


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
RAPPORTO PRELIMINARE VAS		Dicembre 2025
		Scala Disegno 1:500
		Tavola / Elaborato
		A.01

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 - studiotechnicorampton@gmail.com

Progetto autolavaggio



Nicolò Cornelli
Architetto

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

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II,
CAMBIAGO (MI)

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. PREMESSE.....	3
3. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
4. ITER DI VERIFICA – MODELLO PROCEDURALE.....	5
5. CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE.....	7
6. DESCRIZIONE DEL CONTESTO D'INTERVENTO.....	7
a. Territoriale.....	7
b. Urbanistico.....	8
7. DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	14
c. Distributore Carburanti.....	14
d. Autolavaggio.....	15
e. Opere a verde.....	16
8. VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI DEL PROGETTO SULL'AMBIENTE E DEFINIZIONE DELLE EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI.....	16
f. Suolo e sottosuolo.....	16
g. Acque superficiali e sotterranee.....	16
h. Mobilità e traffico.....	16
i. Aria.....	16
j. Rumore.....	16
k. Paesaggio.....	17
l. Flora, fauna e biodiversità.....	17
9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	17

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.

Nuova Stazione di Servizio Impianto Carburanti e Autolavaggio prossima al parcheggio del Punto Vendita "il gigante", struttura sita nel comune di CAMBIAGO (MI) Via Papa Giovanni II.

Proprietà Soc. RIALTO S.p.A.

Procedura di sportello unico per le attività produttive in variante al P.G.T. Art. 97 L.R. 12/2005 smi – Art. 8 DPR 160/2010 smi

2. PREMESSE

Il presente rapporto ambientale preliminare afferisce alla proposta progettuale di Nuova Stazione di servizio impianto carburanti e autolavaggio, collegato al parcheggio del Punto Vendita "il gigante".

L'intervento prevede la realizzazione di nuova stazione di servizio carburanti: benzine, gasolio e colonnine elettriche, nonché un autolavaggio con tunnel e stazioni self.

Il presente rapporto è redatto al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di Cambiago di dare Avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. nell'ambito della procedura di S.U.A.P. di cui all'art. 97 della L.R. n. 12 (progetti che risultino in contrasto col P.G.T. ai quali si applica la disciplina dettata dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010).

La nuova richiesta viene avanzata, col fine di dare un ulteriore servizio e soddisfare le esigenze della clientela del Punto Vendita e degli utenti della strada andando ad occupare un contesto di minor rilevanza ed impatto ambientale.

Il progetto è descritto al punto 5. del presente rapporto al quale si demanda per ogni approfondimento.

La finalità del presente documento articolato nelle varie parti di:

- riferimenti normativi e principi;
- descrizione degli interventi;
- stima dei possibili effetti ambientali dell'intervento:

è quella di valutare la congruità dell'intervento in relazione alle componenti ambientali.

Il documento è articolato per punti di facile sintesi così da rendere agevole l'esposizione e la comprensione dei contenuti nonché la conclusione finale (proposta di esclusione dalla procedura di VAS).

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il riferimento normativo in materia di VAS, a livello nazionale è il Codice dell'Ambiente - D.Lgs. 152/2006, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Con questa legge è stata recepita la Direttiva Europea 2001/42/CE "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

Il d.lgs. n. 152 del 2006 è stato recentemente modificato, relativamente alla disciplina concernente la VAS, dai seguenti atti normativi:

- La legge n. 108 del 29 luglio 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure) che ha apportato modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. n. 152 del 2006.
- La legge n. 233 del 29 dicembre 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose) che ha introdotto modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. n. 152 del 2006 norme che impattano anche sui tempi della procedura di VAS.

A livello Regionale (Regione Lombardia) la VAS è introdotta dall'Art. 4 (Valutazione di Piani

e programmi) della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (e s.m.i.), "Legge di governo per il territorio".

La Regione Lombardia ha poi prodotto gli indirizzi per la VAS con successivi provvedimenti e tra questi, di rilievo:

- INDIRIZZI GENERALI PER LA VAS - D.C.R. 13-03-2007 n. VIII/351
- ULTERIORI SPECIFICHE AGGIUNTIVE – D.G.R. 27-12-2007 n. VIII/6420 (di ulteriore specifica della disciplina con definizione dei modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione delle diverse tipologie di atti programmatori, piani e programmi)
- NUOVI MODELLI METODOLOGICI - D.G.R. 9/761 del 10-11-2010
- Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.
- ULTERIORI SPECIFICHE E MODELLI METODOLOGICI D.G.R. n.10971 del 30-12-2009
- Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4,l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli
- TESTO COORDINATO dgr 761/2010, dgr 10971/2009 e dgr 6420/2007

Pubblicazione curata dalla Regione di maggiore chiarezza espositiva e riepilogativa dei Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS.

La D.G.R. n. 761 del 2010 è stata ulteriormente integrata dalle seguenti delibere:

- la D.G.R. n. 3836 del 2012 ha approvato il modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del Piano di Governo del Territorio
- la D.G.R. n. 6707 del 2017 ha approvato i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS dei Piani comprensoriali di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale di livello interregionale (Allegati 1pA, 1pB, 1pC).
- CIRCOLARE REGIONALE – approvata con Decreto 14/12/2010 Indicazioni per l'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale.
- D.G.R. n. 2667 del 2019 sono stati approvati i criteri per il coordinamento VAS-VINCA Verifica di assoggettabilità a VIA negli Accordi di Programma a promozione regionale comportanti variante urbanistica/territoriale, in attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione Digitale lombarda

La VAS è pertanto disciplinata dal sopra riportato impianto normativo, di riferimento per i criteri e le procedure di valutazione della sostenibilità ambientale per i Piani ed i programmi nell'ambito Comunale.

Più in dettaglio, per il caso specifico in questione, trattandosi di procedura S.U.A.P.

interessante una piccola area di interesse locale comportante modifiche minori, le norme Regionali prevedono che possa essere valutata preliminarmente l'effettiva esigenza di applicare la VAS attraverso una procedura dedicata di verifica di assoggettabilità (come indicato al punto 2 dell'allegato A alla Circolare Regionale approvata con Decreto 14/12/2010).

