



COMUNE di PANDINO
Provincia di Cremona

Via Castello n° 15, 26025
P.IVA 00135350197

protocollo.comune.pandino@pec.it



protocollo e data in file "segnatura.xml" per trasmissioni in interoperabilità

Spett.le
PROVINCIA DI CREMONA
Settore Ambiente e Territorio
protocollo@provincia.cr.it

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) INERENTE LA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI PANDINO. RISCONTRO FORMALE E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI CREMONA.

RIF.PROT. N. 58.500 DEL 04/08/2026

In qualità di Autorità Competente per la VAS nell'ambito del procedimento di Variante Generale al PGT del Comune di Pandino, in vista della prossima Conferenza di Valutazione convocata per il giorno **23/09/2026** e ai fini della formazione della successiva Decisione Motivata, con la presente nota si rassegnano le controdeduzioni e i chiarimenti di merito in risposta al contributo della provincia di cremona in oggetto (prot. Comune di Pandino n. 16670 del 15/09/2026).

L'istruttoria svolta da questa Autorità Competente ha analizzato dettagliatamente i rilievi formulati dalla Provincia di Cremona, evidenziando la necessità di chiarire profili di merito pianificatorio, metodologico e contabile, al fine di riallineare il confronto istituzionale con il quadro normativo vigente (L.R. 12/2005, L.R. 31/2014, D.C.R. 1157/2025).

Di seguito si articolano le controdeduzioni analitiche organizzate per sezioni omogenee.

1. Visione Strategica e Criteri di Selezione degli Ambiti di Trasformazione

Le scelte pianificatorie sottese alla presente Variante Generale sono state definite nell'ambito di una visione complessiva, unitaria e coordinata dello sviluppo territoriale, orientata a rispondere in modo equilibrato sia alle esigenze socio-economiche della collettività sia agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di corretta gestione del suolo.

In tale prospettiva, l'Amministrazione ha ritenuto fondamentale governare le future trasformazioni attraverso previsioni inserite organicamente nello strumento urbanistico generale, evitando il ricorso a interventi puntuali, derogatori e frammentari — quali le trasformazioni gestite mediante singole e reiterate procedure di SUAP in variante — che risultano difficilmente riconducibili a una pianificazione d'insieme e rischiano di sfilacciare il disegno del territorio.

La scelta di individuare specifici ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (ATP 1) e commerciale (ATC 1) è stata pertanto assunta nella piena consapevolezza delle implicazioni connesse al tema del consumo di

suolo, privilegiando una modalità di pianificazione d'insieme capace di garantire una gestione uniforme, coerente e programmata, nonché una più rigorosa ed efficace valutazione delle relative ricadute urbanistiche, ambientali e infrastrutturali.

L'individuazione di tali ambiti è avvenuta selezionando rigorosamente le aree ritenute maggiormente idonee sotto il profilo urbanistico, insediativo e della connessione infrastrutturale, basandosi sui seguenti criteri:

- **Piena integrazione viabilistica:** verifica preventiva dell'accessibilità diretta e della relazione con la rete stradale esistente, al fine di evitare sovraccarichi o criticità sulla fluidità della viabilità locale.
- **Mobilità sostenibile per l'ambito commerciale (ATC 1):** per la previsione commerciale è stata posta specifica e prioritaria attenzione alla garanzia di un'adeguata accessibilità non soltanto veicolare, ma anche **ciclopeditone**, favorendo un'effettiva integrazione della nuova struttura con il centro abitato, con il tessuto urbano consolidato e con il sistema della mobilità dolce locale.

2. Sulle Competenze Istituzionali e sulla Distinzione tra Valutazione Ambientale (VAS) e Discrezionalità Pianificatoria

Questa Autorità Competente non può esimersi dal rilevare come taluni passaggi del parere provinciale trasmodino dalla valutazione di sostenibilità ecologico-ambientale propria del procedimento VAS per entrare nel merito delle scelte strategiche e socio-economiche riservate in via esclusiva all'Autonomia Comunale (art. 13 L.R. 12/2005 e art. 3 T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000).

- **Sulla valutazione del fabbisogno commerciale (ATC 1 - pagg. 2-3 del parere):** Le affermazioni secondo cui l'ambito ATC 1 *"non sembra rispondere a un reale fabbisogno... ma appare determinare duplicazione di strutture"* commerciali rispetto ai comuni contermini costituiscono una valutazione di merito commerciale ed economico-territoriale che esula dagli ambiti della VAS. La sostenibilità di un ambito di trasformazione in sede VAS riguarda le componenti fisiche, ecologiche, viabilistiche e idrauliche; la valutazione dell'opportunità insediativa ed economica rientra invece nella discrezionalità amministrativa dell'Amministrazione comunale.
- **Sulle motivazioni delle scelte di Piano e le manifestazioni d'interesse (pag. 8, punto 20):** Definire il recepimento delle manifestazioni d'interesse del tessuto economico locale come *"mere sollecitazioni di mercato insufficienti a giustificare i nuovi insediamenti"* costituisce un giudizio d'indirizzo politico-amministrativo. Il Documento di Piano ha l'onere e il diritto di interpretare le dinamiche di sviluppo locale; la VAS ha il solo compito di ponderarne gli impatti ambientali e individuare le necessarie Misure di Mitigazione e Compensazione, che questa Autorità provvederà a rafforzare nel Parere Motivato.
- **Sui giudizi d'intento ("Prestituzione di riserva fondiaria" - pag. 5, punto 7) e chiarimento sulla categoria funzionale di ATC 1:** Le illazioni formulate nel parere provinciale circa un *"probabile ed elusivo scopo di predisporre un domani edificatorio..."* appaiono estranee a un'istruttoria tecnico-amministrativa improntata ai principi di imparzialità e leale collaborazione tra enti (art. 1 L. 241/1990).

