VAS e VIC saranno chiuse positivamente;
12. Riguardo alla valutazione degli scenari alternativi, il Rapporto Ambientale presenta due scenari: "Alternativa Zero" (mantenimento del PGT vigente), "Alternativa di Piano" (nuovo PGT adeguato alla l.r. 31/2014). La scelta dello Scenario "Alternativa di Piano" presenta un bilancio positivo in quanto riguarda la riduzione delle previsioni residenziali, il contenimento della dispersione urbana, la rigenerazione e il rafforzamento del sistema ecologico, anche se vi è la scelta dell'introduzione di nuovi elementi di pressione, connessi principalmente al consumo di suolo, quali l'ambito produttivo e l'ambito commerciale. Sulla base delle analisi sviluppate, l'"Alternativa al Piano" risulta complessivamente preferibile rispetto all'"Alternativa Zero", poiché consente di aggiornare la pianificazione comunale, ridurre le pressioni insediative non più attuali e orientare le trasformazioni future verso criteri di maggiore sostenibilità ambientale e territoriale; nel merito nulla si osserva;
13. In considerazione della documentazione allegata si vuole evidenziare che nella cartografia e normativa del Documento di Piano oggetto di Variante, ai sensi dell'art.8 della L.R. 12/2005, dovranno essere recepite le tutele e le salvaguardie di cui agli artt. 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della Normativa del PTCP e riportate nella *Carta delle tutele e delle salvaguardie*, nonché gli ambiti agricoli di cui all'art. 19Bis.
14. Per quanto riguarda le procedure di VIC il documento di VAS attesta correttamente l'assenza di siti della Rete Natura 2000 nel territorio comunale, ma rileva l'interferenza di alcuni ambiti di trasformazione con Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER), e pertanto è stato predisposto il "Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente (Allegato F)" per la procedura di Screening di VInCA ai sensi della DGR n. 5523/2021 considerando i seguenti SIC: IT2090002 Boschi Lanca di Comazzo; IT2090006 Spiagge fluviali di Boffalora. A tal proposito è opportuno richiamare la nota prot. n. 45453 del 22/06/2026 con la quale l'amministrazione scrivente, in qualità di autorità competente, ha trasmesso all'Ente Gestore dei siti di Rete Natura 2000 interessati (Parco Adda Sud) la richiesta di espressione di parere di competenza. Si osserva altresì che, anche laddove la procedura di Screening di VInCA concludesse per la non necessità della Valutazione di Incidenza completa, le previsioni che interessano elementi della RER devono essere accompagnate da specifiche misure compensative di potenziamento della connettività ecologica, da recepire nelle norme di attuazione del PGT in riferimento ai disposti normativi di cui all'art. 16.14 del PTCP. Il Rapporto Ambientale non descrive in modo sufficientemente preciso le caratteristiche di tali misure, né la loro localizzazione. Si richiede pertanto che il documento venga integrato con una tavola specifica che sovrapposizione la Rete Ecologica Comunale (REC) alla Rete Ecologica

Regionale e Provinciale, che descriva le misure di deframmentazione e compensazione ecologica previste per ciascun ambito che interferisce con elementi della rete, e che tali misure siano tradotte in prescrizioni cogenti nelle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano in coerenza anche con il progetto di REC;