In sintesi, si applicano le procedure di verifica di assoggettabilità, con il modello specifico 1r - Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi – SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE).

4. ITER DI VERIFICA – MODELLO PROCEDURALE

Si riporta di seguito i punti di riferimento procedurale del modello procedurale 1r:

Allegato 1 r

**Modello metodologico procedurale e organizzativo
della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)**
SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

...

...

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

2.1 Valutazione ambientale - VAS

Lo Sportello è soggetto a Valutazione ambientale – VAS allorché ricadono le seguenti condizioni:

- a. ricade nel "Settore della destinazione dei suoli" e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;
- b. si ritiene che abbia effetti ambientali significativi su uno o più siti, ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE (punto 4.4 – Indirizzi generali).

2.2 Verifica di assoggettabilità alla VAS

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) SUAP ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);

...

...

5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

5.1 Le fasi

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale:

1. avvio del procedimento Suap e Verifica di assoggettabilità;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione;
3. proposta di progetto con sportello unico unitamente al Rapporto preliminare;
4. messa a disposizione;
5. istruttoria regionale se dovuta;
6. richiesta di parere/valutazione a Regione Lombardia se dovuta;
7. convocazione conferenza di verifica;
8. decisione in merito alla verifica di assoggettamento dalla VAS;
9. CdSc comunale con esito positivo;
10. deposito e pubblicazione della variante;
11. deliberazione Consiglio Comunale di approvazione e controdeduzioni alle osservazioni;
12. invio degli atti definitivi a Regione Lombardia;
13. gestione e monitoraggio

5.2 Avviso di avvio del procedimento

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata a cura del responsabile procedimento mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento del Suap (fac simile A). Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione su web (vedi allegato 3) e sul BURL (se previsto per legge).

5.3 Individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione

L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale (vedi il precedente punto 3.5) individua e definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica;
- le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

5.4 Messa a disposizione del Rapporto preliminare e avvio della verifica

L'autorità procedente deposita presso i propri uffici e pubblica su web (vedi allegato 3) per almeno 30 giorni il Rapporto preliminare della proposta di Suap e determinazione dei possibili effetti significativi. Dell'avvenuto deposito dà notizia mediante pubblicazione all'Albo dell'Ente. (fac simile B)

L'autorità procedente in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati al punto 5.3, il Rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

5.5 Convocazione conferenza di verifica

L'autorità procedente convoca la Conferenza di verifica alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (vedi punto 3.1).

L'autorità procedente predispone il verbale della Conferenza di verifica.

5.6 Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il Rapporto preliminare della proposta di Suap e di determinazione dei possibili effetti significativi, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si pronuncia non oltre novanta giorni sulla necessità di sottoporre il Suap al procedimento di VAS ovvero di escluderlo dallo stesso.

La pronuncia è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico. (fac simile C)

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione del Suap, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

L'adozione e/o approvazione del Suap dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

5.7 Informazione circa le conclusioni adottate

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas (vedi allegato 3). L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate al precedente punto 5.2.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante del Suap adottato e/o approvato. (fac simile D)

....

5. CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

La verifica di assoggettabilità è condotta sulla base del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE contenente le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della direttiva 2001/42/CE che di seguito si riporta:

Allegato II

Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse,
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma,
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - o delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - o del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - o dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per la procedibilità, deve inoltre essere verificata l'eventuale interferenza con i siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

6. DESCRIZIONE DEL CONTESTO D'INTERVENTO

a. Territoriale

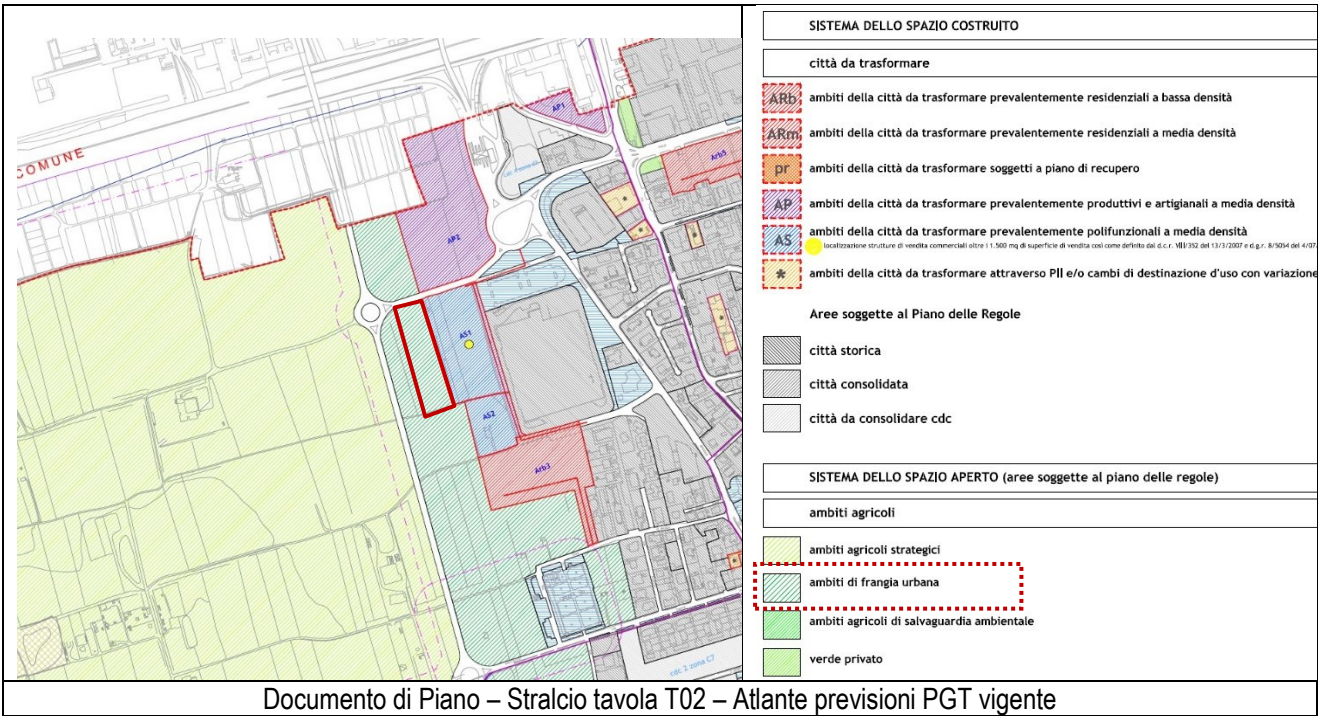
L'area oggetto di intervento è ubicata nella zona nord del Comune di Cambiago, lungo via Papa Giovanni Paolo II, anche se l'accesso avverrà attraverso il parcheggio del Supermercato "il gigante".