A tal proposito (richiamando anche quanto già precisato con nostra nota prot. n. 16741 del 16/09/2026), si evidenzia che la presenza della categoria funzionale **C.3 (Grandi Strutture di Vendita)** all'interno della scheda di ambito ATC 1 costituisce un mero **errore materiale di battitura/impostazione**. Come emerge con assoluta chiarezza dall'intero corpo della Relazione illustrativa e del Rapporto Ambientale, non è mai stata intenzione di questa Amministrazione prevedere l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (mai prese in considerazione nel processo pianificatorio), bensì esclusivamente di **Medie Strutture di Vendita di livello locale** (con superficie di vendita contenuta entro il limite massimo di **1.500 mq**, come previsto per i Comuni sotto i 10.000 abitanti). La previsione è sempre stata orientata a soddisfare il fabbisogno di vicinato e del tessuto locale; pertanto, in sede di stesura finale degli atti di PGT, si provvederà alla rettifica formale della scheda di ambito, eliminando il riferimento alla categoria C.3 e conformando la scheda alla reale volontà programmatica dell'Ente.

3. Sul Calcolo del Consumo di Suolo: Dati Contabili e Quadro Attuativo (Punti 7 e 20 del Parere)

Si ritiene opportuno formulare alcuni chiarimenti di merito in ordine al quadro contabile del consumo di suolo esposto da codesta Provincia ai Punti 7 e 20 del Parere:

- **Valutazione del dato aggregato (-59,2%):** Quest'Autorità Competente **prende atto con favore** di quanto evidenziato al Punto 20 (pag. 7) del parere provinciale, ove si dà atto che il calcolo del dato aggregato (comprensivo delle superfici per *"Residenziale + Altre Funzioni Urbane"*) evidenzia una **riduzione complessiva del consumo di suolo pari al -59,2%**. Si tratta di un valore ampiamente virtuoso e superiore alla soglia minima di riduzione (20-25%) prevista dalla disciplina regionale e dal PTR.
- **Sulla metodologia applicata al comparto Produttivo (+40,71%):** Per quanto attiene alla specifica matrice del produttivo (Punto 20, pag. 8 del parere), si prende atto della metodologia di calcolo descritta dalla Provincia che giunge a quantificare un incremento parziale del +40,71%. Al riguardo, si rileva tuttavia come tale approccio vada a conteggiare e imputare alla presente Variante anche ambiti (quali C.R. 8 e C.P. 3/C.T. 2, già richiamati al Punto 7) che nulla hanno a che fare con le attuali scelte di Piano. Si tratta infatti di interventi già avviati, convenzionati o attuati in vigore del PGT precedente (sebbene in data successiva al 2 dicembre 2014), che rispondono alla visione pianificatoria passata e che sotto il profilo dello *stato di fatto e di diritto* costituiscono oggi Superficie Urbanizzata e Tessuto Urbano Consolidato.
- **Integrazione della documentazione:** Ai sensi della L.R. 31/2014 e dei Criteri del PTR (D.C.R. 1157/2025, cap. 4.2), la drastica restituzione di suolo agricolo operata dal PGT compensa ampiamente le mirate e contenute previsioni di sviluppo economico, garantendo il pieno rispetto del saldo virtuoso complessivo. A ulteriore chiarimento e per evitare qualsivoglia equivoco contabile, la Relazione sul Consumo di Suolo allegata al Rapporto Ambientale verrà dettagliata nella tabella di raffronto storico (2014-2026) già presente negli atti, al fine di evidenziare con ancora maggiore evidenza e separazione i Piani Attuativi completati o convenzionati nel periodo transitorio rispetto alle nuove e previste trasformazioni della presente Variante.

4. Sulla Perimetrazione del PLIS del Tormo e le Compensazioni Ecologiche (Punto 7 del Parere)

In merito alle valutazioni espresse da codesta Provincia sulla revisione dei confini del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Tormo, si rileva preliminarmente un'incongruenza argomentativa all'interno del parere provinciale:

- **Da un lato (pag. 4):** si asserisce che la normativa non prevederebbe la possibilità di "scambiare" o compensare superfici all'interno del PLIS;
- **Dall'altro lato (nella medesima pagina):** si ammette espressamente che, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, la scelta di ridefinizione dei confini può risultare *"coerente se adeguatamente motivata sotto il profilo ambientale nel rapporto di VAS"*.