15. In merito alla presenza sul territorio comunale dello stabilimento “Evonik” — impianto soggetto alla disciplina del Rischio di Incidente Rilevante (RIR) ai sensi del D.Lgs. 15 luglio 2015, n. 105 (attuazione della Direttiva Seveso III) —, si evidenzia che il PGT è tenuto a garantire la piena integrazione delle analisi di rischio e delle relative fasce di compatibilità all'interno degli strumenti pianificatori, mediante la predisposizione/aggiornamento del prescritto Elaborato Tecnico Rischio Incidenti Rilevanti (ERIR) ex art. 22 del D.Lgs. n. 105/2015 e della L.R. n. 12/2005. A tal fine, si segnala che all'interno della Variante di PGT, sia a livello cartografico (Piano delle Regole/Documento di Piano) che a livello normativo (NTA), dovranno essere puntualmente recepite le prescrizioni e le misure di salvaguardia stabilite dall'art. 19.1.d del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cremona (approvato con D.C. n. 113 del 23/12/2013) considerando la norma integrata dal D.lgs richiamato. La mancata o parziale perimetrazione di tali zone di rispetto e l'omessa previsione delle relative limitazioni d'uso del suolo determinerebbero un chiaro vizio di conformità del PGT nei confronti della pianificazione provinciale e della normativa sulla sicurezza della salute pubblica e dell'ambiente;
16. Poiché Regione Lombardia intende raccogliere in modo sistematico i dati di monitoraggio sul consumo di suolo dei comuni e condurre un'indagine sulla coerenza delle varianti ai PGT rispetto ai criteri del PTR, si richiede al Comune, per la successiva fase di adozione, la **compilazione della tabella allegata alla presente nota (ALLEGATO A)**. Tale strumento, oltre ad agevolare la raccolta dei dati, consentirà un confronto incrociato in sede di verifica di compatibilità al PTCP. Si chiede pertanto la fornitura di tale elaborato per la successiva fase di richiesta di compatibilità al PTCP ai sensi dell'art. 13 c. 5 della L.R. 12/05;
17. Rispetto alla materia geologica e della difesa del suolo, in questa sede si vuole mettere in evidenza come le disposizioni di riferimento hanno subito significativi aggiornamenti relativamente alle tematiche indicate e schematizzate come segue:
 - Rischio sismico: rif. DGR n. X/2129 dell'11 luglio 2014;
 - Rischio idraulico/alluvionale: rif. d.g.r n. X/6738 del 19 giugno 2017;
 - Invarianza idraulica: rif. R.r. n. 7 del 23 novembre 2017;
 - Norme Tecniche di Costruzione: rif. NTC 2018 (Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018).
 - Piano Tutela ed Uso delle Acque: rif. DGR n. X/6990 del 31 luglio 2017 approvato ai sensi dell'articolo 121 del d.lgs. 152/06 e dell'articolo 45 della legge regionale 26/2003 (non menzionato nei punti precedenti ma rilevante ai fini di considerare l'assetto idrogeologico del territorio nello studio Geologico).Si ricorda per inciso che la normativa di riferimento per l'esame della documentazione geologica di supporto ai PGT e loro varianti è costituita dalla L.R. 12/2005 e dai criteri geologici ad essa correlati ovvero:
 - DGR del 22 dicembre 2005 n° VIII/1566 “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 Marzo 2005, n. 12”;
 - DGR n° VIII/7374 del 28 maggio 2008 “Aggiornamento dei Criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 Marzo 2005, n. 12”, a sua volta ulteriormente integrata dalla DGR n° IX/2616 del 30 novembre 2011 e dalla DGR n° XI/470 del 2 agosto 2018;
 - DGR n° XI/6314 del 26 aprile 2022.Tali DGR prevedono che le Province possano approfondire le loro valutazioni anche attraverso considerazioni di merito riguardo il contenuto dello studio geologico stesso. Pertanto rispetto alla tematica si coglie l'occasione per ricordare al Comune che in prospettiva dell'adozione della variante dovranno essere considerate le prescrizioni/indicazioni derivanti dallo studio stesso che dovrà risultare aggiornato rispetto alle disposizioni sopraindicate anche per una valutazione coerente per la presente fase di VAS;
18. Il sistema di monitoraggio proposto al cap. 12 del Rapporto Ambientale è strutturato per consentire all'Amministrazione di riconoscere tempestivamente eventuali scostamenti rispetto alle previsioni, individuare le cause, verificare l'effettiva sostenibilità delle trasformazioni attuate e, quando necessario, introdurre azioni correttive o aggiornamenti degli strumenti di pianificazione e delle modalità attuative. Il programma di monitoraggio persegue in particolare le seguenti finalità:

informare sull'evoluzione dello stato del territorio e delle principali componenti ambientali; verificare periodicamente il corretto dimensionamento delle previsioni rispetto all'evoluzione dei fabbisogni residenziali, produttivi, commerciali e servizi; verificare lo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione, delle aree della rigenerazione e delle opere pubbliche connesse; misurare il grado di raggiungimento degli obiettivi generali del PGT; controllare il consumo di suolo effettivamente determinato dalla Variante, distinguendo le previsioni pregresse riconfermate dalle nuove previsioni introdotte; verificare la realizzazione e l'efficacia delle opere di mitigazione e compensazione ambientale; monitorare l'impiego delle risorse derivanti dalla monetizzazione degli standard qualitativi delle compensazioni; fornire elementi per l'aggiornamento del Piano, del Piano dei Servizi e della programmazione delle opere pubbliche. Gli indicatori sono organizzati con periodicità di rilevamento differenziate (1 o 2 anni a seconda della componente). La struttura del monitoraggio appare formalmente coerente con i requisiti dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R. 9/761 del 2010. Gli indicatori previsti non sono associati a valori soglia o *target* specifici, che consentano di valutare in modo oggettivo il raggiungimento degli obiettivi del PGT nel tempo, l'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 prevede che il monitoraggio permetta di individuare "tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e adottare le opportune misure correttive"; pertanto, senza soglie di allerta definite, il monitoraggio rischia di ridursi a un mero esercizio di raccolta dati. Si vuole porre in evidenza che il soggetto responsabile dell'attività di monitoraggio e del *reporting* periodico non è individuato esplicitamente all'interno della documentazione, il che è un requisito previsto dalla D.G.R. 9/761 del 2010 nella fase di monitoraggio.

Si ricorda che tra gli indicatori dovranno essere presenti quelli previsti dai Criteri del PTR al capitolo 4.6.;

19. Si segnalano inoltre degli errori all'interno dell'elaborato "Consumo di Suolo:RELAZIONE" a pag. 32 nella descrizione l'ambito è definito C.P.1 e nel titolo della scheda è definito C.P.2, a pag. 41 la rappresentazione grafica degli ambiti 103-110 è errata: viene individuato sempre l'ambito 102 come a pag.40, si evidenzia che la collocazione corretta degli ambiti è a sud-est della frazione di Gradella (vedasi tavola sottostante)



Estratto Tavola PS02_Previsioni di Piano (D.C.C. n.13 del 11/02/2010)

inoltre nella "Tavola delle Previsioni di Piano" l'ambito ATR4 non è rappresentato con il retino appropriato;

20. Riguardo alla tematica del consumo di suolo, si premette che la Provincia, nella verifica di compatibilità prevista ai sensi dell'art. 13, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., valuta il raggiungimento dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo stabilito nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR, così come disposto dall'art. 5, comma 4 della L.R. 31/2014, unitamente al corretto recepimento degli stessi per le altre tematiche correlate. Affinché lo strumento urbanistico in corso di adozione possa conseguire una verifica di coerenza positiva, il PGT dovrà includere le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla L.R. 31/2014 e dai Criteri del PTR (cap. 4.2 – DCR n. 1157/2025). Poiché nella documentazione

proposta per la VAS tali riferimenti non compaiono, si evidenzia la necessità di una loro puntuale integrazione.

