



proposta di Project Financing per l'impianto  
sportivo comunale "Falck Tennis"  
via General Cantore 105, Sesto San Giovanni (MI)

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

(art. 17 comma 1 lett. c D.P.R. 207/2010)



1

Proponente:  
CIERRE SRL A SOCIO UNICO  
Sede legale: Via del Bollo, 4 20123 Milano  
Sede operativa: Via F. Cilea, 2 20851 Lissone (MB)  
TEL. /Fax 039 2622048 - info@cierregroup.it

CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI  
  
C\_I690 - - 1 - 2016-11-03 - 0076447  
Prot.Generale n: 0076447  
Data: 03/11/2016 Ora: 14.40 A  
Classificazione: 4 - 8 - 0

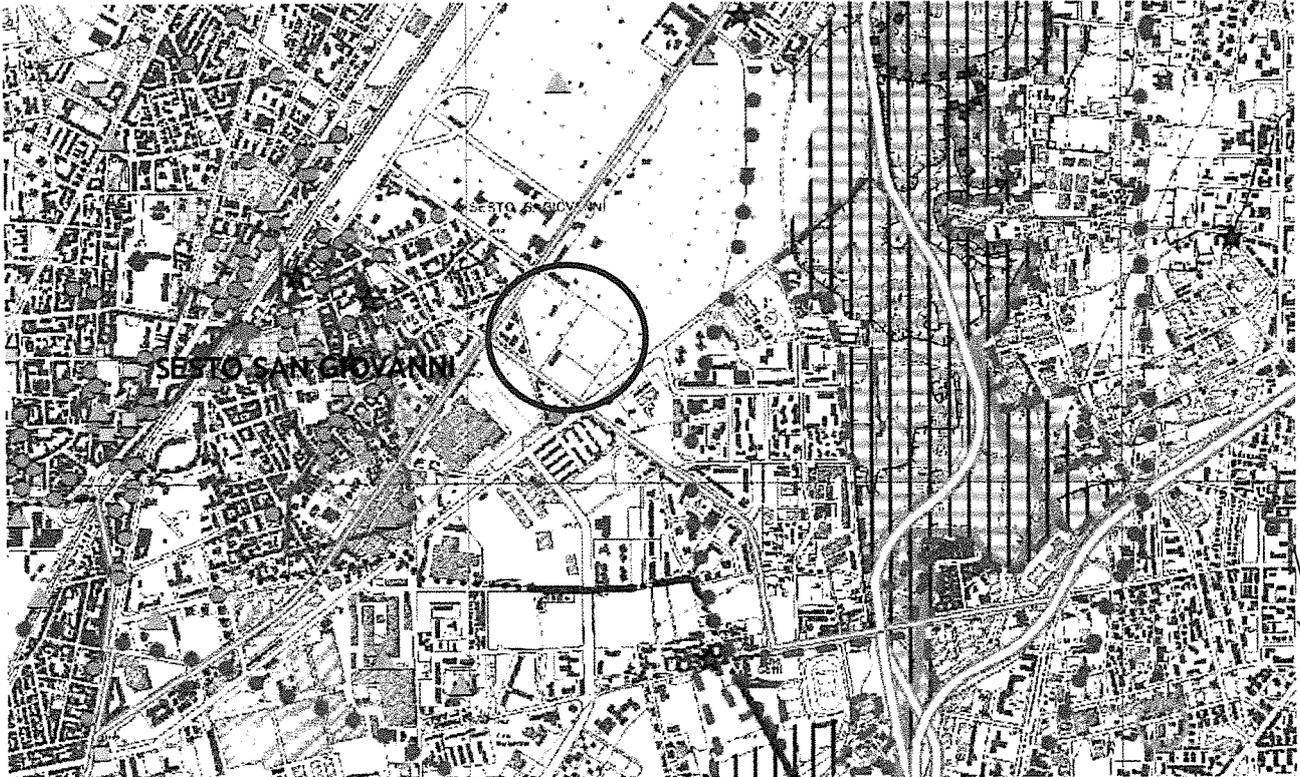
C) STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

Salvaguardia o miglioramento della qualità ambientale

Verifica su necessari pareri di compatibilità piani paesaggistici, territoriali e urbanistici.

