


COMUNE DI CAMBIAGO

Via Papa Giovanni Paolo II

PROPRIETA'
RIALTO SPA
via Clerici, 342
20091 Bresso (MI)

00	Emissione elaborato	05.12.2025
REVISIONE	MOTIVO	DATA
Oggetto	Orientamento	Data
RELAZIONE URBANISTICA		Dicembre 2025
		Scala Disegno 1:500
		Tavola / Elaborato
		A.00

Descrizione

SUAP

Richiesta di provvedimento autorizzativo unico
D.P.R. 160/2010 e sue successive modifiche ed integrazioni.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO geom. Ercole Ghezzi - geom. Angelo Cornelli
Via Giacomo Brodolini, 33 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI)
Tel. 02/9091811 - Fax 02/9091023 - email: info@studioghezziornelli.com

Progetto Urbanistico

GEOM. ZUCCHINI DAVIDE
Località La Pieve 1 - 58036 Roccastrada (GR)
Tel. 347/8164586 - davide.zucchini@proteknosrl.it

Progetto Distributore
Antincendio
Progetto meccanico

ARCH. MARCO MAGGIA
via Nazario Sauro 18 - 13900 Biella (BI)
Tel. 329/6921491 - info@studiomaggia.it

Aspetti viabilistici



LYBRA AMBIENTE E TERRITORIO
Via Guglielmo Pecori Giraldi 9 - 20139 Milano (MI)
Tel. 02 45470559 - lybra@gigapec.it

Aspetti geologici



YDROS INGEGNERIA STUDIO ASSOCIATO
Via Montale 15 - 24126 Bergamo (BG)
Tel. 328/4628905 - e.arlati@ydros.it

Invarianza idraulica



STUDIO TECNICO RAMPON
Via Piave 64 - 25123 Brescia (BS)
Tel. 030364255 - studiotecnicoqrampon@gmail.com

Progetto autolavaggio



ARCHITETTO NICOLO' CORNELLI
via Guglielmo Pecori Giraldi, 5 - 20139 Milano (MI)
Tel. 347 0471627 - email: cornelli.architetto@gmail.com

Progetto Urbanistico

Per.Ind. Massimo Gilioli
Via Milanese, 5 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)
Tel. 335 7217565 - email: gilioli@soelcosnc.it

Progetto impianto
elettrico

Per.Ind. Riccardo Baggio
Via Cavallini, 35 - 36027 Rosà (VI)
Tel. 348 7761454 - email: riccardo.baggio@pec.eppi.it

Relazione ex legge 10

Dott. Gianluca Cappelli
Viale Europa, 33/C - 46100 Mantova (MN)
Tel. 0376384982 - email: cappelli_gianluca@pec.it

Aspetti acustici

RELAZIONE URBANISTICA

VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II,
CAMBIAGO (MI)

Sommario

1. PREMESSA.....3

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO3

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....3

4. QUADRO URBANISTICO PGT4

5. FATTIBILITA' URBANISTICA.....9

6. II NUOVO IMPIANTO CARBURANTI 11

7. II NUOVO IMPIANTO AUTOLAVAGGIO..... 12

1. PREMESSA

La presente relazione urbanistica è allegata alla richiesta di avvio del procedimento amministrativo funzionale all'insediamento di un distributore di carburanti e autolavaggio tramite procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP), ai sensi dell'art. 97 L.R. 12/2005, in variante al PGT vigente del Comune di Cambiago.

Essa ha la funzione di esporre la fattibilità urbanistica della variante al PGT e di inquadrare l'area oggetto di trasformazione considerando che il nuovo distributore di carburante e autolavaggio verrà realizzato su un'area attualmente ad uso agricolo.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge regionale n. 6 del 2010
- Deliberazione della Giunta regionale 29 febbraio 2000, n. VI/48714
- Legge Regionale n. 12 del 2005