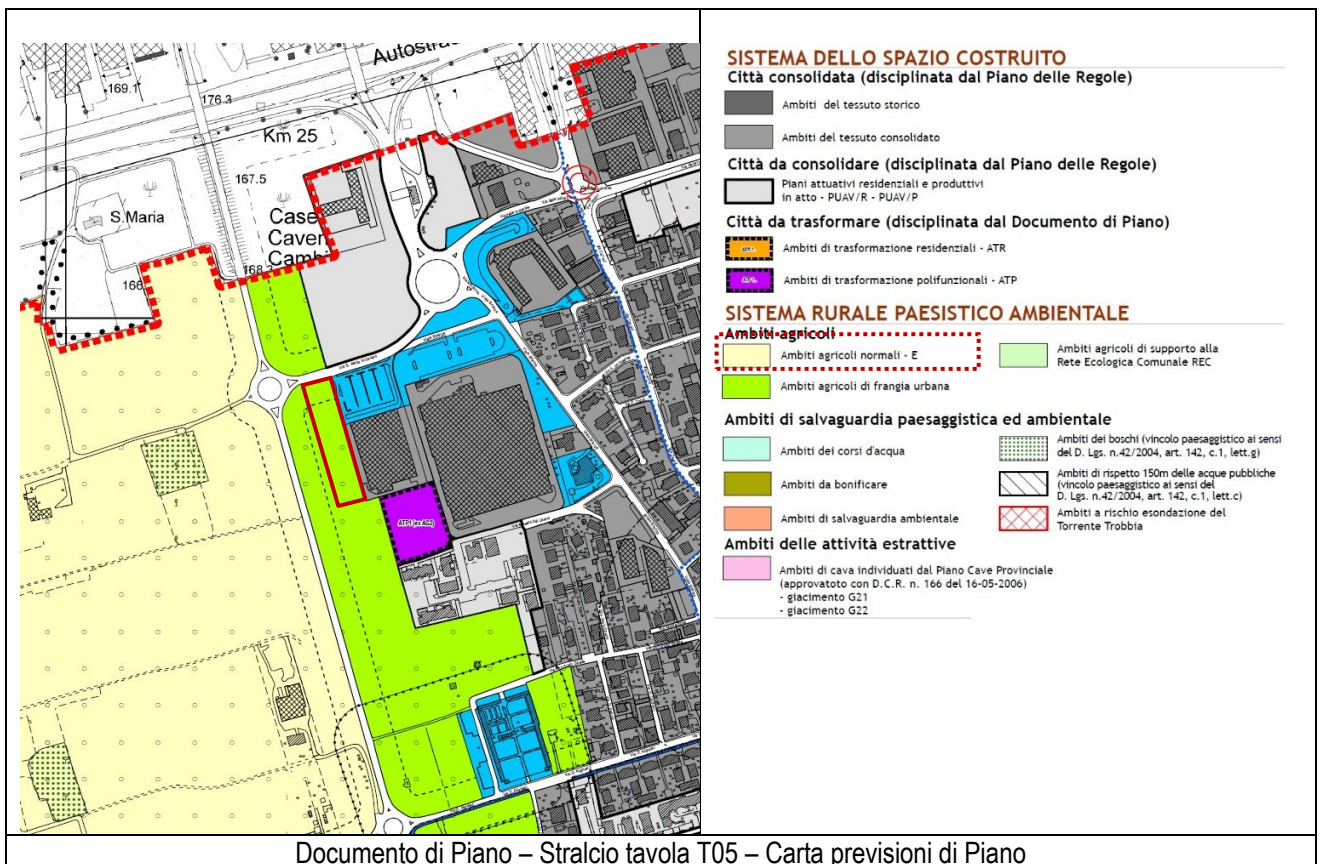
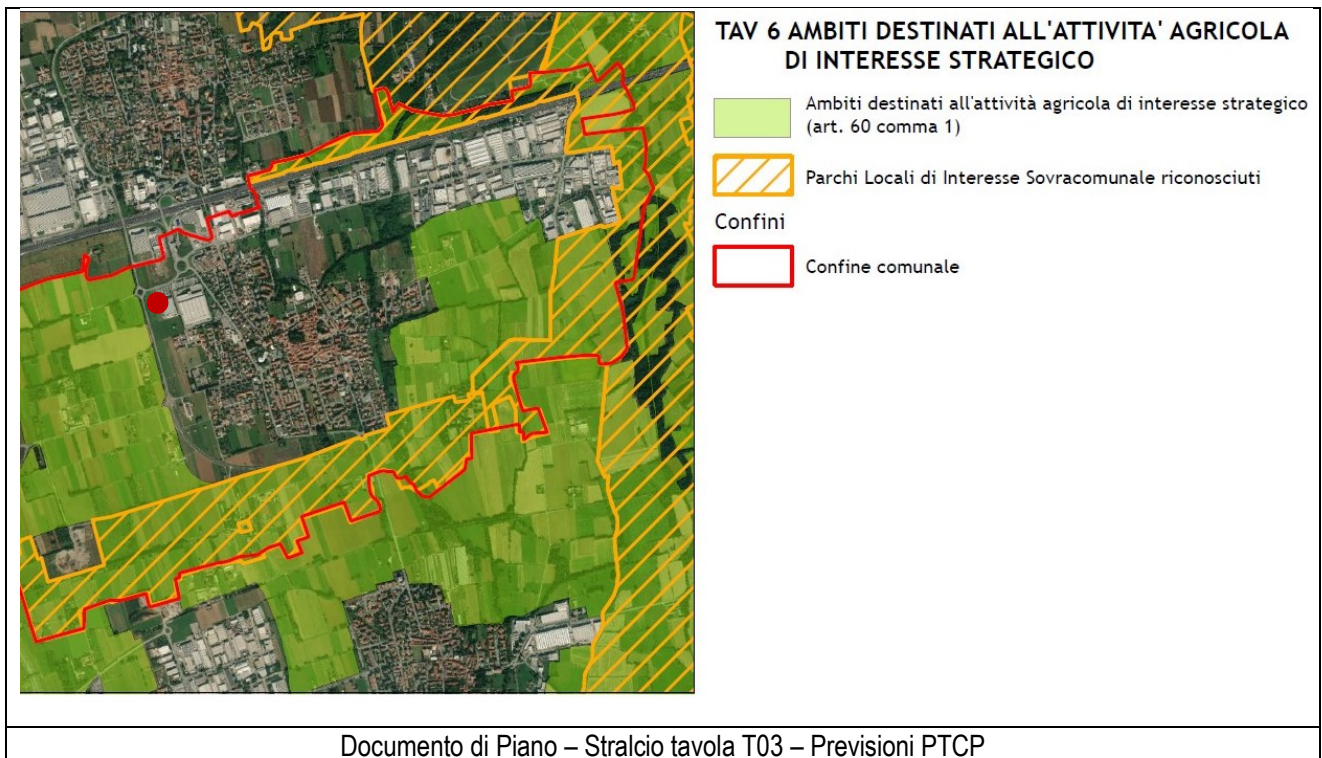
L'area oggetto di intervento si sviluppa in posizione perpendicolare a via Papa Giovanni Paolo II e parallela alla variante della S.P. 176. Confina a nord con via Papa Giovanni Paolo II, a est con il supermercato "il gigante" e i relativi parcheggi, mentre a sud e ovest è delimitata da altre aree agricole di frangia urbana. Il lotto si colloca ad una quota leggermente inferiore rispetto al piano stradale di via Papa Giovanni Paolo II, dalla quale è separato da una scarpata di modesta altezza, caratterizzata da vegetazione spontanea erbacea. La morfologia generale del suolo è pressoché pianeggiante, con un lieve declivio verso sud che favorisce il naturale deflusso delle acque meteoriche. L'area oggetto di intervento si colloca in una posizione di margine tra un contesto urbano a prevalente destinazione commerciale e industriale e un contesto rurale, sebbene quest'ultimo risulti fortemente condizionato dalla presenza di infrastrutture, quali strade e roatorie. Da anni, tale area risulta incolta e improduttiva, e gestita semplicemente per evitare il verificarsi di episodi di degrado ed abbandono, dettati dall'incuria di aree marginali.