Inoltre, il Piano dovrà recepire e descrivere analiticamente la soglia di riduzione del consumo di suolo per gli ambiti di trasformazione, secondo le percentuali definite da Regione Lombardia e recepite dal PTCP (pari al 20-25% per la componente residenziale vigente al 2 dicembre 2014 e al 20% per le altre funzioni urbane). Al riguardo, si rileva che nella relazione sul consumo di suolo è presente la percentuale di riduzione rispetto al residenziale, mentre non risulta chiara la percentuale di decremento o incremento relativa alle altre funzioni urbane, che sembrano essere state erroneamente suddivise tra produttivo, terziario e commerciale dalle altre funzioni urbane laddove i Criteri impongono un'unica destinazione funzionale aggregata. Si chiede quindi di rivedere i calcoli funzionali al rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo poiché parrebbe, considerando tutte le previsioni che andrebbero all'interno della voce altre funzioni urbane, esserci comunque una riduzione in percentuale rispetto della soglia prevista. In relazione alle previsioni vigenti o future, occorre altresì considerare espressamente quanto disposto dalla D.G.R. XI/1141 del 14/01/2019 in merito agli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale: per tali opere, ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L.R. 31/2014, non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo, rendendo necessaria una distinta e corretta applicazione tra il calcolo della soglia e quello dell'indice di consumo di cui al paragrafo 4.2.1 dei Criteri del PTR.

Si precisa inoltre che il PGT dovrà riportare il calcolo della soglia comunale ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 31/2014 e dell'art. 8, comma 2, lett. b-ter) della L.R. 12/2005, necessario ai fini dell'alimentazione dell'Osservatorio permanente della programmazione territoriale (art. 5, comma 1, L.R. 12/2005), unitamente alla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) di cui all'art. 2, comma 1, lett. d) della L.R. 31/2014 in modo coerente rispetto ad eventuali modifiche post VAS. Per la pubblicazione sul BURL dell'atto di approvazione della Variante, il Comune dovrà obbligatoriamente indicare nella sezione «Dati di sintesi» del portale PGTWEB il dato aggregato espresso in percentuale di riduzione complessiva del consumo di suolo, ricomprendendo la somma delle due tipologie funzionali individuate dai Criteri e dal PTCP (residenziale/altre funzioni urbane).

Parallelamente, il PGT dovrà analizzare e determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo attraverso l'individuazione dei fabbisogni insediativi locali, sia residenziali che per altre funzioni urbane; tale aspetto, pur considerato, non risulta ancora esaustivo rispetto a quanto previsto dal paragrafo 4.2.3 dei Criteri del PTR.

Sotto il profilo ambientale e cartografico, lo strumento urbanistico dovrà effettuare adeguate valutazioni di merito sulla qualità dei suoli interessati dalle previsioni. Sebbene tali valutazioni siano state parzialmente svolte, la tavola della qualità dei suoli riportata solo nella relazione risulta carente, dovendo essa indicare anche la superficie agricola (con il relativo grado di utilizzo agrologico, naturalistico e paesaggistico), le aree dismesse, contaminate o da bonificare, i contesti degradati o sottoutilizzati, i lotti liberi e le superfici oggetto di rigenerazione urbana, facendo esplicito riferimento al capitolo 4.3 e al paragrafo 4.4.3 dei Criteri del PTR. Si ricorda a tal proposito che le carte previste in affiancamento alla Carta del Consumo di Suolo sono due: quella dello stato di fatto e di diritto e la Carta della qualità dei suoli liberi. Quest'ultima risulta attualmente assente tra la documentazione presentata per la VAS, pur essendo fondamentale per le valutazioni ambientali in seno a tale procedura. A tal proposito si indica che il PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole B, PT10.2 e PT10.3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala comunale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale; nel caso vanno integrate le analisi che hanno portato a una differente valutazione delle aree rispetto a quelle del PTR.

Quanto alla Carta del consumo di suolo, essa costituisce parte integrante del PGT e presupposto vincolante per la realizzazione di interventi edificatori comportanti consumo di nuovo suolo; si evidenzia sin d'ora che tale carta va collocata tra la documentazione del Piano delle Regole e non del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. e-bis) della L.R. 12/2005. A corredo della stessa è stata predisposta una Relazione Tecnica che esplicita il calcolo delle macro-voci e le motivazioni rispetto ai Criteri del PTR, in funzione della definizione della soglia di riduzione di consumo di suolo (par. 4.2.2.3 PTR e art. 2, c. 3, L.R. 31/2014) e per esplicitare come è stata realizzata la carta del consumo di suolo. In essa la Superficie urbanizzata dovrà comprendere anche le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante, definendo con precisione lo stato di fatto e di diritto dei suoli da correlare al calcolo reale delle percentuali di riduzione. A questo proposito, si richiede di rendere manifesta sia nel PGT sia nel Rapporto