Si riporta di seguito la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;

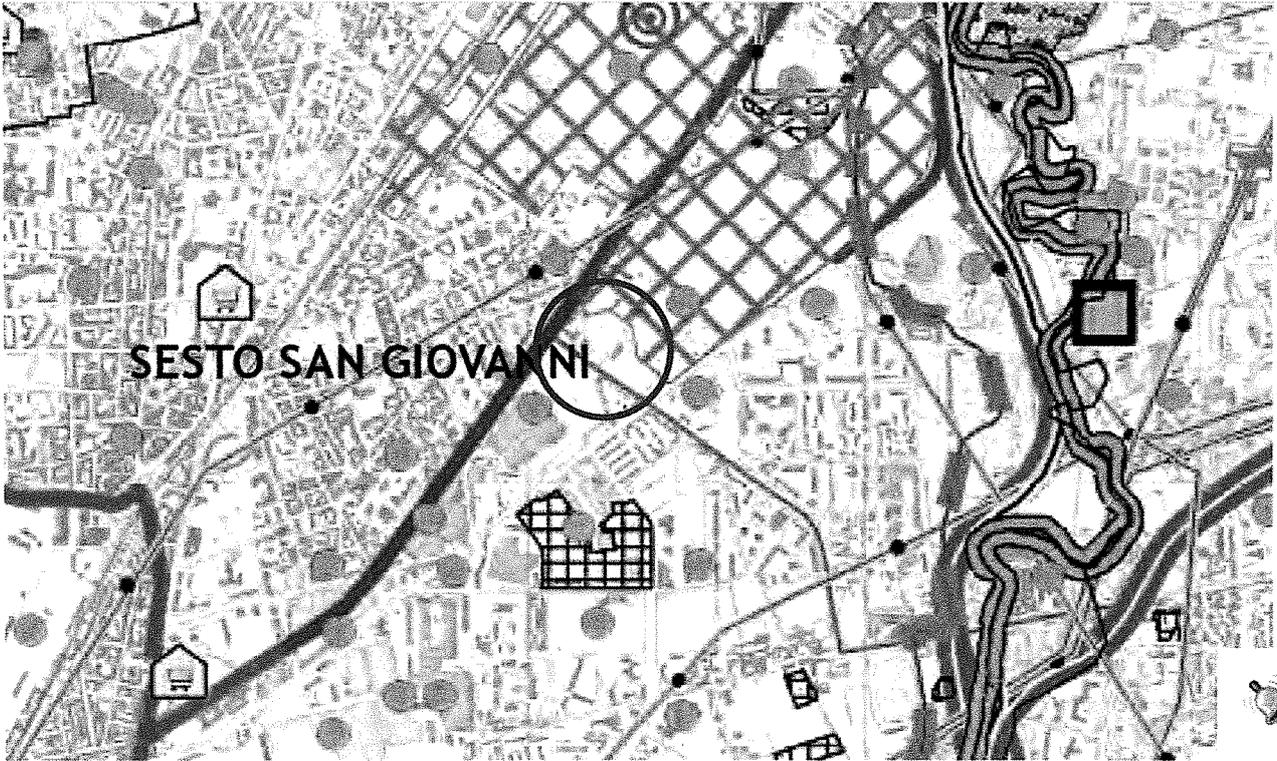
Nello specifico si riportano di seguito gli estratti del PTCP di Milano.



TAV2\_sez1\_paesaggio

Non si rilevano vincoli o prescrizioni per l'area in esame.

*[Handwritten signature]*  
2



TAV3\_degrado  
Non si rilevano vincoli o prescrizioni per l'area in esame.

*Handwritten signature*



TAV5\_vincoli\_VAR2  
Non si rilevano vincoli o prescrizioni per l'area in esame.