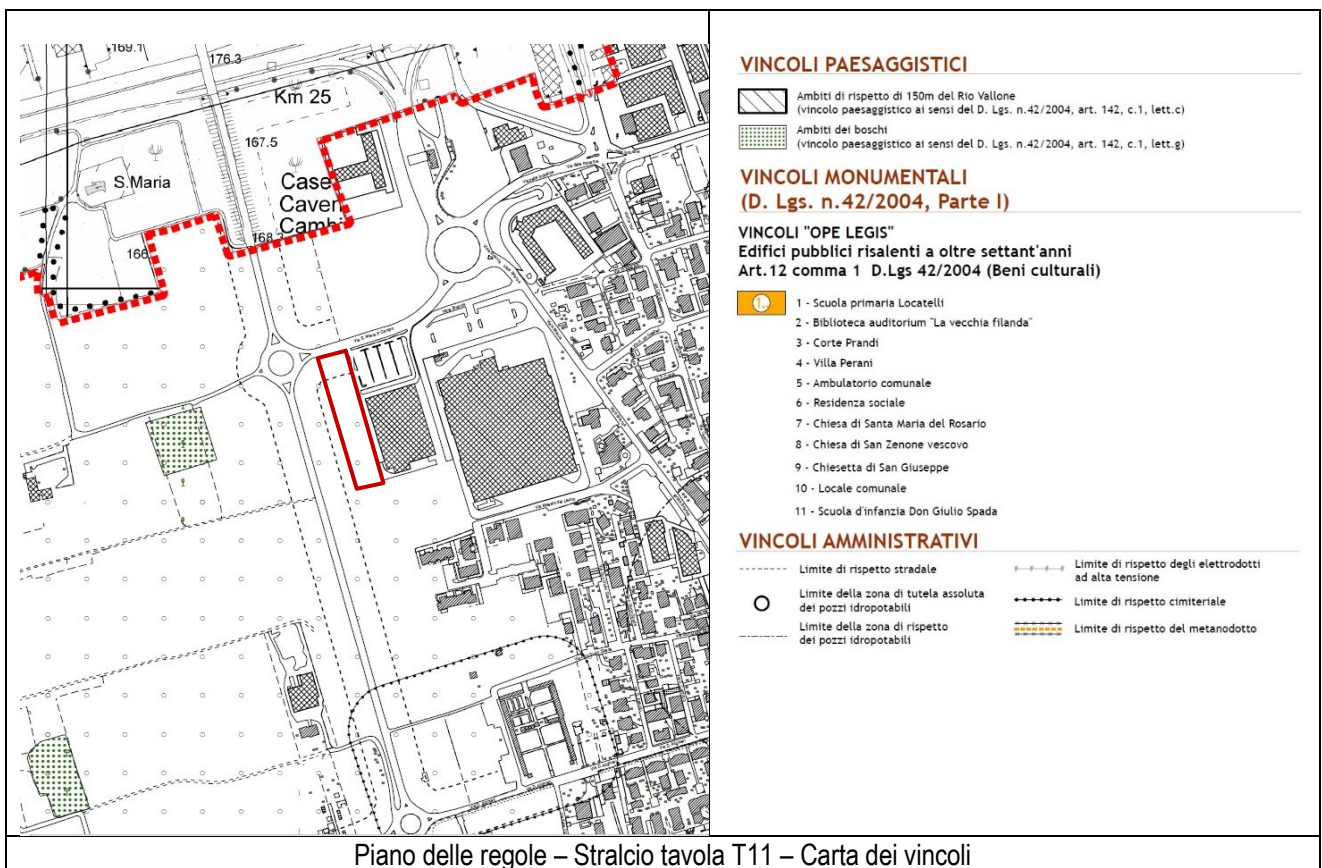
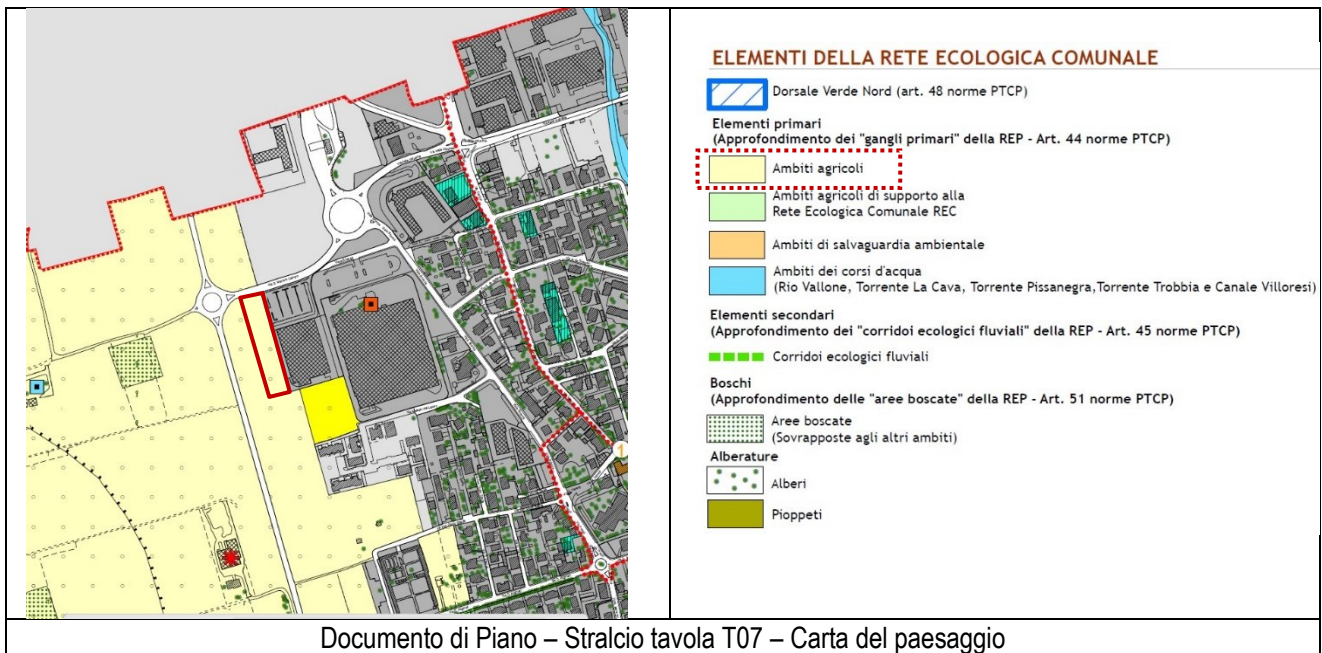