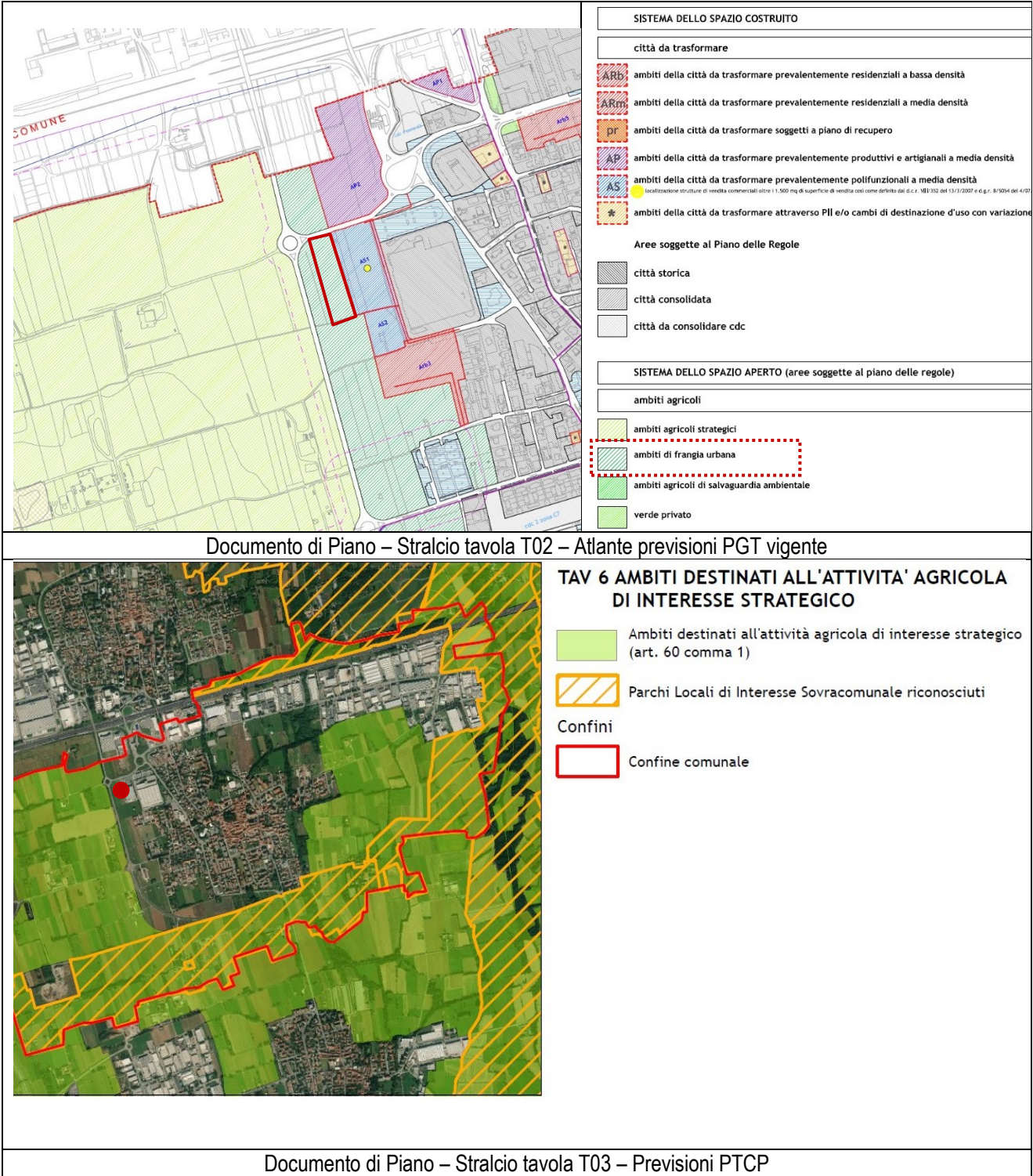
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

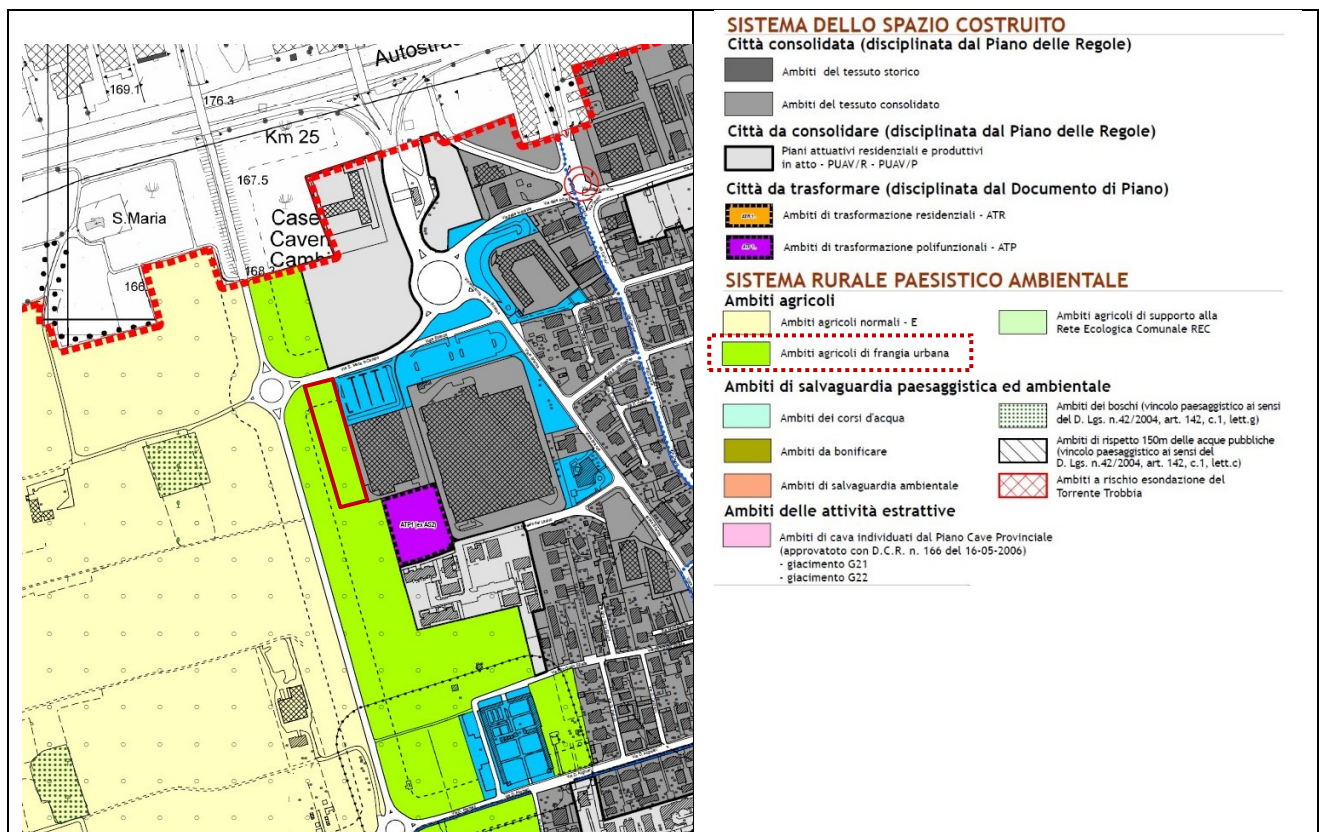
L'area oggetto di intervento è ubicata nella zona nord del Comune di Cambiago, lungo via Papa Giovanni Paolo II, anche se l'accesso avverrà attraverso il parcheggio del Supermercato "il gigante".