*Handwritten signature*

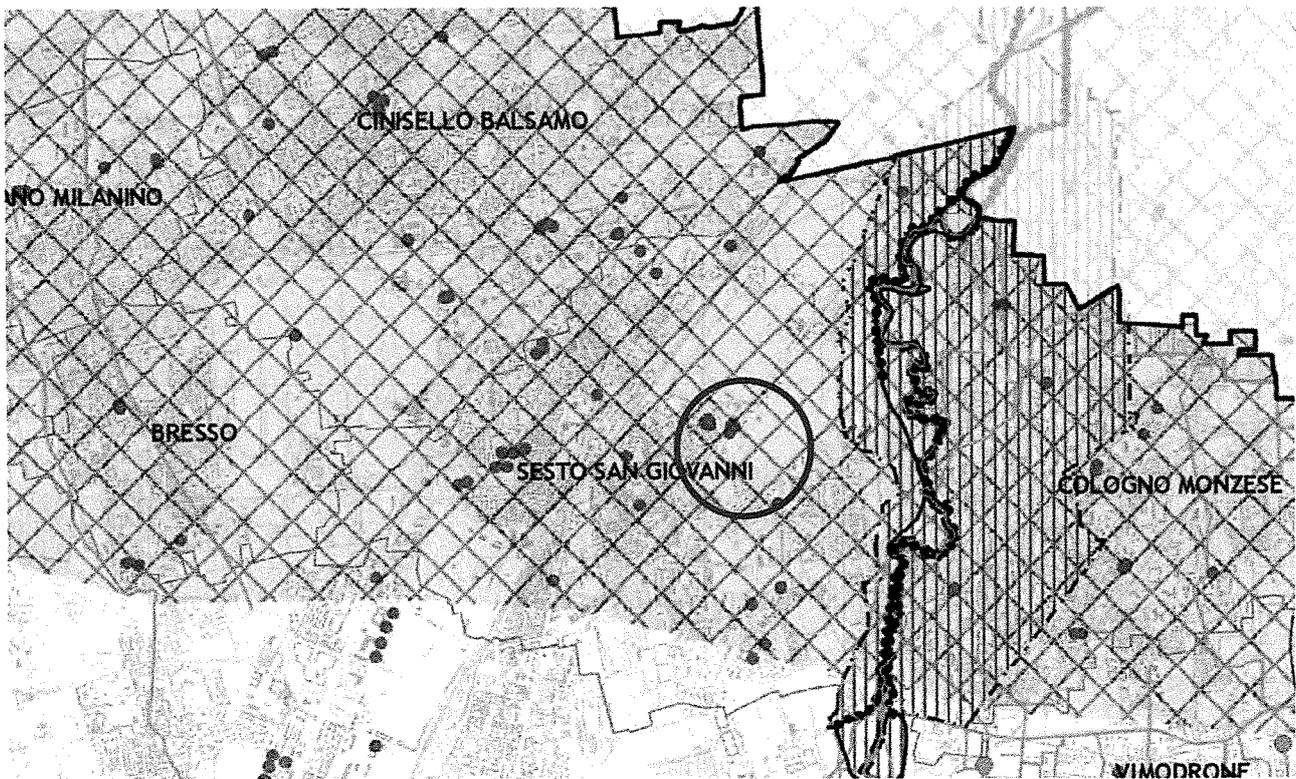


TAV6\_ambiti\_agricoli\_strategici\_VAR2

Non si rilevano vincoli o prescrizioni per l'area in esame.