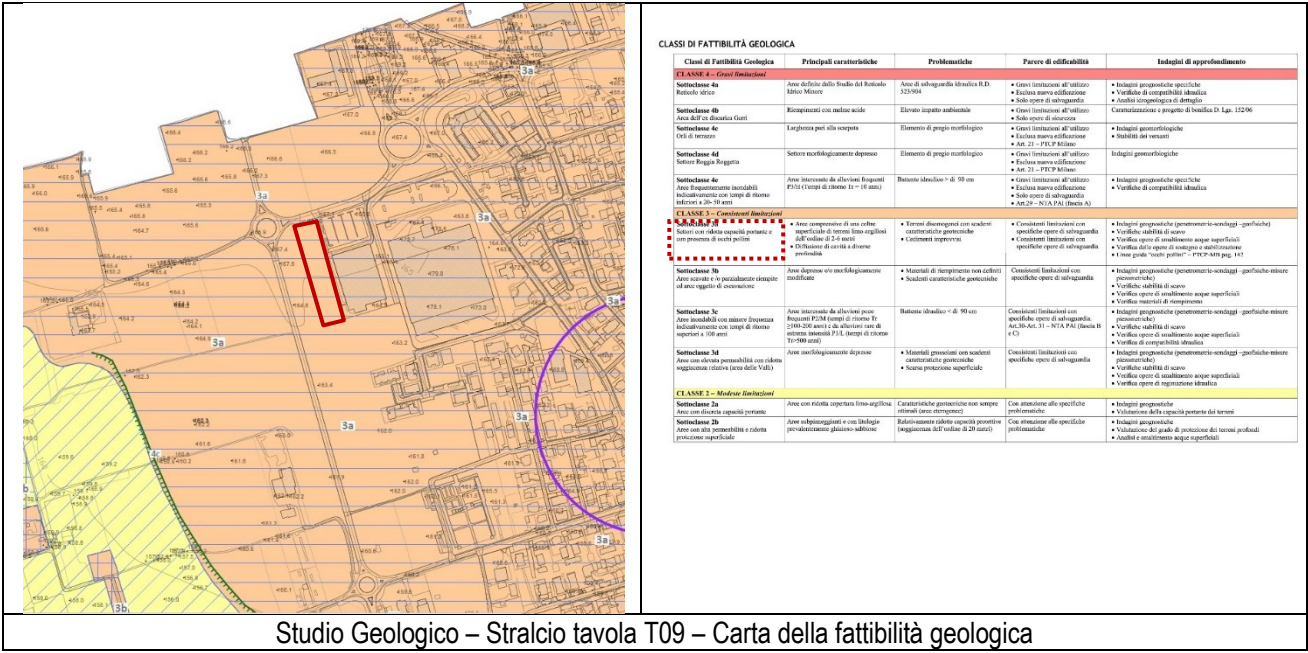
b. Urbanistico

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