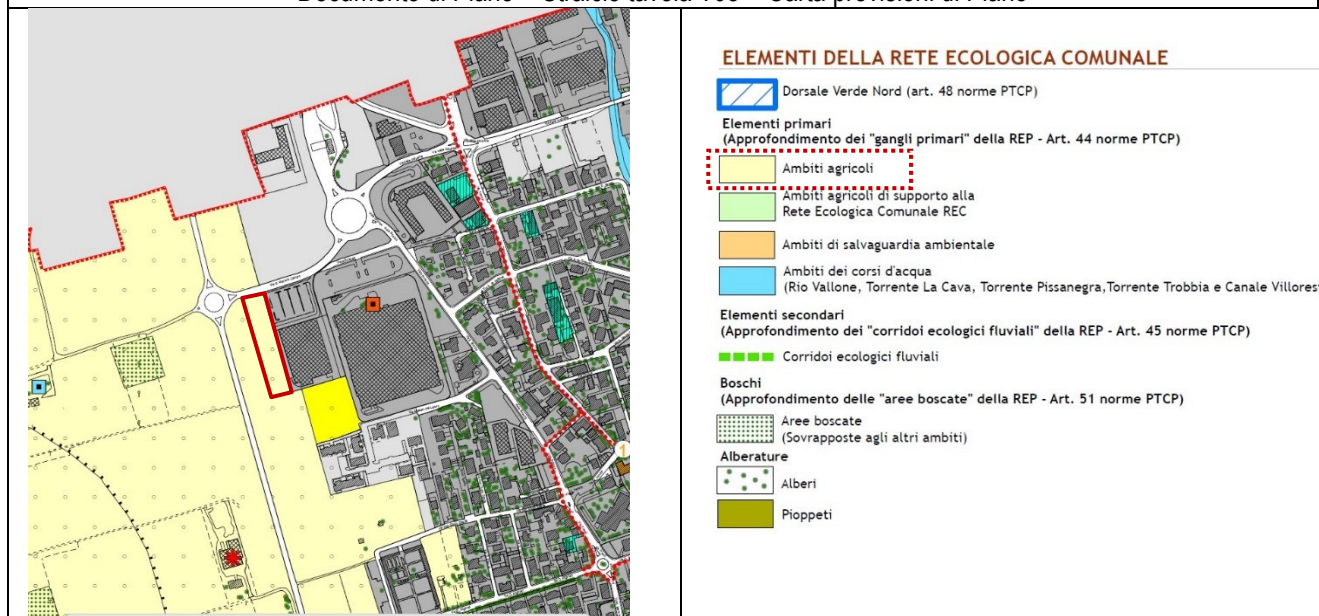
4. QUADRO URBANISTICO PGT

Si riportano di seguito gli stralcio del PGT del Comune di Cambiago più significativi per l'intervento oggetto della relazione:

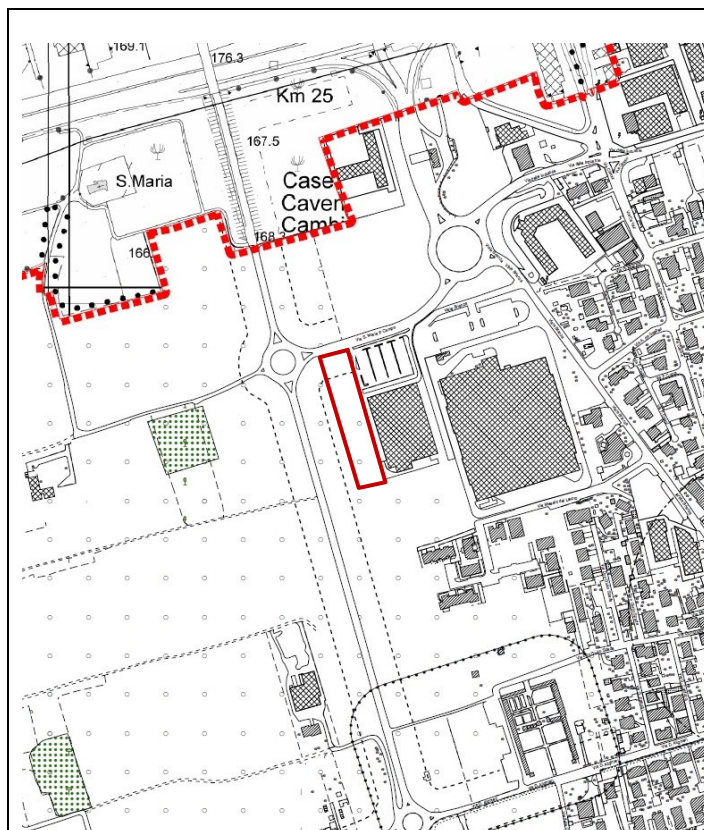




Documento di Piano – Stralcio tavola T05 – Carta previsioni di Piano



Documento di Piano – Stralcio tavola T07 – Carta del paesaggio



VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di rispetto di 150m del Rio Vallone (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 142, c.1, lett.c)
- Ambiti dei boschi (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 142, c.1, lett.g)

VINCOLI MONUMENTALI

(D. Lgs. n.42/2004, Parte I)

VINCOLI "OPE LEGIS"