*Handwritten signature*

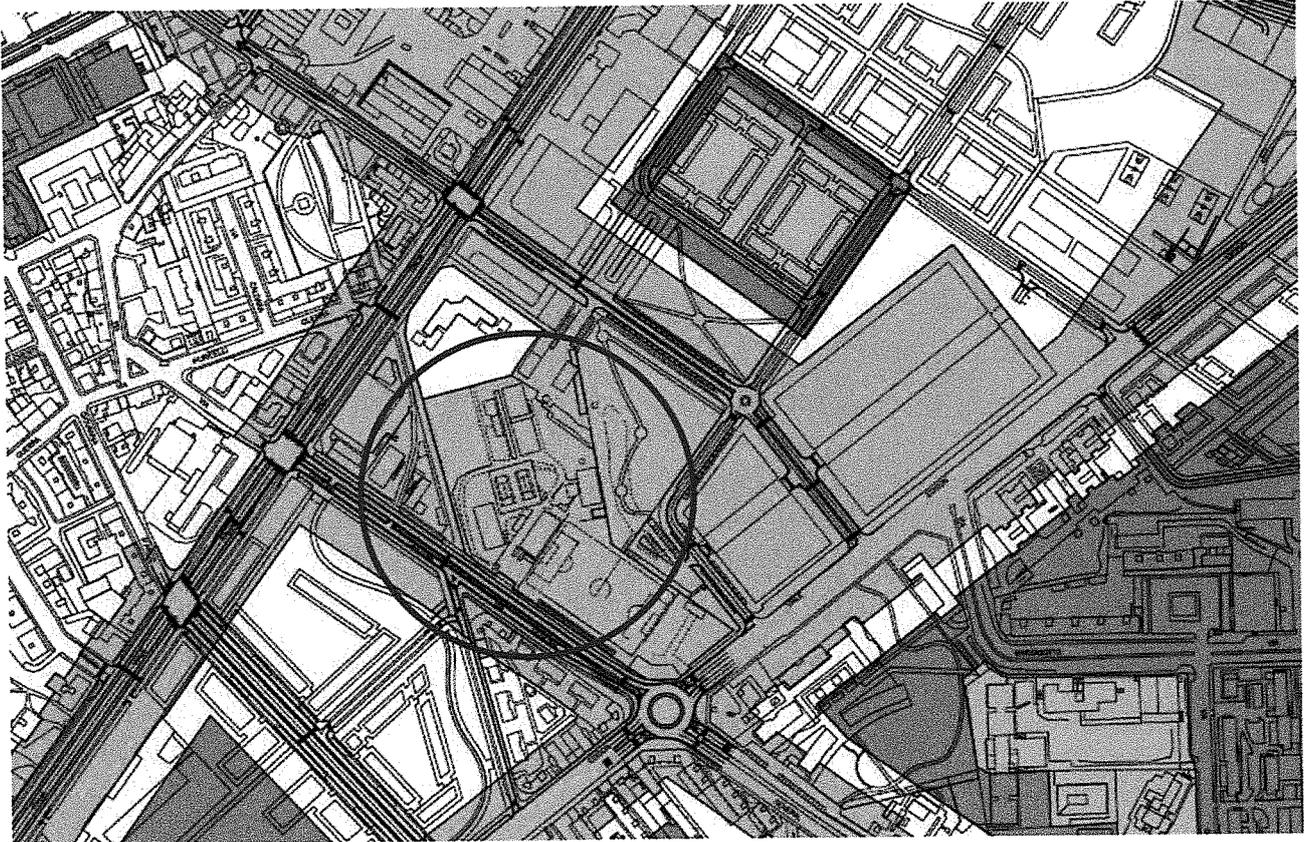
4



TAV7\_difesa\_del\_suolo

L'area è inserita negli Ambiti di ricarica prevalente della falda.





*Handwritten signature and scribbles.*

Estratto zonizzazione acustica

**LIMITI SONORIMI SONORI  
(D.P.C.M. 14.11.1997)**

CLASSE	LIMITI DI INQUINAMENTO		LIMITI DI INQUINAMENTO	
	GIORNO	NOTTURNO	GIORNO	NOTTURNO
<b>CLASSE I - AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
<b>CLASSE II - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	65 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO</b>	65 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
<b>CLASSE IV - AREE AD INTENSA ATTIVITA' UMANA</b>	65 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
<b>CLASSE V - AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI</b>	70 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
<b>CLASSE VI - AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI</b>	70 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

In conclusione si ritiene l'intervento compatibile con le prescrizioni dei piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale.

### Studi su prevedibili effetti su componenti ambientali

In relazione alla tipologia dell'intervento proposto, le principali componenti ambientali interessate sono le seguenti:

#### *Acustica*

le nuove sorgenti rumorose in progetto (principalmente le aree attrezzate per musica all'aperto) garantiranno i parametri minimi previsti dalla normativa in tema di abbattimento dell'impatto acustico nel rispetto di quanto previsto dalla vigente zonizzazione acustica del territorio comunale. Nelle successive fasi di progettazione saranno sviluppati eventuali idonei studi/progetti acustici;

#### *Smaltimento rifiuti*

Le nuove funzioni da insediare saranno accompagnate da una maggiore produzione di rifiuti. Si ritiene tuttavia idoneo il sistema esistente di stoccaggio e smaltimento dei rifiuti prodotti in loco, che sarà opportunamente organizzato e gestito dal personale del Centro; si prevede una riqualificazione e migliore compartimentazione dell'area di stoccaggio posta in prossimità dell'ingresso da via Cantore (zona contatori gas).