Nel merito della scelta pianificatoria, si sottolinea che il **Comune di Pandino è Ente Capofila del PLIS del Tormo** e che l'intento prioritario dell'Amministrazione è sempre stato — e rimane — quello di valorizzare e tutelare l'infrastruttura verde del territorio. L'impostazione della Variante al PGT non è mai stata orientata a una riduzione della tutela ecologica, bensì a un suo significativo potenziamento, prevedendo un **incremento netto della superficie complessiva del Parco per ben +113.440 mq**, selezionando aree a spiccata vocazione agricola e naturale, fortemente integrate nel contesto ecologico.

Con riferimento alla marginale revisione perimetrale ipotizzata, si evidenzia che la porzione interessata si attesta a ridosso dello snodo rotatorio e di arterie viarie a traffico pesante di competenza della medesima Provincia: un ambito urbanisticamente e infrastrutturalmente già compromesso.

Ciò premesso, in uno spirito di leale collaborazione istituzionale e a conferma della ferma volontà di massimizzare la tutela del Parco, si comunica la disponibilità dell'Amministrazione a modificare l'impostazione di Piano, **confermando l'integrale mantenimento nel PLIS dei 20.000 mq** ed eliminando il relativo stralcio. Si richiede unicamente l'esclusione dal PLIS della limitata quota di **10.000 mq**, strettamente necessaria e

funzionale all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Commerciale (ATC 1), garantendo così un punto di equilibrio ottimale tra sviluppo locale sostenibile e potenziamento della rete ecologica.

5. Sulla Valutazione delle Alternative di Piano e Giudizio Globale del Rapporto Ambientale

Si prende atto con favore della valutazione espressa dalla Provincia al Punto 12 (pag. 6), ove si riconosce che *"La scelta dello Scenario Alternativa di Piano presenta un bilancio positivo... risulta complessivamente preferibile rispetto all'Alternativa Zero... nel merito nulla si osserva"*, nonché delle Considerazioni Conclusive di cui al Punto 21 (pagg. 8-9), in cui la Provincia definisce il Rapporto Ambientale un *"documento articolato e ben strutturato, che affronta con sufficiente completezza le diverse componenti... l'approccio valutativo è coerente"*.

Tali giudizi di sintesi positiva smentiscono e ridimensionano le perplessità istruttorie o le valutazioni sollevate in via interlocutoria nelle pagine interne del parere.

DETERMINAZIONI DELL'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

Alla luce di quanto sopra dedotto, l'Autorità Competente per la VAS del Comune di Pandino:

1. **Riconferma** la piena validità dell'impostazione metodologica del Rapporto Ambientale e la bontà del bilancio complessivo di riduzione del consumo di suolo (-59,2%); prende atto contestualmente della metodologia di calcolo settoriale della Provincia sul comparto produttivo (+40,71%), precisando che tale incremento deriva dal computo di interventi attuati o convenzionati nel periodo transitorio post-2014 (oggi TUC/Superficie Urbanizzata) e disponendo che la tabella di raffronto storico (2014-2026) già presente nella Relazione sul Consumo di Suolo venga ulteriormente dettagliata a chiarimento definitivo del quadro contabile per la Conferenza;
2. **Accoglie**, in uno spirito di leale collaborazione istituzionale, il rilievo relativo al PLIS del Tormo, disponendo l'adeguamento degli atti di PGT al fine di annullare lo stralcio dei 20.000 mq (che restano integrati nel Parco) e limitando la ridefinizione perimetrale al solo stralcio dei 10.000 mq strettamente necessari per l'attuazione dell'ambito ATC 1, a fronte dell'ampliamento complessivo già proposto (+113.440 mq);
3. **Assume l'impegno** di recepire nel Parere Motivato finale, quali prescrizioni e condizioni ambientali vincolanti per i futuri Piani Attuativi degli ambiti ATP 1 e ATC 1, i rilievi di natura ambientale-prescrittiva formulati dalla Provincia, tra cui:
 - **Invarianza Idraulica e Idrologica:** Obbligo di rispetto dell'art. 58 della L.R. 31/2014 e del R.R. 7/2017, con espresso divieto di interventi ed escavazioni che interferiscano con la prima falda;
 - **Impatto sulla Viabilità:** Obbligo di predisposizione di uno studio di dettaglio sul traffico e di razionalizzazione degli accessi sulla rete stradale principale;
 - **Mitigazione Paesaggistica:** Realizzazione di quinte vegetate e fasce boscate lungo i margini di contatto con il PLIS;
 - **Rettifica degli Atti:** Correzione dei refusi contabili segnalati al punto 19 del parere e formale eliminazione della categoria C.3 (Grandi Strutture di Vendita) dalla scheda di ambito ATC 1.

La presente nota viene depositata agli atti del procedimento VAS e costituirà parte integrante delle valutazioni della Conferenza di Valutazione del 23/09/2026 e della successiva Decisione Motivata.

Distinti saluti.

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.

Arch. Elena Zaniboni

(Firma firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)