Ambientale la data del 02/12/2014 quale riferimento iniziale inderogabile per il raffronto dello stato di attuazione degli ambiti di trasformazione. Poiché la variante sembra aver considerato previsioni vigenti successive a tale data, si chiede una verifica in tal senso, segnalando in particolare la mancata inclusione dell'ambito CR 7 (del PGT approvato con D.C.C. n. 13 del 01/02/2010) nella tavola del consumo di suolo al 2014 anche se poi nella relazione risulta indicato correttamente.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto proposto sulle tavole DP 09 e DP 10, l'intero territorio comunale è stato classificato secondo le tre macro-voci ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale"), tuttavia vanno incluse le relative sottoclassi e i dati quantitativi riportati in forma tabellare, su cui sovrapporre le aree della rigenerazione individuate. Nello specifico, per sottoclassi si intende la scomposizione delle macro-voci sia per destinazione d'uso sia per condizione del suolo: la Superficie Urbanizzata dovrà articolarsi per funzioni (residenziale, produttivo, commerciale, servizi ecc.) e per condizioni interne al TUC (lotti liberi interclusi come suolo libero interno e aree della rigenerazione); la Superficie Urbanizzabile dovrà specificare la funzione (ATR, ATP, ATC, terziario ecc.) e la tipologia di suolo interessato (suolo libero rispetto ad aree di rigenerazione); la Superficie Agricola o Naturale dovrà infine esplicitare i livelli di tutela da includere nella carta della qualità dei suoli liberi (Ambiti Agricoli Strategici, qualità suoli di I e II classe agrologica, aree RER, REP, REC, PLIS ecc.).

In merito alla rigenerazione urbana, l'individuazione di due aree risulta coerente con la L.R. 31/2014 e con gli obiettivi del PTCP, in linea con l'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies) della L.R. 12/2005. Tuttavia, si chiede di esplicitare nella relazione sul consumo di suolo le motivazioni di tale scelta e le concrete azioni trasformatrici ipotizzate, valutandone in dettaglio potenzialità e fattibilità. In particolare, si chiede di chiarire se le aree di rigenerazione possano essere classificate secondo le condizioni omogenee dei Criteri del PTR, distinguendo tra ambiti idonei alla riconversione funzionale e urbana ed ambiti che presentano invece un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione. Si ricorda inoltre la possibilità di recepire nella normativa del PGT la disciplina dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 per il recupero degli edifici rurali dismessi, per i quali non si ravvisa la necessità di operare con una variante al PTCP. Infine, si rileva la totale assenza del Piano di monitoraggio del consumo di suolo nella relazione; tale componente va obbligatoriamente integrata sia nel PGT sia nel Rapporto Ambientale, considerando gli indicatori qualitativi e quantitativi previsti al paragrafo 4.6 dei Criteri del PTR.

In sede di verifica della compatibilità (art. 13, c. 5 L.R. 12/2005) e di formulazione del Parere Motivato di VAS, la Provincia riconoscerà la sostenibilità macro-quantitativa della Variante rispetto al PTCP e alla L.R. 31/2014. Il calcolo del dato aggregato (Residenziale + Altre Funzioni Urbane) evidenzierà infatti una riduzione complessiva del consumo di suolo pari a circa il 59,2% (percentuale non presente nella relazione), valore ampiamente superiore alla soglia minima del 20-25% prescritta dai Criteri del PTR. Ciononostante, il saldo contabile positivo non esenterà lo strumento urbanistico dal rispetto dei requisiti di qualità ambientale, cartografica e istruttoria.