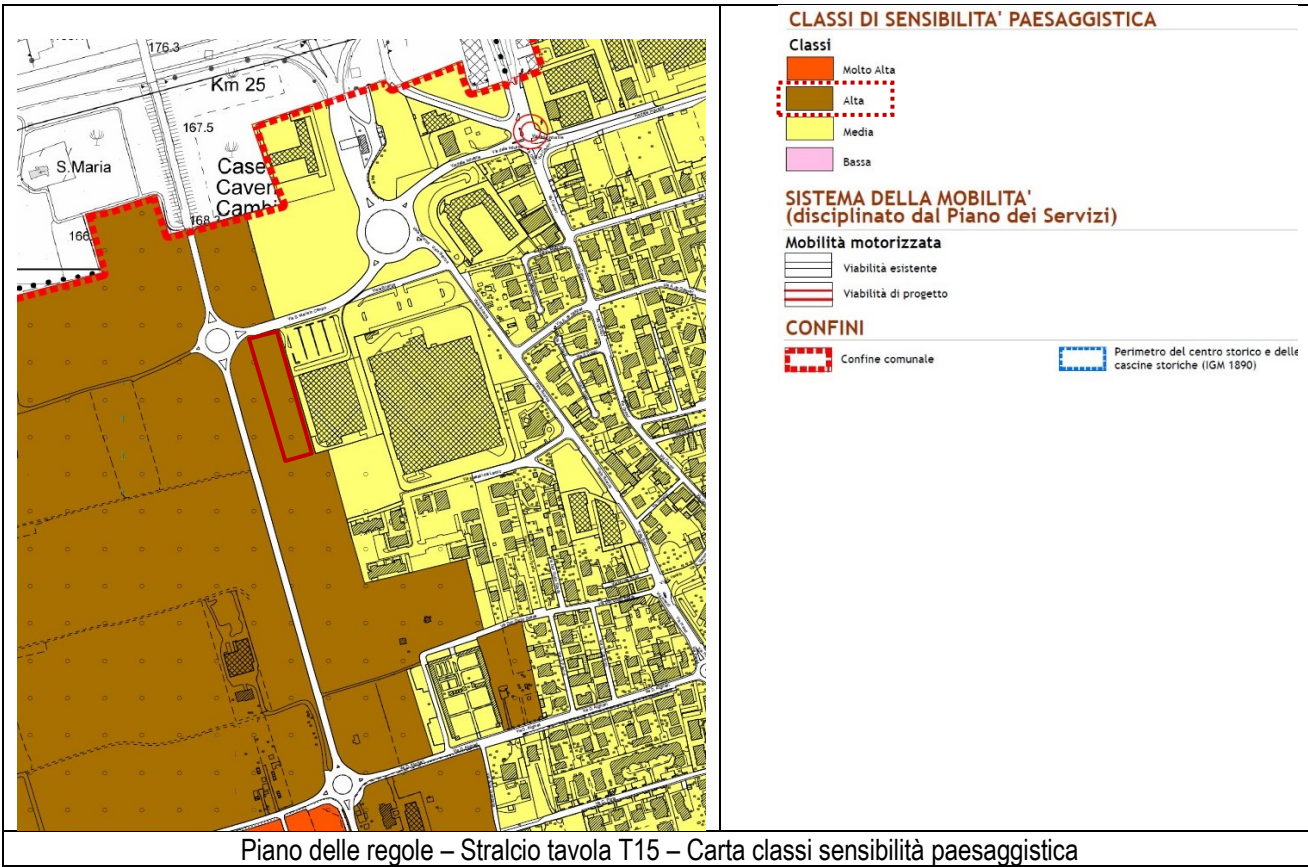


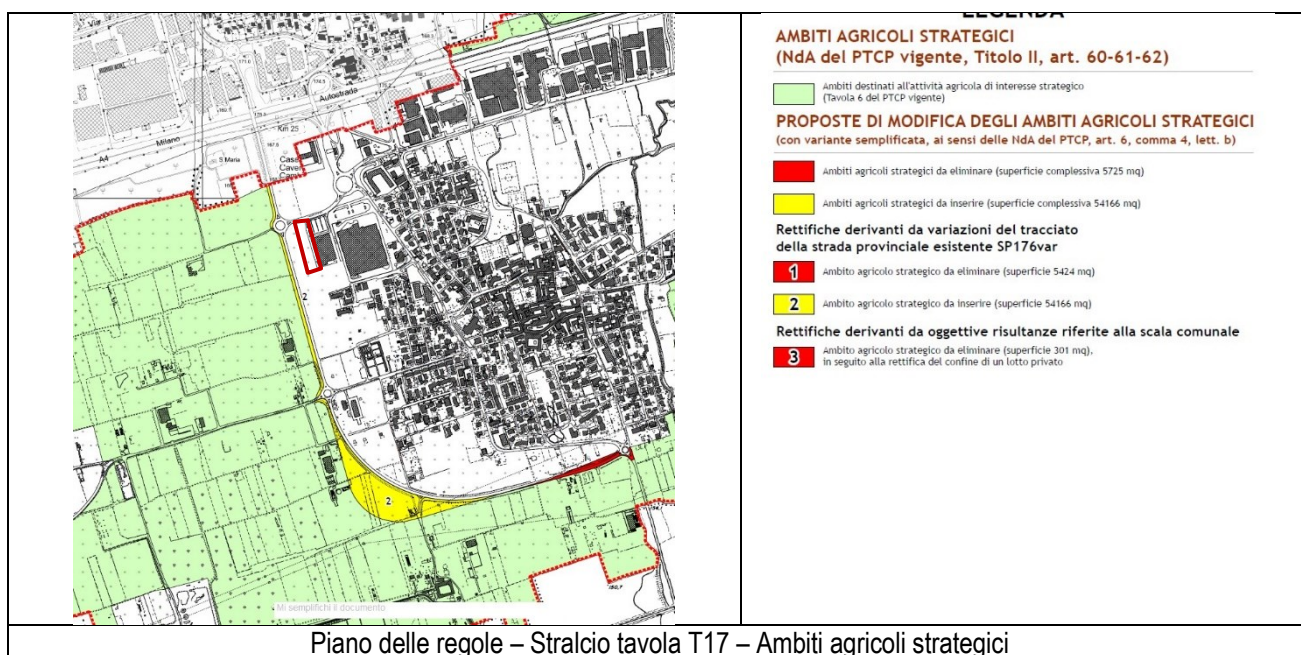
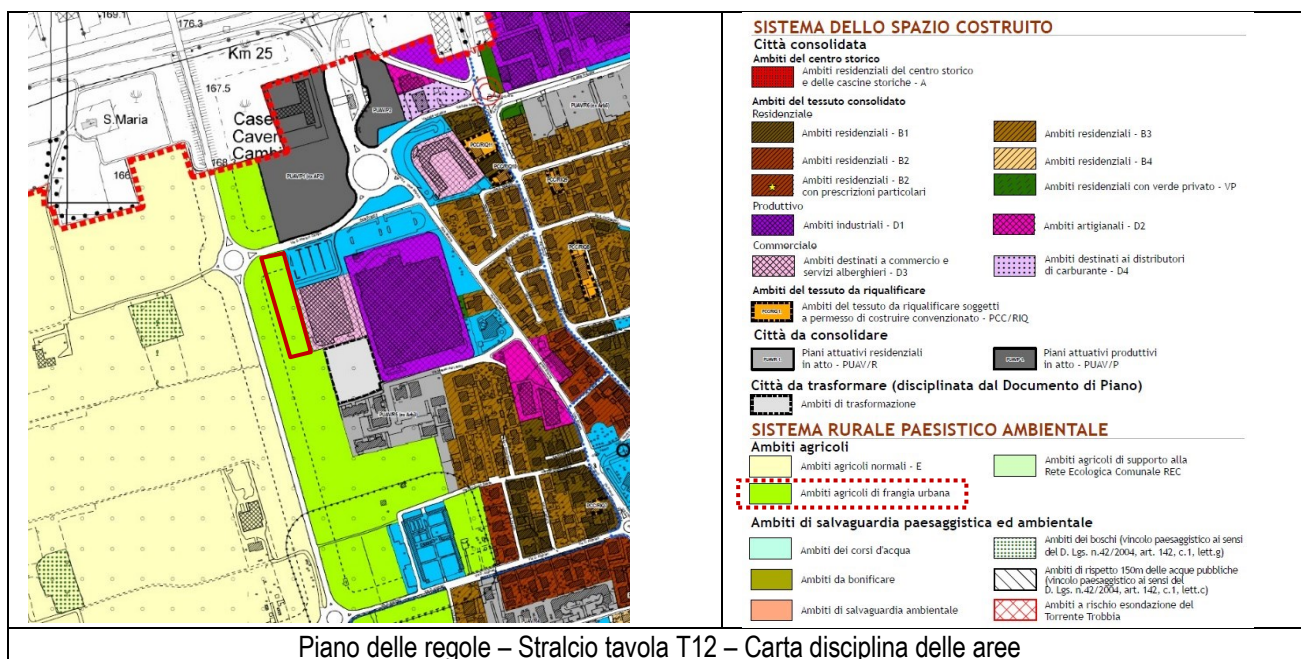