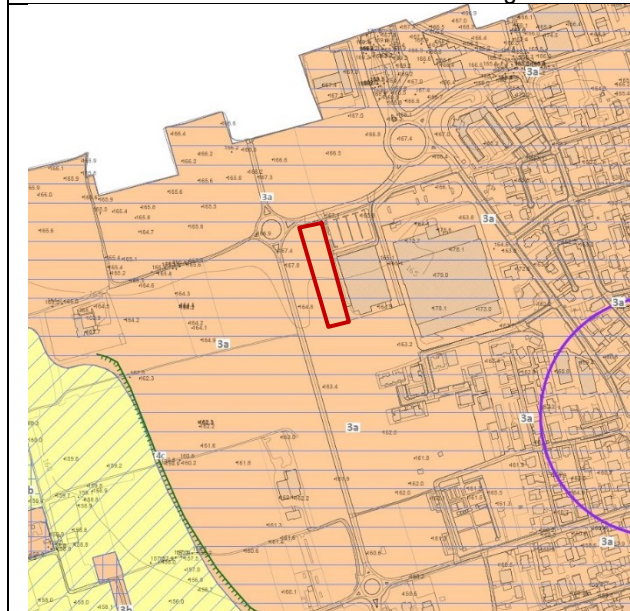
Edifici pubblici risalenti a oltre settant'anni
Art.12 comma 1 D.Lgs 42/2004 (Beni culturali)

- 1 - Scuola primaria Locatelli
- 2 - Biblioteca auditorium "La vecchia filanda"
- 3 - Corte Prandi
- 4 - Villa Perani
- 5 - Ambulatorio comunale
- 6 - Residenza sociale
- 7 - Chiesa di Santa Maria del Rosario
- 8 - Chiesa di San Zenone vescovo
- 9 - Chiesetta di San Giuseppe
- 10 - Locale comunale
- 11 - Scuola d'infanzia Don Giulio Spada

VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Limite di rispetto stradale
- Limite di rispetto degli elettrodotto ad alta tensione
- Limite della zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili
- Limite di rispetto cimiteriale
- Limite della zona di rispetto dei pozzi idropotabili
- Limite di rispetto del metanodotto

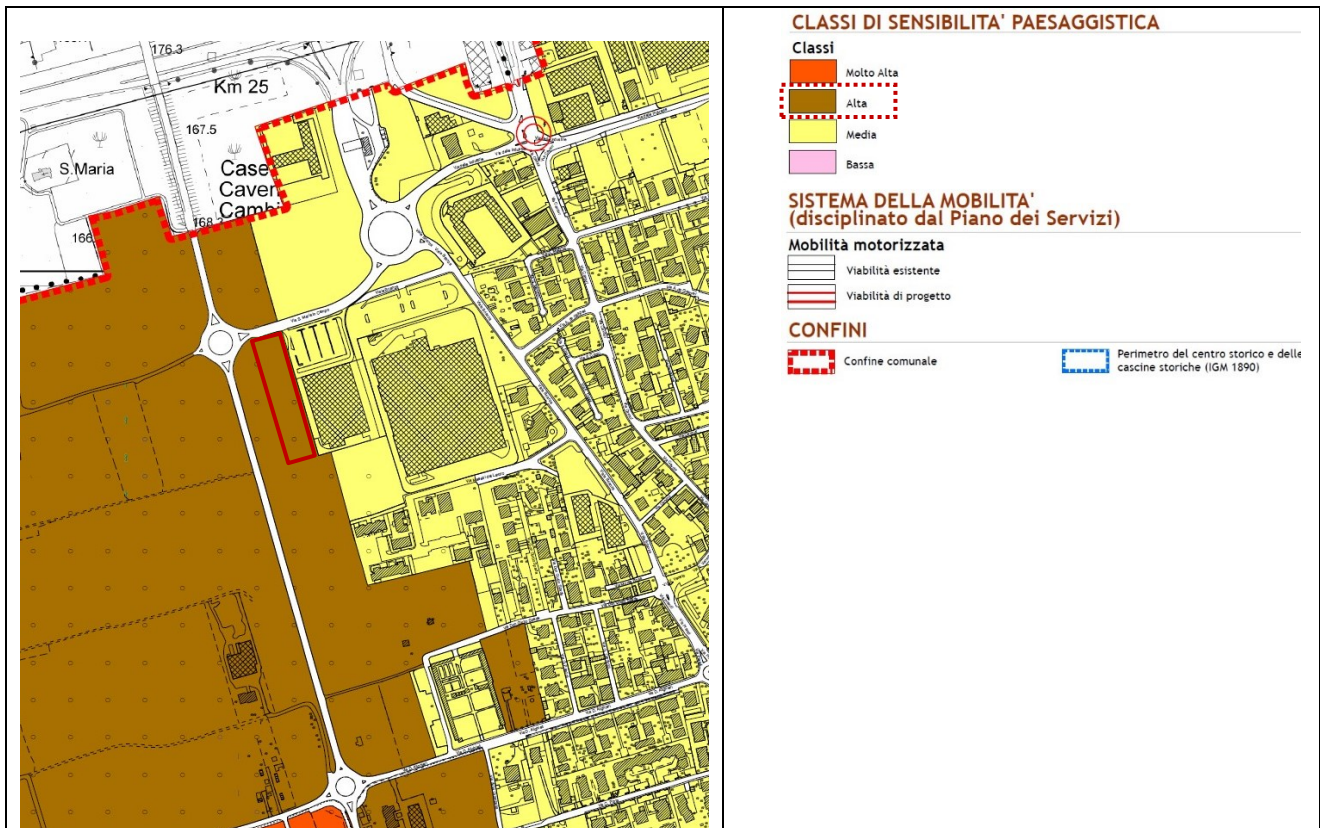
Piano delle regole – Stralcio tavola T11 – Carta dei vincoli