#### *Superfici drenanti*

L'intervento prevede una implementazione delle superfici impermeabili a seguito della realizzazione delle piscine esterne e delle pavimentazioni esterne (zona musica all'aperto, percorsi di accesso alle piscine, bar estivo).

Vista la elevata superficie drenante esistente nel lotto (dovuta alle estese aree verdi scoperte) si ritiene che i nuovi manufatti non andranno ad erodere la capacità drenante oltre i limiti previsti dai regolamenti locali.

La verifica analitica delle aree drenanti si rimanda alla fase successiva di progettazione definitiva;

#### *Illuminazione*

Si ritiene che le nuove funzioni del centro -che saranno svolte in orario serale e notturno- pur provocando un maggiore impatto luminoso nell'area non avranno ricadute negative sull'immediato intorno. I livelli di emissione luminosa saranno contenuti entro i limiti fissati per legge.

La redazione di apposito progetto illuminotecnico, se necessario, si rimanda alla fase successiva di progettazione definitiva;

#### *Impatto visivo nuova struttura "tetto suono":*

Come si evince dalla tavola n. 07 "sezioni schematiche", l'impatto visivo/ambientale del "tetto suono" è neutralizzato, dalla presenza dei manufatti e delle alberature esistenti nonchè verso l'esterno dal muro di cinta del Centro.

#### *Verde*

è stata altresì svolta specifica analisi riguardante la presenza del verde e la possibilità di rimuovere alcuni esemplari di alberature di alto fusto attualmente presenti nel perimetro del Centro Sportivo.

Il progetto prevede infatti la rimozione di alcune alberature per due motivi:

me  
7

- il precario stato di salute e/o di sicurezza di alcuni alberi;
- la forte presenza di ombra generata dalle fronde degli alberi nell'area destinata in progetto alle piscine esterne e alle relative zone prendisole.

Si prevede di effettuare piantumazioni compensative delle piante rimosse, in ottemperanza al regolamento del Verde del comune di Sesto San Giovanni, di cui si riassumono di seguito le prescrizioni.

## **Art. 2 Ambito di applicazione**

2.1. Il presente Regolamento si applica a tutela del patrimonio arboreo ed arbustivo pubblico e privato presente sul territorio comunale.

2.2. Sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm. misurata a petto d'uomo (130 cm. da terra) ed in particolare gli alberi, i filari e le siepi di notevole interesse individuati dall'Amministrazione Comunale mediante il Censimento di cui all'art. 3.1. Si intende per siepe una formazione vegetale lineare composta da specie sia arboree che arbustive o solamente arbustive e di vegetazione erbacea al suolo. Sono escluse da tale definizione le siepi perimetrali dei giardini. Si intende per filare una formazione vegetale a struttura lineare, con sesto d'impianto regolare, composto da specie sia arboree che arbustive anche in associazione monospecifica.

2.3. Esulano dall'ambito del presente Regolamento alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione in base a leggi vigenti (L. 1497/39, L. 1089/39, L.R. 9/77).

## **Art. 9 Protezione degli alberi nel processo di Concessione edilizia**

I progetti presentati per il rilascio di concessione edilizia devono essere studiati in modo da rispettare gli alberi protetti con particolare attenzione a non danneggiare gli apparati radicali.

L'esenzione di cui all'art. 8 punto d) deve prevedere disposizioni accessorie, quali l'onere per il richiedente di piantumare a proprie spese, preferibilmente nella stessa area interessata dal progetto o, se ciò non fosse possibile, in altre parti del territorio comunale, alberi e siepi di precise specie e dimensioni in sostituzione di quelli rimossi.

Il proprietario dovrà costituire, a garanzia di quanto sopra, un deposito cauzionale o una polizza fideiussoria, in misura stabilita dagli uffici comunali competenti, di entità pari al valore delle piante da mettere a dimora, compresa la posa in opera.

