

COMMITTENTE :

ORCHIDEA srl

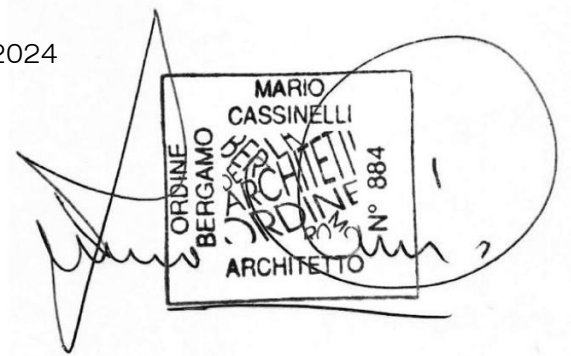
PIANO ATTUATIVO Tsm
DI INIZIATIVA PRIVATA PER LO SVILUPPO DI
NUOVI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE
DEL CARBURANTE E RELATIVI SERVIZI
DI VIA SCARLATTI A CESATE, 20031 (MI)

ALLEGATO A.01
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

agg. NOVEMBRE 2024

il progettista

Mario Cassinelli Architetto



1. INQUADRAMENTO

Il Piano di Governo del Territorio conferisce ai Piani Attuativi ed ai Permessi di costruire convenzionati un ruolo importante nella riqualificazione urbanistica e ambientale del territorio comunale.

Ad essi viene assegnato anche il compito di fornire adeguate risposte alle esigenze sociali ed economiche espresse dal paese, che è oggi interessato da importanti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e sta progressivamente assumendo, in forza di un processo ancora in atto, una marcata identità e riconoscibilità all'interno dell'area metropolitana milanese, quale polo attrattivo per l'abitare e per i relativi servizi necessari a potenziare e migliorare la qualità dell'abitare.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area oggetto del presente intervento di nuova edificazione è posta nel Comune Censuario di Cesate, in Via Alessandro Scarlatti, in posizione periferica rispetto al territorio comunale (Nord), all'interno del comprensorio artigianale, oltre il centro abitato.

Questa porzione di territorio, a ridosso della Via Alessandro Scarlatti, pur risultando ben esposto, grazie alla sua semplice morfologia ed alla sua marginalità sia rispetto al più costruito territorio Comunale a Sud, ed ai comparti industriali e commerciali più a Ovest, è stato nel tempo poco soggetto a mutamenti (ad esclusione del recente intervento per la realizzazione del comparto commerciale all'interno dell'ambito Tm1), che si sono invece verificati in modo più evidente nelle vicine zone, dove le trasformazioni si sono maggiormente radicate, alterando il carattere dei luoghi.



Fig. 1 – ESTRATTO FOTOPIANO

L'area si trova compresa tra un importante comparto artigianale e commerciale di nuova realizzazione a Ovest, e una serie di terreni attualmente agricoli a Sud e a Est, che solo recentemente stanno vivendo dei sostanziali mutamenti dovuti ad interventi di edificazione, che stanno piano piano antropizzando quasi tutta l'area, all'interno di un contesto prevalentemente urbanizzato; più a Sud si sviluppa l'edificato del centro comunale.

Lungo l'arteria di traffico che delimita a Nord (Via Alessandro Scarlatti) l'area di nuovo P.A.Tsm, non sono dislocati edifici e/o servizi pubblici di particolare rilevanza, se non il Cimitero Comunale che si trova ad Est a circa 150mt dall'area di intervento.

Nelle immediate vicinanze, non sono da segnalare aree di particolare rilevanza, se non la nuova lottizzazione residenziale a Sud denominata Ambito TR9 con il relativo parco urbano ed il nuovo intervento commerciale ad ovest con le relative opere di urbanizzazione denominato Ambito Tm1; per il resto la prevalenza è quella dell'edificato artigianale/industriale.

Si può pertanto confermare la vocazione prevalente del comparto urbano di tipo artigianale/commerciale, se non per i recenti interventi di trasformazione urbana che stanno recuperando aree alla residenza.

Il lotto di PA è inserito nella TAV. PDR 04 del PGT come Area di ambiti nuovi/rivisti.

Non si rilevano pertanto condizioni ambientali particolarmente rilevanti in tutta questa parte di "città" compresa tra il centro abitato e l'asse urbano della via Alessandro Scarlatti oltre il quale tutta l'area è oggetto di trasformazione con riconversione delle destinazioni d'uso ad industriale/artigianale.