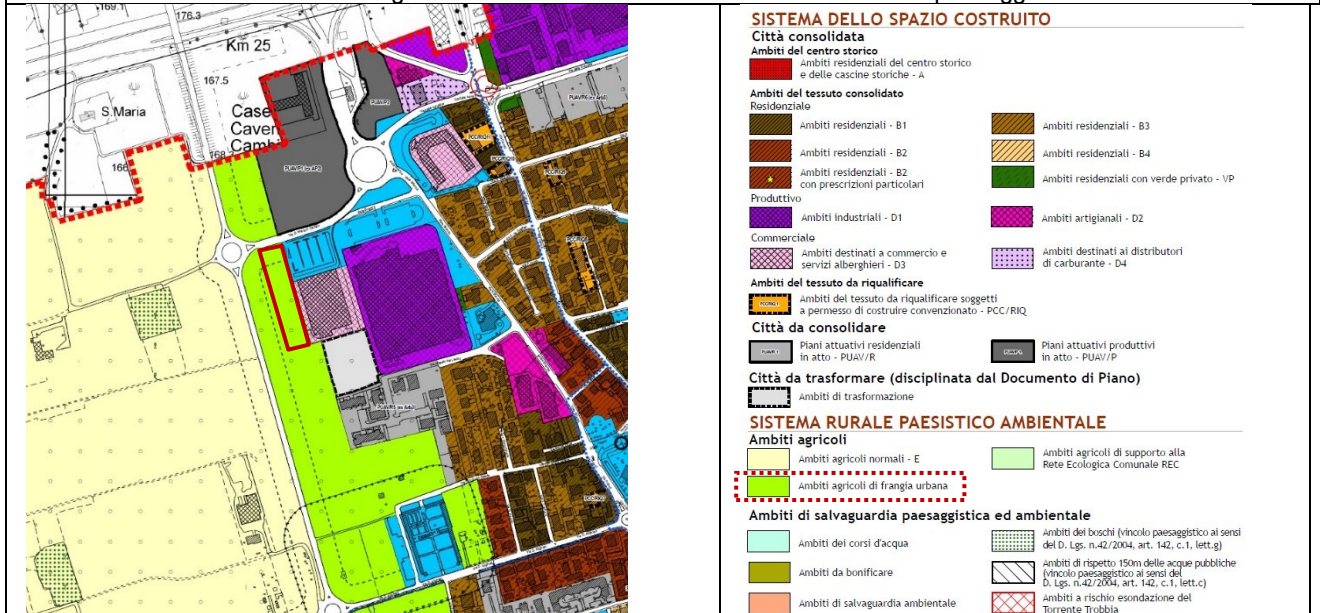
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classi di Fattibilità Geologica	Principali caratteristiche	Problematiche	Pavore di edificabilità	Indagini di approfondimento
CLASSE 4 - Grandi frane				
Sottoclasse 4a Retroscivolo attivo	Area delimitata dalla strada del Rio Vallone	Area di salvaguardia idraulica R.D. 125/94	• Grandi frane attive • Fratture nuove ed esistenti • Solo opere di salvaguardia	• Indagini geotecniche specifiche • Verifica di compatibilità idraulica • Analisi cinematica di dettaglio
Sottoclasse 4b Area dell'ex discarica rifiuti	Rompimento con malta acida	Elemento ingenuo sismologico	• Grandi frane attive • Fratture nuove ed esistenti • Solo opere di salvaguardia	• Costituzione e progetto di verifica D. Lgs. 112/96
Sottoclasse 4c Crisi di terreno	Leggera per la sua estensione	Elemento di grande sismologico	• Grandi frane attive • Fratture nuove ed esistenti • Solo opere di salvaguardia	• Indagini geotecniche • Stabilità dei versanti
Sottoclasse 4d Sottoclasse 4d Sottoclasse 4d	Settori morfologicamente depressi	Elemento di grande sismologico	• Grandi frane attive • Fratture nuove ed esistenti • Solo opere di salvaguardia	• Indagini geotecniche
Sottoclasse 4e Area frantumata (incostruita)	Area interessata da alluvioni frequenti (FVA) (tempo di ritorno 10 - 15 anni)	Risorse idrauliche > di 50 cm	• Grandi frane attive • Fratture nuove ed esistenti • Solo opere di salvaguardia	• Indagini geotecniche specifiche • Verifica di compatibilità idraulica
CLASSE 3 - Costanti frane				
Sottoclasse 3a Sottoclasse 3a	• Area comprese di una collina • Sottoclasse 3a • Sottoclasse 3a	• Terreno discontinuo con scivoli • Costanti frane • Costanti frane	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche (pennamento-sondaggi - geofisiche) • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo
Sottoclasse 3b Sottoclasse 3b	Area di interesse da alluvioni • Sottoclasse 3b • Sottoclasse 3b	• Terreno discontinuo con scivoli • Costanti frane • Costanti frane	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche (pennamento-sondaggi - geofisiche) • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo
Sottoclasse 3c Sottoclasse 3c	Area di interesse da alluvioni • Sottoclasse 3c • Sottoclasse 3c	• Terreno discontinuo con scivoli • Costanti frane • Costanti frane	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche (pennamento-sondaggi - geofisiche) • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo
Sottoclasse 3d Sottoclasse 3d	Area di interesse da alluvioni • Sottoclasse 3d • Sottoclasse 3d	• Terreno discontinuo con scivoli • Costanti frane • Costanti frane	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche (pennamento-sondaggi - geofisiche) • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo
CLASSE 2 - Modeste frane				
Sottoclasse 2a Sottoclasse 2a	Area con elevata copertura forestale • Sottoclasse 2a • Sottoclasse 2a	• Caratteristiche geomorfiche non sempre • Sottoclasse 2a • Sottoclasse 2a	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo
Sottoclasse 2b Sottoclasse 2b	Area con elevata copertura forestale • Sottoclasse 2b • Sottoclasse 2b	• Caratteristiche geomorfiche non sempre • Sottoclasse 2b • Sottoclasse 2b	• Costanti frane • Costanti frane • Costanti frane	• Indagini geotecniche • Verifica di stabilità di scavo • Verifica di stabilità di scavo