Tale deposito verrà svincolato previa verifica, da parte dei tecnici del servizio competente, del rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione, e comunque non prima di un anno a partire da quando deve essere trascorsa una intera stagione vegetativa in caso di messa a dimora di piante sostitutive, di cui deve essere accertato l'attecchimento.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per la realizzazione di reti interrato quali gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature, teleriscaldamento e sono quindi estese alle ditte che realizzeranno gli impianti.

La richiesta di autorizzazione alla rimozione sarà inoltrata al competente ufficio nella successiva fase di progettazione definitiva. Si riporta in allegato la relazione tecnica agronomica con il censimento delle essenze arboree e del relativo stato di conservazione. I valori relativi alla compensazione sono stati inseriti nella Stima Sommaria dei Costi.

Le potature delle essenze arboree esistenti ed eventuali rimozioni delle piante ammalorate o che si rendessero necessarie per lo sviluppo del progetto di riqualificazione, potranno essere eseguite previa stima del valore compensativo nella misura massima del 15% rispetto alle piante sane censite all'atto della consegna dell'impianto.

Alla luce di quanto esposto si ritiene pertanto che non vi siano ricadute sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini.

### Ragioni della scelta in funzione della minimizzazione impatto ambientale

Con l'intento di minimizzare l'impatto ambientale del progetto, si è deciso di ricorrere alle seguenti soluzioni impiantistiche:

- fornitura della componente "calore" per la climatizzazione invernale relative dell'edificio spogliatoi/piscine coperte tramite allacciamento alla rete comunale del teleriscaldamento. Tale fonte prevede infatti la produzione di energia in quota parte da fonti rinnovabili, limitando la produzione in loco dell'energia e dei conseguenti fumi e residui della combustione riversati nell'aria.
- Insonorizzazione delle tre vasche coperte sia verso l'esterno, che reciprocamente (condizione necessaria allo svolgimento contemporaneo di attività con caratteristiche e necessità musicali diversificate (corsi, riabilitazione, etc).
- Area musica all'aperto con impianto "tetto-suono", in grado di emettere la potenza sonora necessaria in maniera fortemente localizzata, minimizzando l'impatto acustico delle attività musicali verso l'esterno.

### Misure di compensazione ambientale

La principale misura di compensazione ambientale riguarda la ripiantumazione delle alberature rimosse per la realizzazione delle piscine esterne e delle relative aree prendisole. A fronte degli abbattimenti degli alberi di alto fusto previsti, si opererà a nuove piantumazioni compensative all'interno del lotto o dove indicato dall'Amministrazione comunale, in ottemperanza a quanto prescritto dal Regolamento del Verde comunale.

### Norme di tutela ambientale

Non si riscontrano sull'area di intervento particolari vincoli di natura ambientale.

Eventuali studi mirati di fattibilità ambientale saranno predisposti, se dovessero emergere le condizioni, durante le fasi successive di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi.

In conclusione le scelte progettuali operate, che hanno portato alla definizione complessiva dell'intervento, sono finalizzate al soddisfacimento dei bisogni legati al corretto svolgimento delle attività del Centro ed al raggiungimento degli obiettivi esposti nella relazione illustrativa. Adottando le misure di minimizzazione e di compensazione ambientale sopra descritte il progetto si prefigge l'obiettivo di garantire il minor impatto ambientale possibile a fronte di una profonda trasformazione della fisionomia e delle funzioni del Centro.

In questa preliminare fase di analisi e di progettazione, per quanto è stato possibile verificare, non si riscontrano rilevanze ambientali, geologiche, paesaggistiche, monumentali o archeologiche che richiedano studi approfonditi e di cui tenere conto nella progettazione e nella realizzazione degli interventi, fatto salvo la necessità di abbattimento di alcune alberature di alto fusto, che saranno compensate come descritto.

