



COMUNE DI MEDIGLIA
20060 - Mediglia (MI) via risorgimento, 5

MASTERPLAN COMPARTO ATR8

Comune di Mediglia (MI)
Realizzazione nuovo complesso residenziale



Studio CASENTINI MENEGAZZI

Via Adda, 1 – San Donato Milanese (MI) – Telefono: 02 87196664 – Email: info@studiocasentini-menegazzi.it



INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce il *Masterplan relativo all'area situata nel Comune di Mediglia, individuata e denominata all'interno del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune come «ATR8»*. Tale documento di indirizzo strategico, sviluppa un'ipotesi complessiva di progettazione di massima all'interno del comparto ATR8, individuando i soggetti interessati alla sua attuazione.

Esso è uno strumento volontario che è liberamente condiviso e approvato dai soggetti interessati ovvero dai proprietari dei lotti che nell'insieme costituiscono il comparto oggetto di intervento. Non ha pertanto un valore prescrittivo intrinseco in quanto le azioni progettuali in esso contenute sono attuabili esclusivamente attraverso accordi fra i soggetti interessati e che possono essere modificati, di comune accordo, ogni volta che si ritenga necessario, poiché non è regolato da leggi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto del presente Masterplan, si prefigge lo scopo di riqualificare l'area attraverso la realizzazione di n.3 fabbricati di tipo residenziale, con l'obiettivo di relazionarsi con il tessuto residenziale esistente e con l'edilizia caratteristica di contesto, per ottenere la chiusura della frangia urbana.

Verrà posta particolare attenzione al sistema degli elettrodotti posti a Sud del comparto. Si allevieranno inoltre gli impatti visivi verso il territorio agricolo e verso la roggia Riolo esistente (reticolo idrico minore di tipo privato), attraverso la piantumazione di specie arboree che possano costruire e ricostruire connessione ecologica e mitigazione ambientale.

L'accesso pedonale e carroia avverrà da via Roma attraverso la realizzazione di una strada privata, che insieme alla progettazione di spazi interni comuni si avrà accesso ai nuovi fabbricati.

Per quanto riguarda gli allacciamenti ai servizi a rete, avverranno per tutti i nuovi fabbricati da via Roma.

ATTUAZIONE

Per poter mettere in atto gli interventi illustrati all'interno del Masterplan è necessario sottoscrivere tra gli attori privati o pubblici e Istituzioni Pubbliche una convenzione che garantisca le risorse necessarie per sviluppare le singole azioni progettuali e specifici i soggetti che devono farsi carico delle fasi realizzative degli interventi. Il tutto attraverso la redazione e la presentazione di uno strumento urbanistico di attuazione (Piano Attuativo) da parte degli attori interessati.

FIRMA:





INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DI INTERVENTO – SITUATA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI MEDIGLIA (MI), DELIMITATA A NORD-EST DA VIA ROMA, A SUD-EST DA TERRENO DI ALTRA PROPRIETA', A SUD-OVEST DA ROGGIA RIOLO(CHE LA DIVIDE DAL PARCO AGRICOLO SUD MILANO), E A NORD-OVEST DA UN APPEZZAMENTO DI TERRENO DI ALTRA PROPRIETA'.