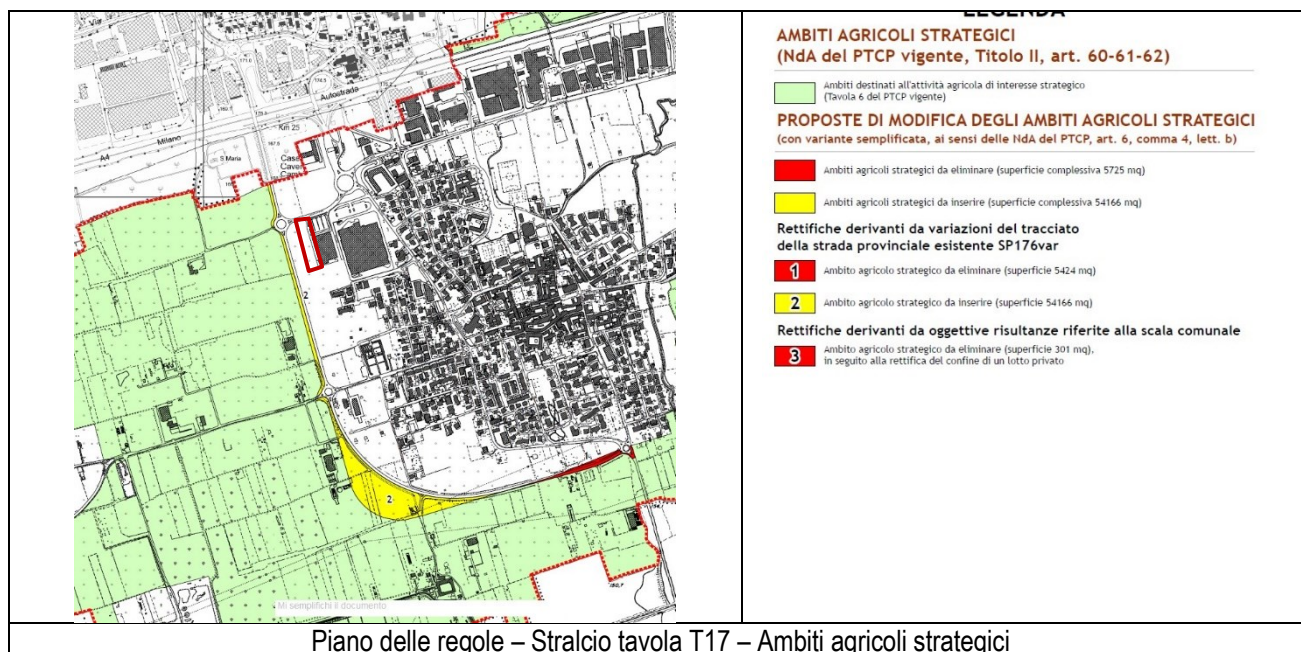
Studio Geologico – Stralcio tavola T09 – Carta della fattibilità geologica



Piano delle regole – Stralcio tavola T15 – Carta classi sensibilità paesaggistica



Piano delle regole – Stralcio tavola T12 – Carta disciplina delle aree



Piano delle regole – Stralcio tavola T17 – Ambiti agricoli strategici

5. FATTIBILITA' URBANISTICA

L'area oggetto di intervento è classificata dal PGT vigente del Comune di Cambiago come "Ambiti agricoli di frangia urbana" (vedi capitolo 4).

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti e un autolavaggio, comportando quindi un cambio di destinazione d'uso dell'area interessata.

Il tutto è consentito ai sensi del DPR del 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 229 il 30 settembre 2010, che conferma lo Sportello come unico punto di accesso per l'espletamento di tutte le pratiche amministrative relative allo svolgimento dell'attività imprenditoriale e più precisamente all'art.8 recita: "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile".

Il cambio di destinazione d'uso in variante al PGT (da *Ambiti agricoli di frangia urbana* ad *Ambiti destinati ai distributori di carburante*) sarà richiesto tramite la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005.

Infatti a livello Regionale in Lombardia, la L.r. 12/05 e s.m.i. , "Legge per il Governo del territorio" art. 97 "Sportello unico per le attività produttive" indica puntualmente che:

1. *Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), 3 integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.*

2. *Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento.*

3. *Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).*

4. *In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.*

5. *La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.*

5 bis. *Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.*

Nello specifico il PGT di Cambiago prevede la collocazione di distributori di carburante *in qualsiasi area compresa entro i "limiti di rispetto stradale" individuati nella cartografia di piano, nel rispetto degli indici e parametri ...* (art. 38 delle NTA del Piano delle Regole).