2.1 INQUADRAMENTO PLANIMETRICO

L'ambito di intervento è posto nel comune di Cesate, a nord del centro abitato in posizione periferica rispetto al centro storico e amministrativo, facilmente raggiungibile dalla viabilità urbana sia dal centro storico che dai Comuni limitrofi, ma anche da quelli più distanti, grazie alla relativa vicinanza con le importanti infrastrutture territoriali.

E' di forma pressoché regolare e su di esso non sono presenti fabbricati di alcun tipo; il terreno si sviluppa su di un'area con leggera pendenza nord-sud, a circa 197,70 ml. sul livello del mare, coprendo in tutta la sua estensione un dislivello massimo di circa 0,80 ml.

A nord confina con la via Alessandro Scarlatti; ad Ovest con la porzione di viabilità di collegamento tra la via Alessandro Scarlatti e la via Adige (completata con l'ambito di trasformazione Tm1) e più oltre con il nuovo compendio Commerciale; a sud con la Strada interpodereale proseguimento di via Claudio Monteverdi, oltre i quali sono presenti lotti privati non edificati; e ad est con terreni di altra proprietà sui quali

non insistono fabbricati. L'accesso all'area è attualmente garantito sia dalla via Alessandro Scarlatti che dalla via Adige.

E' da mettere in evidenza come tutti gli ambiti a Sud e a Nord della via Alessandro Scarlatti siano ambiti di trasformazione di epoca recente, a edificazione prevalentemente artigianale/industriale; mentre a Sud della via Trebbia siano prevalentemente ambiti consolidati alla residenza.

Nel tratto adiacente al lotto oggetto di PA la sezione stradale della via Alessandro Scarlatti ha una larghezza della carreggiata che va da mt. 7,00 a mt. 7,50 .

La sezione stradale della via Adige, di collegamento tra la via Alessandro Scarlatti e la Via Trebbia ha una larghezza minima della carreggiata > di mt. 7,50.

La sezione stradale della Via Trebbia, ha una larghezza minima della carreggiata di mt. 6,00; mentre la Strada interpoderale, ha una larghezza minima della carreggiata di mt. 3,00.

Le strade sono attualmente sprovviste di marciapiedi, come anche di percorsi protetti riservati ai pedoni e/o ai ciclisti, ad esclusione di quelli di recente realizzazione con le opere di urbanizzazione interne all'ambito Tm1.

La situazione viabilistica di Via Alessandro Scarlatti è stata recentemente migliorata e potenziata con la realizzazione di una rotatoria che ha permesso la messa in sicurezza dell'incrocio stradale nel quale vengono ad immettersi tutte le vie di collegamento con gli ambiti di Trasformazione limitrofi.

Non si rilevano nell'ambito elementi ostativi all'edificazione.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati tecnici di rilievo topografico e al successivo allegato A.02 – Documentazione Fotografica.

2.2 PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il soggetto attuatore dell'intervento di PA finalizzato al recupero edilizio e funzionale dell'area esistente mediante la successiva proposta di edificazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante e relativi servizi (per la quale si richiederà successivamente il rilascio di PDC), è futuro

proprietario dei terreni sui quali è prevista la realizzazione del PA, in forza dei contratti di compravendita (**Allegato. A.09** – documentazione di proprietà), da parte della Soc. ORCHIDEA SRL con i quali la stessa Società viene in possesso dei terreni ricadenti all'interno del Piano Attuativo denominato Tsm (impianti di distribuzione carburante), a seguito dell'ottenimento dell'approvazione del P.A. da parte degli Enti Comunali nel rispetto degli indici volumetrici vigenti.

Il complesso immobiliare risulta così costituito (**Tavola 02.01** – individuazione delle Proprietà Catastali e **Allegato A.08** – Visure Catastali):

all'interno dell'ambito Tsm

- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 8 – mappale 323 – seminativo 1 – Ha 30.00
- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 8 – mappale 191 – seminativo 1 – Ha 25.80
- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 9 – seminativo 1 – Ha 19.50
- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 1178 – seminativo 1 – Ha 08.89
- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – strada interpoderale

all'esterno dell'ambito Tsm (in ambito 15)

- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 9 – seminativo 1 – Ha 19.50
- Porzione di Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 1178 – seminativo 1 – Ha 08.89

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 374 – seminativo 1 – Ha 00.39
- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesate – foglio 9 – mappale 434 – seminativo 1 – Ha 05.45

Porzione delle aree di proprietà di cui sopra saranno destinati in forza della Nuova Convenzione da stipulare con il Comune di Cesate (**Allegato A.07**), alla realizzazione di standard urbani.

Per ulteriori chiarimenti vedasi la documentazione completa allegata.