


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 PAESAGGISTICA		Dicembre 2025
		Scala Disegno 1:500
		Tavola / Elaborato
		A.12

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



Nicola 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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II,
CAMBIAGO (MI)

Sommario

1. Intestatari.....	3
2. Tipologia dell'opera e/o intervento.....	3
3. Opera correlata a:.....	3
4. Carattere dell'intervento:.....	3
5. Destinazione d'uso e uso attuale del suolo:	3
6. Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:.....	4
7. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:	7
8. Documentazione fotografica:	7
9. Estremi del provvedimento Ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136-141-157Dlgs 42/04):	8
10. Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/04 e.s.m.i):	8
11. Note descrittive dello stato attuale	8
12. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera	9
13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera dal punto di vista paesaggistico	10
14. Eventuali opere di mitigazione dell'impatto dell'intervento.....	11

1. Intestatari

Sig. Panizza Giancarlo, residente in via Muggiasca 195, Sesto San Giovanni (MI), in qualità di Legale Rappresentante della società Rialto spa, CF 05849840151, con sede in via Clerici 342, Bresso (MI)

2. Tipologia dell'opera e/o intervento

L'opera oggetto di autorizzazione riguarda la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante e autolavaggio con i relative strutture e piazzali accessori. L'accesso nella nuova stazione di servizio avverrà direttamente dai parcheggi antistanti al supermercato "il gigante".

3. Opera correlata a:

L'intervento di realizzazione della nuova stazione di servizio avverrà su attuale area agricola. Pertanto, la presente relazione paesaggistica è allega alla 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 come meglio specificato nella relazione urbanistica.

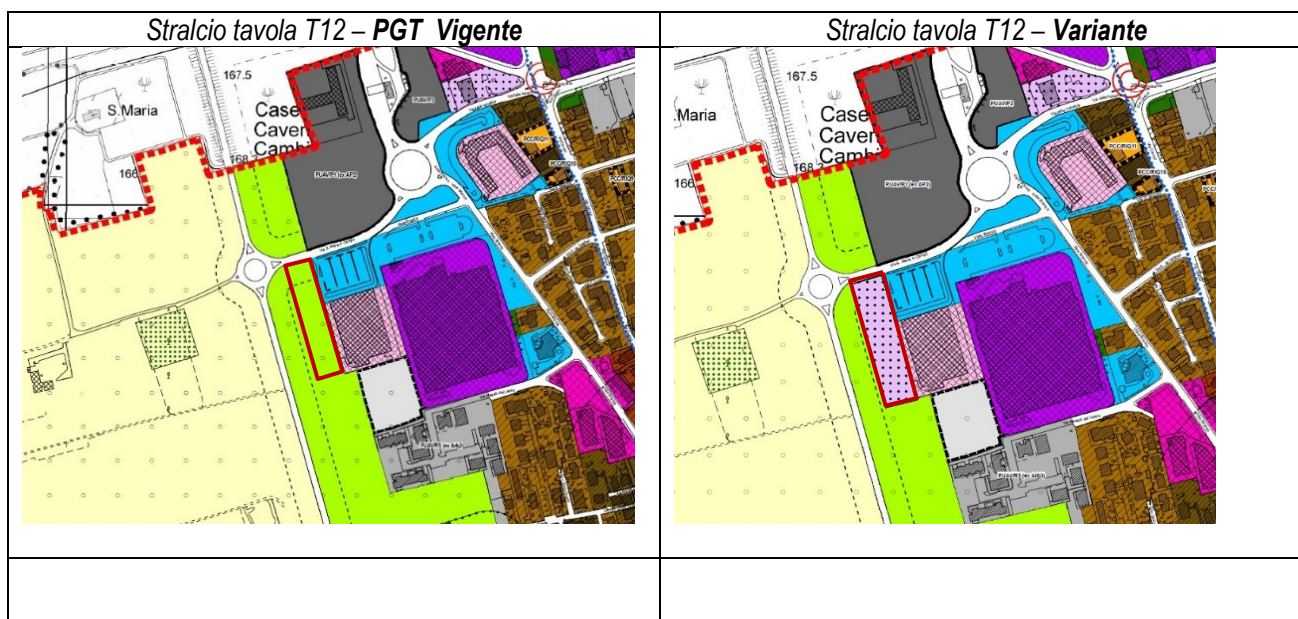
4. Carattere dell'intervento:

L'intervento avrà carattere permanente in quanto si intende realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti.