In ogni caso, i nuovi impianti dovranno essere realizzati fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada, e non potranno essere collocati:

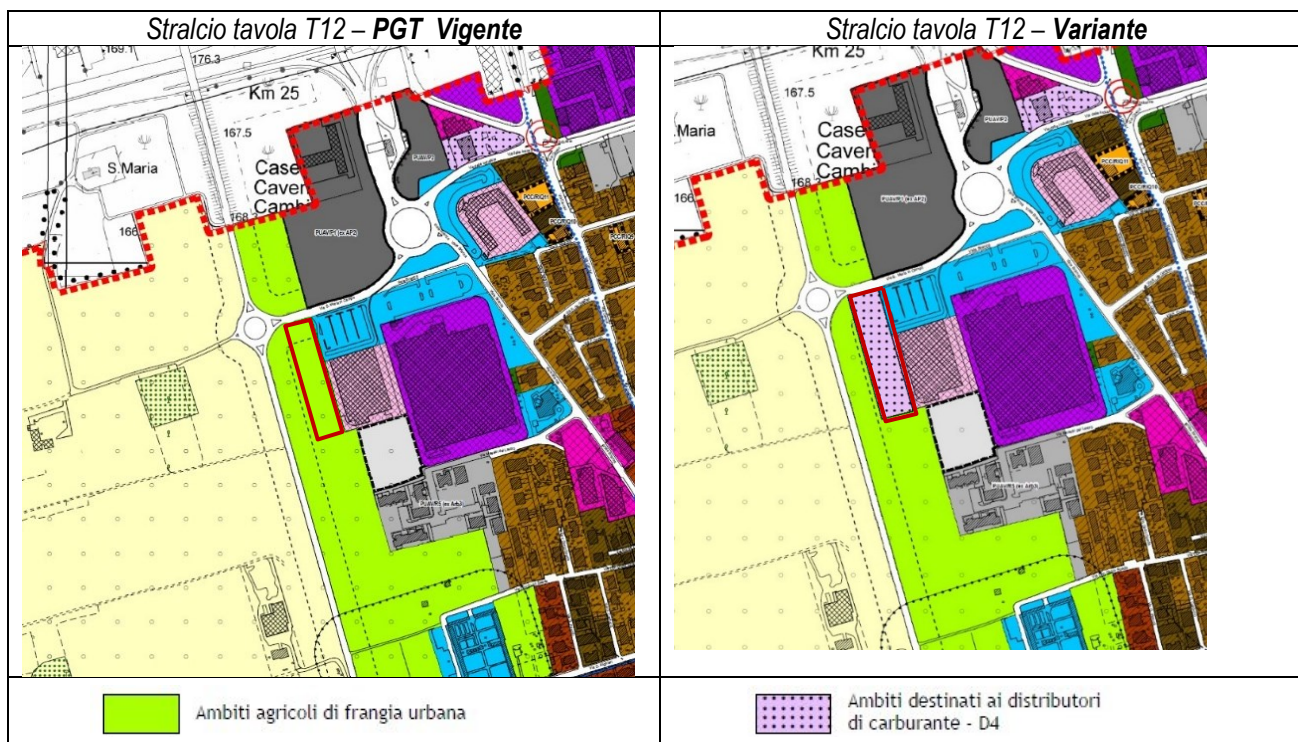
- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y);
- a distanza inferiore a 100 m da incroci o accessi stradali;
- all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 m;
- in aree prive di sede propria, nelle quali il rifornimento alle autovetture avviene occupando la sede stradale.

Essendo tale previsione piuttosto restrittiva e non concretizzabile perché l'area di servizio prevista si costituisce da una stazione di rifornimento carburante e dall'attività complementare di autolavaggio automatico e self, in considerazione del contesto territoriale di riferimento, dell'accessibilità, compatibilmente con l'assetto proprietario si è stabilito di interessare un'area libera definita agricola nel PGT, ma adiacente al un punto vendita di proprietà e all'interno di un contesto caratterizzato da un'importante urbanizzazione di natura commerciale e produttiva.

Tutte caratteristiche localizzative che non contrastano con i criteri di idoneità e di conformità localizzativa dei nuovi impianti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2000, n. VI/48714; in cui l'allegato A individua le aree nelle quali è vietata l'installazione di nuovi impianti, implicando che l'intervento sia ammissibile nelle aree non comprese in tale elenco. L'elenco delle aree ove non è possibile installare un impianto di distribuzione del carburante sono le seguenti:

- zone A del PGT;
- aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale;
- aree soggette a vincolo sismico;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

Come dimostrato nel capitolo 4, l'area di intervento non ricade in nessuna delle casistiche sopra elencate; pertanto, il cambio di destinazione d'uso risulta ammissibile.



6. II NUOVO IMPIANTO CARBURANTI

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova stazione di servizio carburanti benzina, gasolio e colonnina elettrica con ingresso dall'esistente area destinata a parcheggi del Supermercato il gigante.

La nuova stazione di servizio è stata progettata per rispettare i requisiti minimi previsti per le nuove stazioni di servizio al fine di assicurare un adeguato servizio ai futuri clienti:

- Fabbricato di servizio del gestore
- Spazi riservati al parcheggio per almeno quattro posti auto
- Adeguate aree di parcheggio e soste per l'attività non oil dell'autolavaggio
- Copertura attraverso pensilina delle isole di distribuzione dei carburanti estesa a tutta la zona rifornimento
- Apparecchiature per il self-service pre-pagamento e post-pagamento
- Zona di sosta autobotte per il rifornimento dell'impianto totalmente all'interno del punto vendita senza interferenza con la sede stradale
- Datazioni di pannelli fotovoltaici installati sopra la pensilina con potenza installata di 18.90 kw/h
- Impianto di videosorveglianza a circuito chiuso e sistema di allarme