Piano delle regole – Stralcio tavola T15 – Carta classi sensibilità paesaggistica





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

A seguito dell'intervento previsto, la destinazione d'uso dell'area sarà modificata in "ambito destinato ai distributori di carburante - D4". Il cambio di destinazione d'uso verrà attuato tramite procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005, in variante al PGT vigente del Comune di Cambiago, come meglio dettagliato nella relazione urbanistica allegata.

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 ad 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.

L'area di intervento non ricadendo in nessuna delle casistiche sopra elencate; pertanto, il cambio di destinazione d'uso risulta ammissibile.

La localizzazione del nuovo impianto di distribuzione carburanti è collegata alla presenza di una viabilità di collegamento intercomunale e di rilevanza provinciale che tange e attraversa il territorio comunale. Una nuova attività di servizio di pubblica utilità non può che localizzarsi in un'area extraurbana, adiacente anche ad un'ampia area a destinazione produttiva e commerciale.

L'area proposta è inserita tra le superficie agricole dal PGT vigente, ma come sopra richiamato, non presenta una valenza particolare dal punto di vista paesistico o ambientale. Infatti, non si registrano, sia in sito, che nelle immediate vicinanze, elementi sensibili o di pregio quali vegetazione d'alto fusto, corsi idrici e/o colture specializzate.

Con l'intervento proposto si prevede di localizzare i nuovi impianti nei pressi dell'infrastruttura e di realizzare sul confine con le adiacenti aree agricole un'adeguata fascia di mitigazione paesistica e ambientale costituita da specie autoctone di alto fusto sul lato ovest e da siepe monocolturale alta un paio di metri sul lato sud.

In quest'ottica, il progetto prevede specifiche opere di mitigazione e inserimento paesaggistico, volte a garantire un corretto rapporto tra la nuova funzione e il contesto ambientale circostante.

Alla macroscale, l'intervento non altera la percezione di area di frangia tra l'area industriale/commerciale e il contesto agricolo, essendo di dimensioni modeste rispetto al contesto sia agricolo che industriale, e comporta semplicemente un lieve spostamento del labile confine esistente tra questi due eco-sistemi.

Dunque, l'opera rispondendo a un'esigenza reale del territorio, offre un servizio integrato in un'area già interessata da forti presenze commerciali e da flussi veicolari significativi.

7. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

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

c. Distributore Carburanti

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 poggierà 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, i1 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.

d. Autolavaggio

Mentre il progetto di autolavaggio prevede:

- tre piste di autolavaggio self-service, di cui due coperte e una scoperta per furgoni;
- un impianto di autolavaggio a tunnel;
- un'area attrezzata per la pulizia interna con aspiratori;
- un monoblocco prefabbricato per ricovero pompe, servizi igienici e area di riposo.

La morfologia dell'impianto consiste in n.3 piazzole attrezzate per il lavaggio di autoveicoli con lance a getto d'acqua di rete e miscelata con liquidi detergente.

Tra le piste coperte è previsto un armadio attrezzato per il ricovero delle apparecchiature, quali pompe, quadro elettrico, impiantistica di funzionamento e gettoniera.

Le caratteristiche di tale impianto consistono in una platea in getto di calcestruzzo, dello spessore di cm.20 a raso piazzale, sul quale vengono installare i componenti del lavaggio.

A protezione delle apparecchiature e riparo da spruzzi d'acqua le piste saranno protette da una struttura leggera prefabbricata costituita da montanti in tubolari di acciaio Inox appoggiati e fissati con tirafondi al pavimento.