Il parere finale di VAS dovrebbe subordinare la conformità della Variante all'ottemperanza delle seguenti disposizioni:

- Si ribadisce che il dato da inserire nella sezione «Dati di sintesi» del portale PGTWEB per la pubblicazione in BURL deve esprimere la riduzione complessiva aggregata. Viene contestata al Comune un'errata e artificiosa suddivisione delle "Altre Funzioni Urbane" (suddivise impropriamente tra produttivo, terziario e commerciale), laddove i Criteri del PTR impongono un'unica macro-categoria funzionale.
- La Variante è coerente dal punto di vista del saldo complessivo (+59,2%), ma il Comune deve riordinare la Relazione sul Consumo di Suolo eliminando le micro-disaggregazioni e distinguendo chiaramente le opere di interesse pubblico o sovracomunale (esenti da soglia ai sensi della D.G.R. XI/1141/2019) dagli indici di consumo reali.
- Si rileva la totale assenza della "Carta della Qualità dei Suoli Liberi" tra la documentazione trasmessa per la VAS, oltre alla mancata collocazione della "Carta del Consumo di Suolo" all'interno del Piano delle Regole (dove deve risiedere per legge, art. 10 L.R. 12/2005).
- Il significativo taglio di volumi "sulla carta" non cancella il fatto che nuova edificazione (ATP 1 e ATc 1) vadano a intaccare suoli agricoli di elevata Classe agrologica. Il Comune deve integrare la

VAS con la cartografia prescritta (evidenziando grado agrologico, contesti RER/PLIS, lotti interclusi ed edificabilità residua al 02/12/2014, inclusa la verifica sull'ambito CR 7).

- Si conferma che l'analisi degli obiettivi di sviluppo quantitativo e dei fabbisogni insediativi locali non risulta ancora esaustiva rispetto a quanto previsto dal paragrafo 4.2.3 dei Criteri del PTR.

- Le "istanze di privati" o le mere sollecitazioni di mercato non sono sufficienti per giustificare i nuovi insediamenti commerciali e produttivi. Il Comune deve produrre un'analisi socio-economica strutturata che motivi la reale necessità dei nuovi 65.530 mq e dimostri l'impossibilità di soddisfare tale domanda tramite il riuso delle aree dismesse o dei contesti consolidati.

- La VAS non può limitarsi a prender atto del saldo contabile positivo, ma deve valutare gli impatti ambientali localizzati motivando così anche il nuovo consumo di suolo.

- La scelta del Comune di rinviare la verifica dell'impatto viabilistico dell'ambito commerciale ATc 1 a successivi studi di settore in fase attuativa costituisce una debolezza procedurale. L'analisi del traffico sulla SP90/SP35 e le valutazioni sulle emissioni in Zona B e l'applicazione dell'Invarianza Idraulica (R.R. 7/2017) dovrebbero essere rese esplicite e complete all'interno del Rapporto Ambientale prima della chiusura della VAS.

- Si chiede di verificare anche le soglie di riduzione in riferimento a quanto indicato nel punto 5 rispetto alle aree 103 e 110 che nel vigente PGT sono destinate a servizi.

- In merito alla tabella relativa agli Ambiti di Trasformazione Produttiva, si contesta il criterio contabile adottato per il calcolo del bilancio del consumo di suolo. Il Comune ha sottratto dal totale di proposta gli ambiti C.T. 2 (8.705) e C.P. 3 (73.250) in quanto 'ATTUATI', esponendo una riduzione apparente del 31,16% (91.117 rispetto ai 132.362 del PGT 2014). Ai sensi della L.R. 31/2014 e del par. 4.2 dei Criteri del PTR, qualora la trasformazione di tali ambiti sia avvenuta successivamente al 2 dicembre 2014, l'avvenuta edificazione costituisce consumo di suolo effettivo a tutti gli effetti. Di conseguenza, la somma tra il suolo già trasformato post-2014 (81.955 mq) e la nuova capacità edificatoria residua proposta su suolo libero (91.117 mq), comprensiva dei nuovi ATP 1 ed ATC 1 per 65.530 mq determina un incremento reale del consumo di suolo pari a +40.710 % rispetto al PGT vigente al 2014. Si prescrive pertanto al Comune di: Verificare la data esatta di approvazione/convenzionamento dei piani attuativi di C.T. 2 e C.P. 3 rispetto allo spartiacque del 02/12/2014, chiarire la sorte dell'ambito C.P. 1 (20.810 mq), indicato come 'VIGENTE' ma escluso dal totale di proposta; e rimodulare la Relazione sul Consumo di Suolo imputando correttamente gli ambiti attuati al bilancio storico, al fine di dimostrare il reale valore di percentuale rispetto alle soglie di riduzione di cui alla DCR n. 1157/2025.