La stazione di rifornimento in senso stretto sarà composta dai seguenti terminali:

- N. 4 distributori multiprodotto a doppia erogazione
- N. 4 colonnine self-service pre-pagamento
- N. 1 colonnina elettrica di potenza elevata-tipologia veloce di potenza in AC superiore a 22kw/h e due pistole in DC di potenza pari a 50 Kw/h

Nello specifico, la nuova pensilina di copertura dei distributori multiprodotto verrà realizzata totalmente con strutture metalliche, sui cui poggerà la copertura realizzata in lamiera zincata preverniciata con compluvio in corrispondenza dei pilastri. Sarà presente fascione perimetrale metallico dell'altezza di 1,00 m, posto a 4,80 m da terra, ed una controsoffittatura in doghe di alluminio. Sulla copertura della pensilina sarà posto l'impianto fotovoltaico composto da 54 pannelli per garantire una potenza di 18,9 kw/h

A servizio dell'impianto verrà realizzato un prefabbricato metallico costituito da un locale gestore, 1 bagno con antibagno per il personale addetto, un bagno ad uso esclusivo del cliente adeguato alla legge 13/89, e un locale magazzino ove verrà installata anche la cassaforte. Sarà realizzato con struttura in carpenteria metallica e pannelli sandwich, con serramenti e porte in alluminio preverniciato. La copertura è prevista piana con fascione di coronamento della stessa tipologia di quello della pensilina. Infine, verrà realizzato un vespaio ad igloo per la protezione degli ambienti interni dal gas radon.

La pavimentazione del piazzale dell'impianto carburanti sarà prevalentemente in asfalto, mentre nelle zone di scarico autobotte e nella zona sotto la pensilina carburanti verranno realizzate idonee platee in calcestruzzo additivato al quarzo totalmente impermeabile per evitare sversamenti nel sottosuolo.

A perimetrazione dell'area di servizio verranno realizzate aiuole sistemate a verde contenute da codoli in cls, ove troveranno ubicazioni le opere a verde che avranno funzione di mitigazione ambientale.

7. II NUOVO IMPIANTO AUTOLAVAGGIO

Il progetto prevede anche la realizzazione di un nuovo impianto tecnologico di autolavaggio.

Nel dettaglio sono previste e seguenti opere:

- Installazione di n. 3 piste autolavaggio a self-service, di cui due protette da copertura leggera e una scoperta per lavaggio furgoni
- N. 1 impianto di autolavaggio a tunnel
- Area attrezzata per pulizia interna con aspiratori protetta con telo
- Monoblocco prefabbricato suddiviso in zona per ricovero pompe autolavaggio, wc addetti e ripostiglio

Le acque reflue saranno trattate mediante impianto di depurazione composto da dissabbiatore, disoleatore e depuratore biologico (Ecobiox). Tutte le acque depurate verranno scaricate nella pubblica fognatura, come descritto nella relazione tecnica dedicata.

1. Piste self-service

La morfologia dell'impianto consiste in tre piazzole attrezzate per il lavaggio degli autoveicoli con lance a getto d'acqua di rete e miscelata con liquidi detergenti. Tra le piste coperte è previsto un armadio attrezzato per il ricovero delle apparecchiature, quali pompe, quadro elettrico, impiantistica di funzionamento e gettoniera.

Le piste di lavaggio sono pendenti a padiglione e confluiscono verso un grigliato centrale attraverso il quale l'acqua utilizzata nelle operazioni viene raccolta e inviata al nuovo impianto di depurazione, per poi confluire nella pubblica fognatura, per la quale verrà richiesta la prescritta autorizzazione.

Le caratteristiche dell'impianto prevedono una platea in getto di calcestruzzo dello spessore di 20 cm, a raso del piazzale, sulla quale vengono installati i componenti del lavaggio.

Per la protezione delle apparecchiature e dal rischio di spruzzi, le piste saranno coperte da una struttura leggera prefabbricata costituita da montanti in tubolari di acciaio inox, fissati al pavimento tramite tirafondi.

La copertura, piana e leggera, è costituita da fogli di lamiera fissati su travicelli in tubolare di acciaio inox, mascherata da una fascia di coronamento in lamiera preverniciata.

Tra una pista e l'altra sarà installata una paratia in policarbonato (o materiale simile) per evitare lo spandimento di spruzzi tra le piste.

Le sezioni impiegate per tutti i componenti strutturali rispondono ai requisiti di resistenza richiesti per i carichi e le sollecitazioni previste dai metodi di calcolo.

2. Autolavaggio a Tunnel

L'impianto di autolavaggio a tunnel è costituito da una struttura di sostegno che integra diverse attrezzature e macchinari per le varie fasi del lavaggio dei veicoli.

I veicoli vengono trainati da una catenaria e attraversano le fasi di irrorazione ad alta pressione, lavaggio con spazzole rotanti, risciacquo e asciugatura finale.

L'impianto sarà installato su un'adeguata platea in calcestruzzo.

3. Aspiratori

È prevista un'area attrezzata per la pulizia interna dei veicoli mediante aspiratori su isole, posizionati su piazzale asfaltato.

Su quest'area verrà installata una pensilina ombreggiante, costituita da telo antigrandine teso su pali in ferro distanziati di circa 5,00 m.

4. Box tecnico con wc

È previsto un monoblocco prefabbricato delle dimensioni di 7,15 m x 2,40 m, con altezza interna di 2,40 m, compartimentato in tre zone:

- locale tecnico,
- servizio igienico per l'addetto all'attività,
- ripostiglio per attrezzature.

Trezzo sull'Adda, 28.11.2025

Geom. Ercole Ghezzi