La tipologia della copertura è piana e leggera, costituita semplicemente da fogli di lamiera fissati su travicelli in profilato tubolare di acciaio Inox ed alla vista è mascherata da fascia di coronamento in lamiera preverniciata.

L'impianto di autolavaggio a tunnel, invece, è costituito da una struttura di sostegno di più attrezzature/macchinari che eseguono determinate lavorazioni per il lavaggio dei veicoli.

Nel dettaglio le autovetture verranno trainate all'interno del tunnel da una catenaria e subiranno i vari processi di lavaggio mediante la prima fase di irrorazione d'acqua ad alta pressione, lavaggio con spazzole rotanti, risciacquo ed in fine l'asciugatura.

Detto impianto verrà installato su adeguata platea in calcestruzzo avente le dimensioni di mt. 39.20x4.50

È prevista un'area attrezzata per la pulizia interna delle autovetture mediante installazione di aspiratori su isole, su piazzale asfaltato.

Su detta zona è prevista la posa di una pensilina ombreggiante costituita da telo antigrandine steso su pali in ferro a distanza di circa mt.5.00 l'uno dall'altro.

e. Opere a verde

Per quanto concerne le opere di mitigazione atte a ridurre l'impatto percettivo dell'impianto si conviene di creare una quinta verde retrostante l'impianto di distribuzione carburante, evitando la formazione di una macchia arborea ed arbustiva che non ha riscontro nel contesto agricolo circostante, optando, invece, per un filare di piante ad alto fusto di tipo ceduo in analogia ai filari storicamente utilizzati per il confinamento dei fondi agricoli ed in parte ancora presenti nei terreni limitrofi.

Nel caso in esame, valutata la situazione tradizionale rurale dell'intorno e non riscontrando nel contesto la presenza di filari di alberi lungo i fossi per il confinamento dei fondi agricoli, si conviene di creare un elemento arboreo coerente con il contesto rurale tradizionale di larghezza e collocazione adeguata.

Pertanto si propone di piantumare ad ovest un filare costituito *Platanus acerifolia* con altezza circa 4.50 m aventi diametro tronco 18/ 20 cm. Tale specie arborea non richiede potature regolari e predilige le posizioni a lungo soleggiate, ma sopporta senza eccessive difficoltà sbalzi di temperatura anche forti, dunque sia rigidi freddi invernali sia importanti caldi estivi.

Il lato sud, di estensione più contenuta e anch'esso rivolto verso la residenza e le zone agricole, sarà oggetto di una mitigazione mediante la messa a dimora di essenze arbustive tipo Piracanta, quale pianta sempre verde, ideale per formare siepi compatte che rimangono folte e schermanti durante tutto l'arco dell'anno, oltre che fornire sorprendenti giochi di colore durante le diverse stagioni.

Infine, i fronti nord ed est, invece, non richiedono interventi di mitigazione specifici, poiché si affacciano rispettivamente sulla viabilità pubblica e sull'area dei parcheggi del supermercato "il gigante", contesti già urbanizzati e coerenti con la nuova destinazione d'uso del lotto.

8. VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI DEL PROGETTO SULL'AMBIENTE E DEFINIZIONE DELLE EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

f. Suolo e sottosuolo

Si ritiene che gli interventi proposti non introducano effetti significativi a deterioramento della qualità del suolo e del sottosuolo. In quanto il progetto ha adottato tutte le soluzioni tecniche ed impiantistiche disponibili per salvaguardare la natura del luogo e della sua geologia ed idrogeologia

g. Acque superficiali e sotterranee

Si ritiene che la proposta di intervento non introduca impatti significativi e tali da modificare il livello quali-quantitativo delle risorse idriche. Infatti, il progetto è stato opportunamente corredato da soluzioni atte a garantire la tutela delle risorse idriche esistenti e la corretta gestione di quelle meteoriche.

h. Mobilità e traffico

L'intervento non determina aggravii al sistema viabilistico esistente, in quanto intercetta il traffico esistente e di passaggio che grava già sull'area commerciale e industriale limitrofa all'area di progetto.

i. Aria

Gli interventi previsti non genereranno alcun tipo di emissioni in atmosfera dirette e/o indirette.

Si ritiene quindi che la proposta oggetto di variante non introduca impatti significativi e tali da modificare il quadro emissivo in essere.

j. Rumore

Gli interventi in oggetto non incidono sul quadro emissivo acustico in essere.

k. Paesaggio

In considerazione del contesto di riferimento, si ritiene che l'intervento non costituisca impatti dal punto di vista paesaggistico, in quanto sull'area e nell'immediato contesto non insistono vincoli di salvaguardia paesaggistico-ambientale.

l. Flora, fauna e biodiversità

Per la natura stessa del luogo stesso e dell'intervento specifico non si registrano alterazioni o impatti negativi per biodiversità, flora e fauna.

9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In relazione a quanto fin qui esposto ed argomentato, si evidenzia che la proposta di intervento per dimensioni e caratteristiche:

- non ricade nei progetti indicati dagli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche, relative alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produce effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000) e come tale non richiede approfondimenti circa una sua valutazione sui siti medesimi.

La previsione d'intervento non rientra nelle tipologie di cui all'art. 6 comma 2, del D.Lgs N. 152/2006 (e s.m.i.) e pertanto non rientra nel campo di applicazione più generale delle procedure di V.A.S..

Il progetto non riveste carattere di valenza sovracomunale e non si evidenzia alcun contrasto con le disposizioni del P.T.C.P. né di altri strumenti di portata sovracomunale.

A livello comunale, la procedura è quella di SUAP ai sensi dell'Art. 97 L.R. 12/2005 – Art. 8 DPR 160/2010.

La variante urbanistica, nelle linee generali, consiste nell'introduzione di una nuova zona con destinazione specifica per "ambito destinato ai distributori di carburante – D4" riservata allo sviluppo di tutte le tipologie di attrezzature al servizio della mobilità, compresi l'autolavaggio.

Quanto sopra richiamato, tenuto conto di tutto quanto esposto e che, in sostanza le dimensioni e la tipologia dell'intervento determineranno effetti ambientali trascurabili o nulli, è possibile assumere l'esclusione del progetto in esame da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Trezzo sull'Adda, 28.11.2025

Geom. Ercole Ghezzi