5. Destinazione d'uso e uso attuale del suolo:

L'area oggetto di intervento ricade, secondo la tavola n. 12 del Piano delle Regole vigente, all'interno degli "Ambiti agricoli di frangia urbana" ed da anni risulta incolta e improduttiva, e semplicemente gestita per evitare il verificarsi di episodi di degrado e abbandono, dettati dall'incuria di aree marginali.

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.



6. Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:

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 rotatorie.

Secondo la tavola n. 12 del Piano delle Regole, le aree comprese tra la variante della S.P. 176 e l'ambito industriale-commerciale sono classificate come "Aree agricole di frangia urbana", una categoria che le distingue dalle aree agricole più estese e aperte, riconosciute dal PTCP come "Aree agricole strategiche". Tale destinazione agricola di frangia urbana conferisce all'area una sensibilità paesaggistica comunque elevata, classificata come "alta" nella tavola n. 15 del Piano delle Regole vigente.

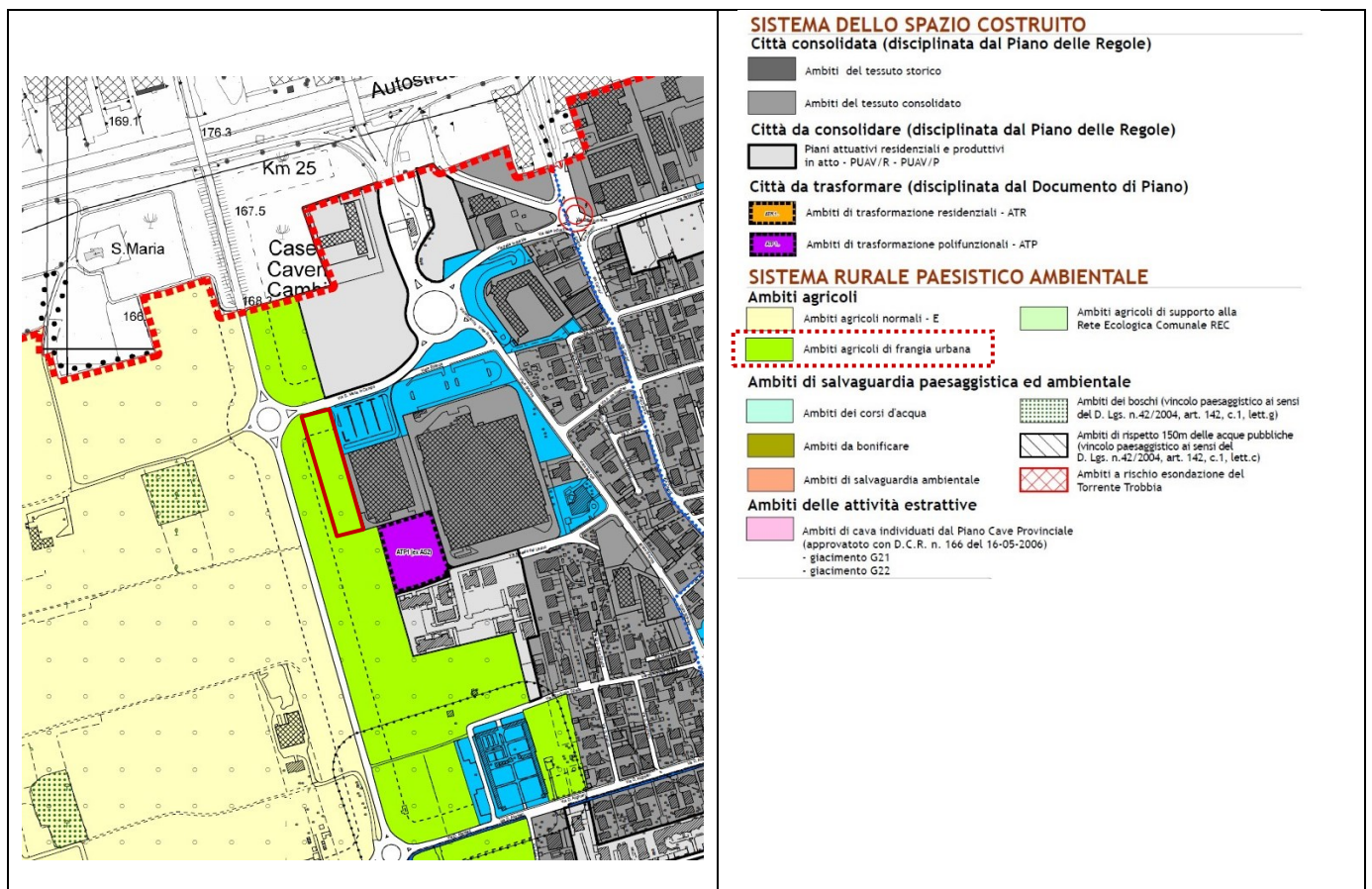
Nonostante, l'area oggetto di trasformazione non presenti peculiarità territoriali degne di valorizzazione e salvaguardia.