Allegato: RELAZIONE TECNICA - CENSIMENTO DELLE ALBERATURE

9



<p>Proponente: CIERRE SRL A SOCIO UNICO Sede legale: Via del Bollo, 4 20123 Milano Sede operativa: Via F. Cilea, 2 20851 Lissone (MB) TEL. /Fax 039-2622048 - info@cierregroup.it</p> <p><i>Fabio Conca</i> CIERRE S.P.A. a socio unico Via Del Bollo, 4 20123 MILANO</p>	<p>Progettista: arch. Fabio Conca via De Ponti 22 - Cinisello Balsamo (MI)</p> <p><i>Fabio Conca</i> CONCA FABIO architetto 1982</p>
---	--

P. I. 04936880964

Comune di Sesto San Giovanni

**Proposta di Project Financing**  
**per l'impianto sportivo comunale Falck Tennis**

**RELAZIONE TECNICA**

CENSIMENTO DELLE ALBERATURE

Committente:  
CIERRE SRL  
via del Bollo, 4  
20123 Milano

Tecnico incaricato:  
Dott. Agr. Massimo Crippa  
Via Santa Caterina, 27  
Besana in Brianza (MB)

Data : 20 aprile 2016



*Massimo Crippa*

*[Handwritten signature]*

## RELAZIONE TECNICA

### Introduzione e dichiarazione di intenti

Nell'area di pertinenza del centro sportivo comunale Falck Tennis sono presenti diversi elementi vegetali arborei, sia di grandi dimensioni che dallo sviluppo più contenuto.

In data 12 aprile 2016 il sottoscritto dottore agronomo iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano, n. 1057, ha provveduto al censimento delle alberature presenti.

Con la presente relazione si documenta il censimento delle alberature eseguito.

In allegato pertanto al presente documento introduttivo, si riportano:

- planimetria dell'area, con individuazione delle alberature e numerazione di riferimento;
- scheda censimento botanico;
- immagini.



## Relazione

Come già indicato, l'area di pertinenza del centro sportivo comunale Falck Tennis, oggetto del presente censimento, confina a nord e ad est con aree verdi, a sud con un campo da calcio e costeggia la strada per un breve tratto, mentre ad ovest confina con un'area residenziale.

All'interno dell'area sono presenti diversi edifici e campi da tennis, costeggiati da filari costituiti in prevalenza da esemplari di *Tilia cordata*. Valorizzano l'area anche esemplari di *Cedrus spp.*, *Liquidambar spp.* ed altre specie, come di seguito documentato.

Nell'immagine aerea seguente si evidenzia l'area del centro sportivo censita.



Ortofoto

Sono state censite alberature per un totale di 122 esemplari:

genere e specie		n.
Acer	negundo	5
Carpinus	betulus	1
Cedrus	atlantica	3
Cedrus	atlantica glauca	1
Celtis	australis	4
Cupressocyparis	leilandii	3
Eryobotria	japonica	3
Fagus	sylvatica 'Atropurpurea'	2
Lagestroemia	indica	1
Laurus	nobilis	1

genere e specie		n.
Liquidambar	styraciflua	9
Magnolia	grandiflora	6
Picea	abies	1
Pinus	pinaster	1
Pinus	pinea	1
Platanus	orientalis	3
Prunus	laurocerasus	2
Prunus	cerasus	1
Taxus	baccata	1
Tilia	cordata	73

I filari di Tilia cordata che costeggiano i campi da tennis, mostrano mediamente uno stato vegetativo discreto, tutti però presentano difetti innescati da potature severe effettuate in passato.

Il filare di tigli addossato all'edificio che ospita attualmente il bocciodromo risulta in posizione non idonea ad una crescita libera ed è stato sottoposto anch'esso in passato a potature severe.

La situazione vegetazionale dei tre platani a ridosso del muro perimetrale ovest, è stentata, ed un'esemplare è morente.

Il gruppo di tre Cedrus atlantica glauca che si trova ad est del bocciodromo è formato da esemplari di notevoli dimensioni e in buono stato vegetazionale.

Le condizioni di ogni singolo esemplare sono riassunte nelle schede allegate.

aprile 2016



Massimo Crippa

Dottore Agronomo

**Studio Agronomico Dott. Crippa Massimo**

Via Santa Caterina 27 – 20842 Besana in Brianza (MB)

Tel. 0362 941167 – e-mail: [studiocrippam@gmail.com](mailto:studiocrippam@gmail.com)

P.IVA 03254300969 CF CRPMSM66R01I625Y