- Si contesta la modalità di determinazione della superficie territoriale di riferimento degli Ambiti di Trasformazione Residenziale, quantificata dal Comune in 244.718 mq a fronte dei 266.179 mq del PGT vigente al 2014. In particolare, si rileva l'errata sottrazione di 14.540 mq relativi all'ambito C.R. 8 (Nosadello Ovest), giustificata dal Comune in quanto 'ambito già attuato'. Ai sensi della L.R. 31/2014 e dei Criteri del PTR, la data spartiacque inderogabile per la definizione dello stato di fatto e di diritto del suolo è il 2 dicembre 2014. Qualora l'attuazione del comparto C.R. 8 sia avvenuta successivamente al 02/12/2014, tale superficie rappresentava al 2014 un Ambito di Trasformazione su suolo libero a tutti gli effetti. La sua avvenuta edificazione costituisce consumo di suolo effettivo e non può in alcun modo essere detratta dalla base di partenza del 2014 per abbassare artificiosamente la superficie di riferimento. Qualora invece l'ambito fosse già edificato antecedentemente al 02/12/2014, esso non avrebbe dovuto figurare nella matrice originaria degli Ambiti di Trasformazione del PGT. Si dispone pertanto al Comune di verificare la data esatta di convenzionamento/attuazione di C.R. 8. Qualora l'attuazione sia post-2014, i 14.540 mq devono essere reinseriti nella superficie territoriale di riferimento del 2014 (266.179 mq) e computati come consumo di suolo avvenuto, rideterminando di conseguenza il bilancio reale e le relative percentuali di riduzione della Variante. Per quanto riguarda l'ambito CR13 si chiede di verificare i 5.171,00 mq riguardanti l'ex scuola di Nosadello in quanto non sembra che il P.A., considerato come ambito di trasformazione, contenga tale tessuto consolidato.

21. Come considerazioni conclusive, nel complesso, il Rapporto Ambientale relativo alla variante generale al PGT di Pandino appare come un documento articolato e ben strutturato, che affronta con sufficiente completezza le diverse componenti del quadro ambientale e programmatico. L'approccio valutativo è coerente con la metodologia definita dalla D.G.R. 9/761 del 2010, e la

variante è impostata in modo da rispettare (in termini complessivi) le soglie di riduzione del consumo di suolo definite dall'art. 15-bis del PTCP di Cremona in attuazione della L.R. 31/2014. Nelle valutazioni sopra esposte sono emerse tuttavia alcune criticità che è opportuno evidenziare, quali la mancanza di un'adeguata, scientifica e rigorosa valutazione d'impatto sullo stralcio di 30.000 mq nel PLIS. Questi aspetti, pur non inficiando la sostenibilità complessiva della variante, potrebbero ridurne la trasparenza e la verificabilità del processo valutativo. Pertanto, opportuni approfondimenti e integrazioni potranno contribuire a costituire un'adeguata base conoscitiva e valutativa per le decisioni dell'autorità competente in materia di VAS in sede di conferenza di valutazione conclusiva o di parere motivato finale.

Si precisa che il presente contributo si limita alla valutazione del Rapporto Ambientale e non sostituisce o anticipa la verifica di compatibilità al PTCP ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/05.

La presente nota supplisce alla presenza del settore scrivente in sede di conferenza VAS convocata per il giorno 23/09/2026.

A disposizione per ogni chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

IL CAPO SERVIZIO

(Dott. Nicola Azzini)

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*