L'accesso al lotto avviene attraverso il parcheggio esterno posto di fronte al supermercato "il gigante". Il terreno si trova a una quota inferiore rispetto alla strada pubblica, con un leggero dislivello che caratterizza l'ingresso all'area.

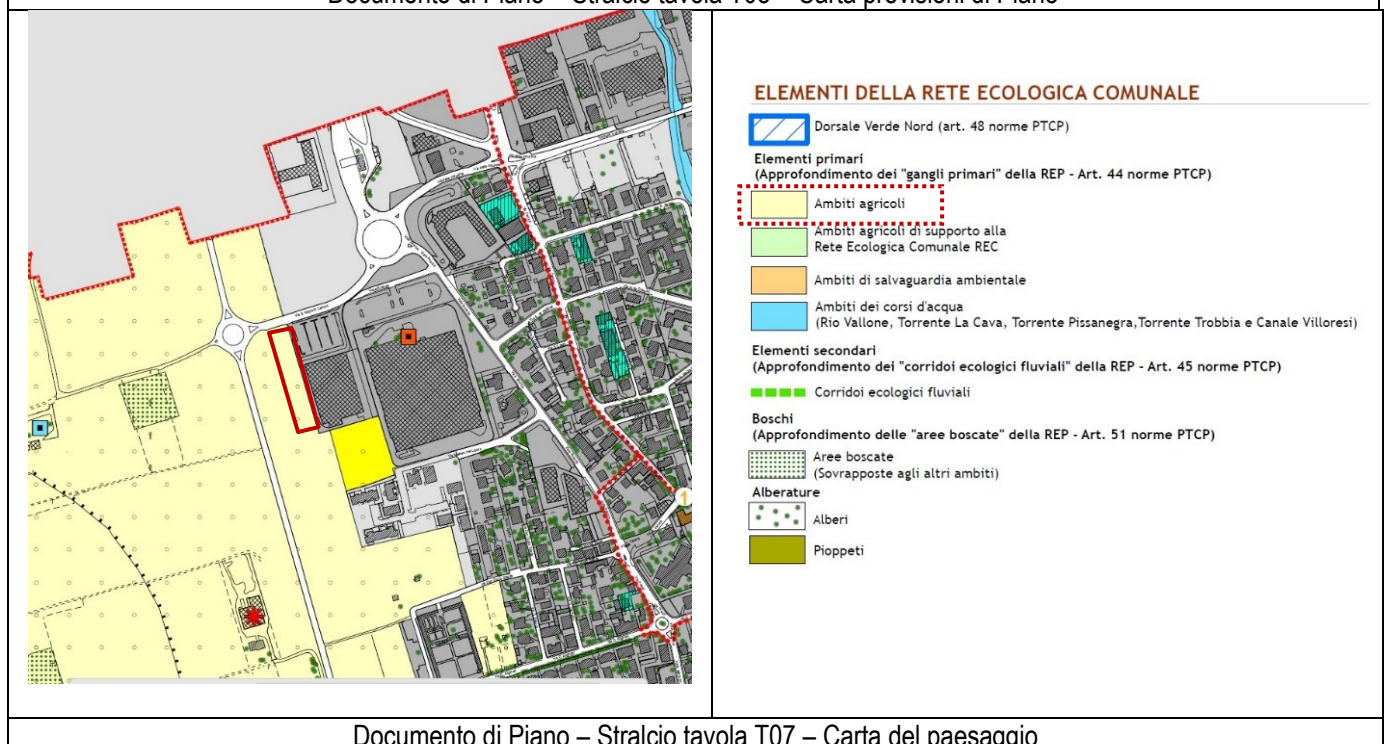


Nelle pagine successive si riportano gli stralci delle tavole del PGT utili a meglio comprendere il contesto paesaggistico dell'area:

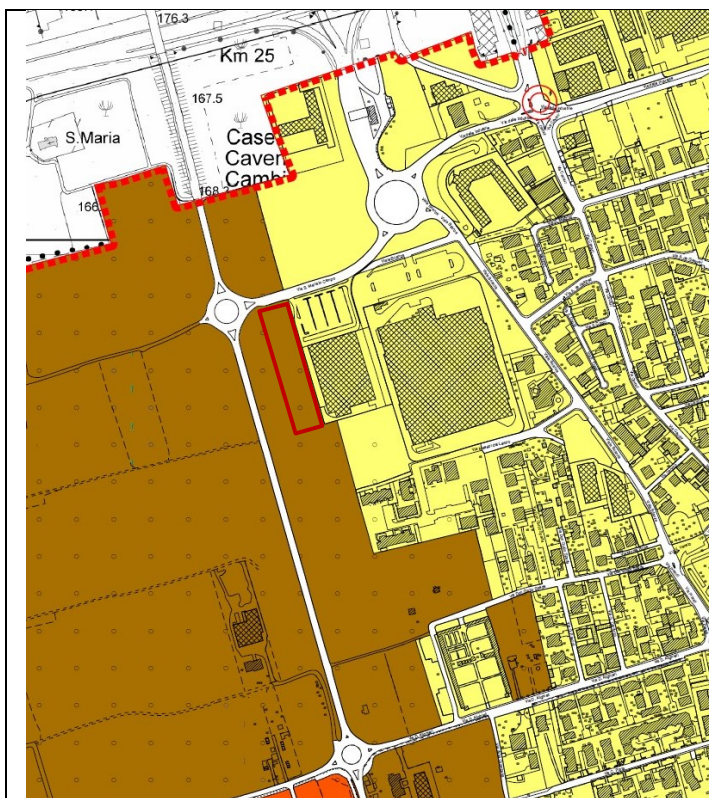
- Stralcio tavola T05 – Carta previsioni di Piano
- Stralcio tavola T07 – Carta del paesaggio
- Stralcio tavola T15 – Carta classi sensibilità paesaggistica
- Stralcio tavola T12 – Carta disciplina delle aree



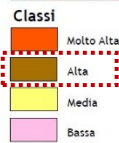
Documento di Piano – Stralcio tavola T05 – Carta previsioni di Piano



Documento di Piano – Stralcio tavola T07 – Carta del paesaggio



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA



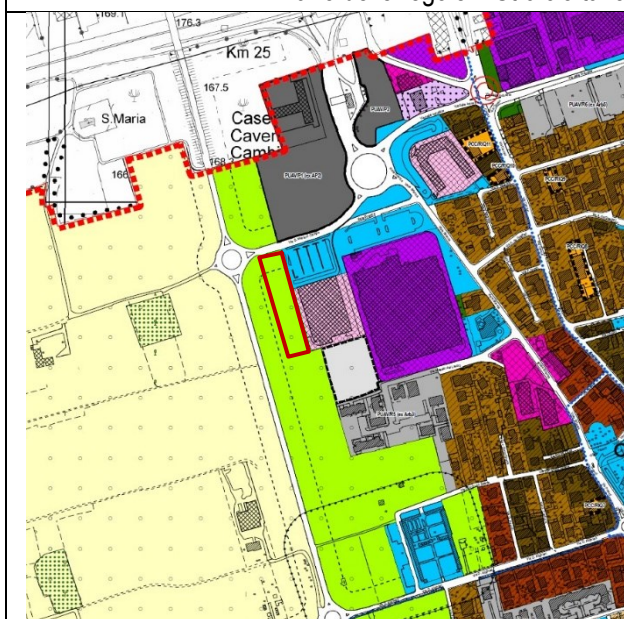
SISTEMA DELLA MOBILITA' (disciplinato dal Piano dei Servizi)



CONFINI



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



SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Città consolidata

Ambiti del centro storico

- Ambiti residenziali del centro storico e delle casine storiche - A

Ambiti del tessuto consolidato

Residenziale

- Ambiti residenziali - B1
- Ambiti residenziali - B2
- Ambiti residenziali - B2 con prescrizioni particolari

Produttivo

- Ambiti industriali - D1

Commerciale

- Ambiti destinati a commercio e servizi alberghieri - D3

Ambiti del tessuto da riqualificare

- Ambiti del tessuto da riqualificare soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC/RIQ

Città da consolidare

- Piani attuativi residenziali in atto - PUAI/R

Città da trasformare (disciplinata dal Documento di Piano)

- Ambiti di trasformazione

Piani attuativi produttivi in atto - PUAI/P

Ambiti artigianali - D2

- Ambiti destinati ai distributori di carburante - D4

SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

Ambiti agricoli

- Ambiti agricoli normali - E

- Ambiti agricoli di frangia urbana

- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale REC

Ambiti di salvaguardia paesaggistica ed ambientale

- Ambiti dei corsi d'acqua

- Ambiti da bonificare

- Ambiti di salvaguardia ambientale

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

- Ambiti di rispetto 150m delle acque pubbliche (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 142, c.1, lett.c)

- Ambiti a rischio esondazione del Torrente Trobbia

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

7. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:

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.



8. Documentazione fotografica:



Per la documentazione fotografica più approfondita fare riferimento alla tavola A.03

9. Estremi del provvedimento Ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136-141-157Dlgs 42/04):

L'area non è mai stata dichiarata di interesse pubblico e non rientra tra le aree indicate dall'art. 136 del Dlgs 42/2004

10. Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/04 e.s.m.i):

L'area oggetto di intervento non fa parte delle aree tutelate per legge dall'art. 142 del Dlgs 42/2004

11. Note descrittive dello stato attuale

L'area oggetto di intervento, come sinteticamente descritto nei capitoli precedenti, si presenta attualmente come un terreno libero da costruzioni, con destinazione d'uso agricola. 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 si inserisce in un contesto di transizione tra la campagna residua e la zona produttiva del territorio comunale: a nord e a est, infatti, si riscontrano insediamenti a destinazione industriale e commerciale, con capannoni, piazzali e viabilità di servizio, mentre verso sud ed est permangono superfici agricole ancora coltivate.



12. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

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 che verranno meglio descritte nel capitolo 14.

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.

La morfologia dell'impianto delle piste self service 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.

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.

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.

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

13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera dal punto di vista paesaggistico

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.

14. Eventuali opere di mitigazione dell'impatto dell'intervento

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.

Fotoinserimento 1 – Vista da nord ovest



Fotoinserimento 2 – Vista da est



Fotoinserimento 3 – Vista da ovest



Trezzo S/Adda, 31.10.2025

Geom. Ercole Ghezzi