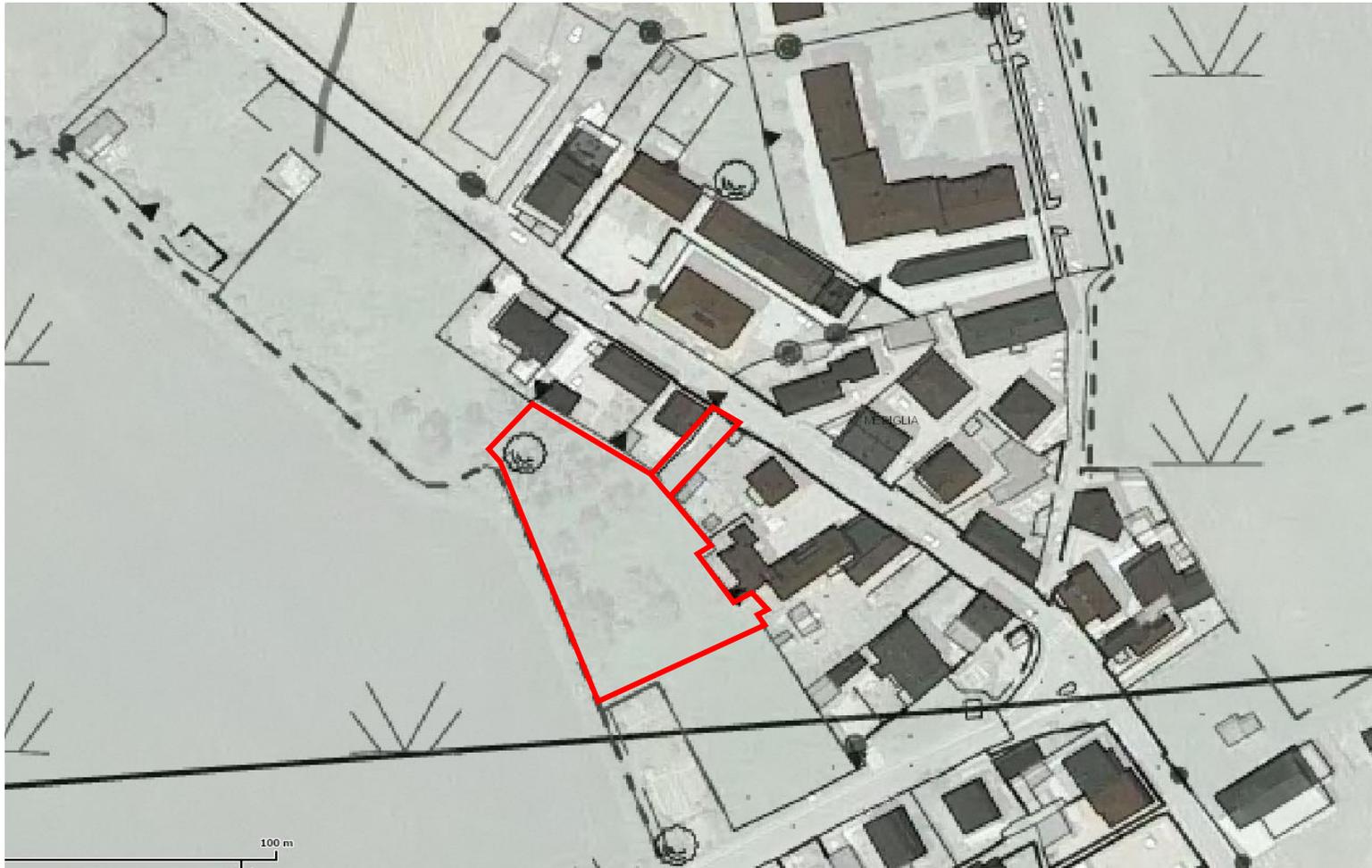


FIRMA:





INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DI INTERVENTO – ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE – COMUNE DI MEDIGLIA (MI)



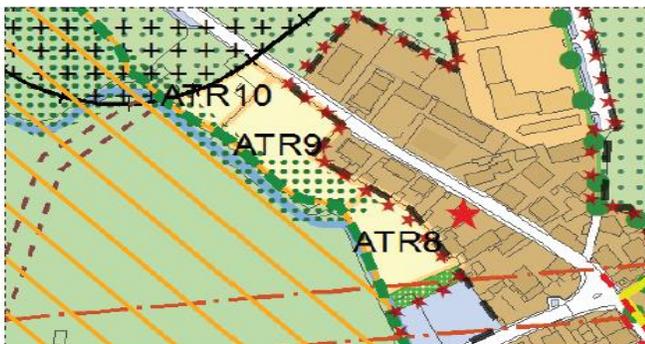
FIRMA:





ESTRATTO DP1.b (criteri attuativi e schede attuative): IN RIFERIMENTO AL PGT VIGENTE, IL LOTTO OGGETTA DEL P.A. RISULTA ESSERE ALL'INTERNO DI UN'AREA CLASSIFICATA COME AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (ATC) IDENTIFICATA COME "ATR8", DI SEGUITO LA SCHEDA ATTUATIVA DI TALE AMBITO:

localizzazione ambito - estratto azionamento



indirizzi e prescrizioni



AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA ATR8



allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano

parametri ed indirizzi

Localizzazione	Destinazione Prevalente	S. terr. (mq)	Sup. concentr. edilizia	It (m ² /mq)	Volume max (m ³)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
Mediglia	Residenziale	2.162	2.162	1,35	2.919	19	350



CLASSE DI SENSIBILITA'

3/5 - sensibilità media/molto alta

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 42.2.a NGT

Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)

Sviluppo integrato con il contesto

Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto esistente e con l'edilizia caratteristica di contesto. Chiusura della frangia urbana.

Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere con visuali verso il territorio agricolo e verso il PASM.
Attenzione al sistema degli elettrodotti posti a sud del comparto.
Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo e verso la roggia Riolo esistente (reticolo privato). Messa a dimora di specie arboree che possano costruire e ricostruire connessione ecologica e mitigazione ambientale.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

Valutazione degli accessi in sede attuativa.

Servizi

Garantire la dotazione minima per servizi, anche in connessione al parcheggio in progetto previsto sulla via **Ciro Menotti**. Possibilità di accesso dalla via **Ciro Menotti** (con accesso da P pubb in progetto).

Comune di **MEDIGLIA**

FIRMA:





RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO



FOTO 1 – Legenda



FOTO 2 – vista ATR8 da V. C. Menotti



FOTO 3 – V. Roma dir. Fraz. Triginto



FOTO 4 – accesso al comparto ATR8 da V. Roma



FOTO 5 – vista ATR8 da V. Filippo Turati



FOTO 6 – Roggia Riolo

FIRMA:





RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO



FOTO 7 – Edifici confinanti



FOTO 8 – vista su macchia boschiva comparto ATR9



FOTO 9 – n. 3 alberi di noce a confine con roggia Riolo



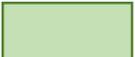
FOTO 10 – Caratteristiche Terreno comparto ATR8

FIRMA:





IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE INTERNE AL COMPARTO ATR8 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

-  **Mapp. 552 al Fg. 9** – identificativo: lotto A;
-  **Mapp. 553 al Fg. 9** – identificativo: lotto B;
-  **Mapp. 555 al Fg. 9** – identificativo: lotto C;
-  **Mapp. 376 – 554 al Fg. 9** – identificativo: lotto D;



FIRMA:





INDIVIDUAZIONE LOTTI INTERNI AL COMPARTO ATR8 – LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D

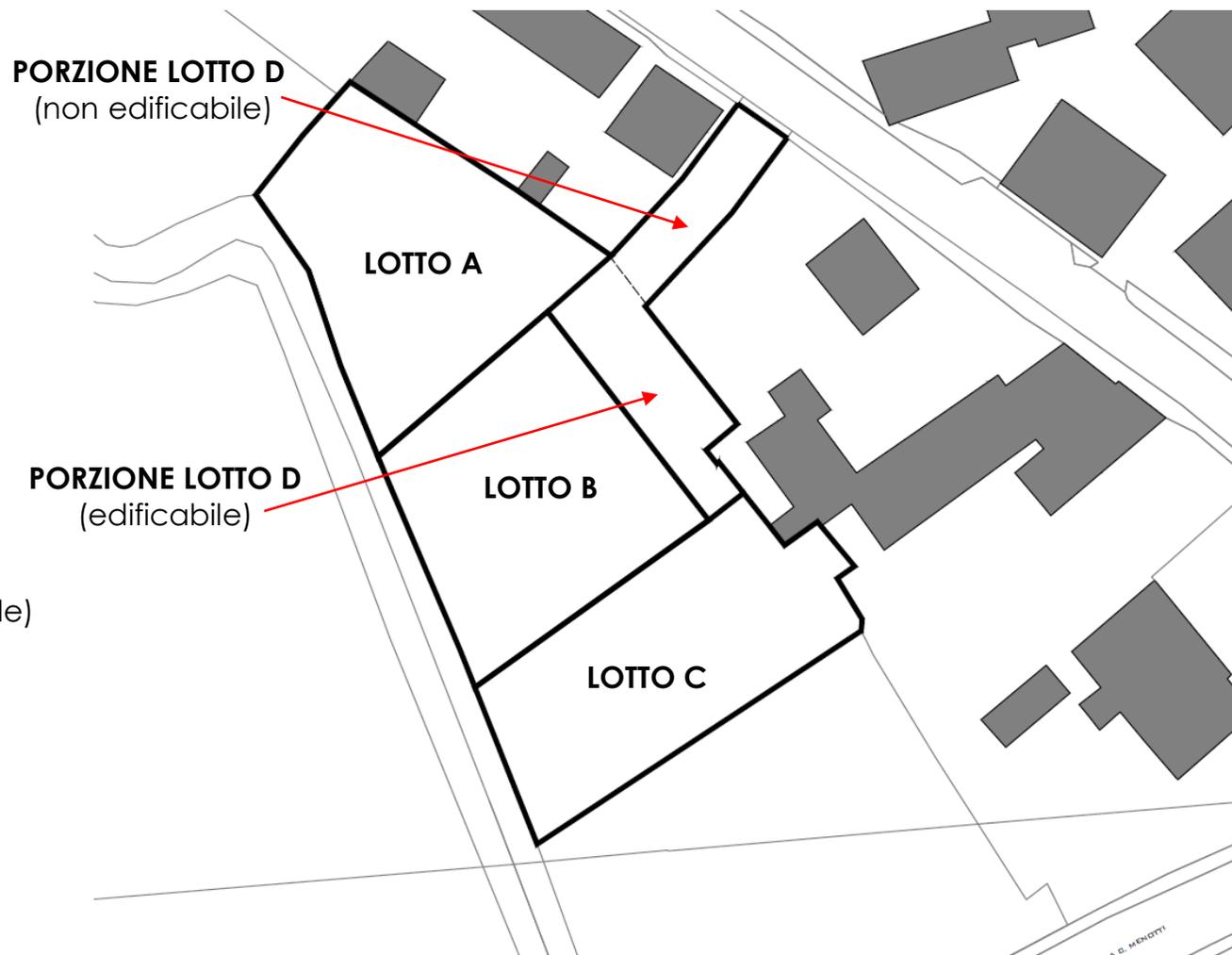
LOTTO A – 850,00 mq (superficie edificabile)

LOTTO B – 815,00 mq (superficie edificabile)

LOTTO C – 815,00 mq (superficie edificabile)

PORZIONE LOTTO D – 220,00 mq (superficie edificabile)

PORZIONE LOTTO D (non edificabile) – 177,00 mq



FIRMA:





PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE COMPARTO ATR8

Comparto ATR8	St - Superficie territoriale (mq)	If - indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)	Volume max (mc)
AREA (da rilievo topografico)	2.700,00	1,35	3.645,00
AREA (da scheda attuativa del DP1)	2.162,00	1,35	2.918,70

SI PRECISA:

IL VOLUME MASSIMO EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO «ATR8» E' RIPARTITO IN PARTI UGUALI SUI LOTTI A – B – C INDIPENDENTEMENTE DALLA LORO SUPERFICIE. COME MEGLIO SPECIFICATO IN TABELLA SOTTO RIPORTATA.

Identificazione Lotto	Identificativo catastale (foglio/mappale)	Volume Edificabile (mc)	Ripartizione Volume (mc)	Sup. Lotti (mq)	H virtuale	SLP max (V lotto/ h virtuale)
LOTTO A	9/552	3.645,00	1.215,00	850,00	3,00	405,00
LOTTO B	9/553		1.215,00	815,00	3,00	405,00
LOTTO C	9/555		1.215,00	815,00	3,00	405,00
PORZ. LOTTO D	9/554		0	220,00	0	0

FIRMA:





IPOTESI MASSIMA DI INGOMBRO - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA FABBRICATI E LORO VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL COMPARTO ATR8

FABBRICATO LOTTO A

Volume massimo edificabile = **1.215,00 mc**

FABBRICATO LOTTO B

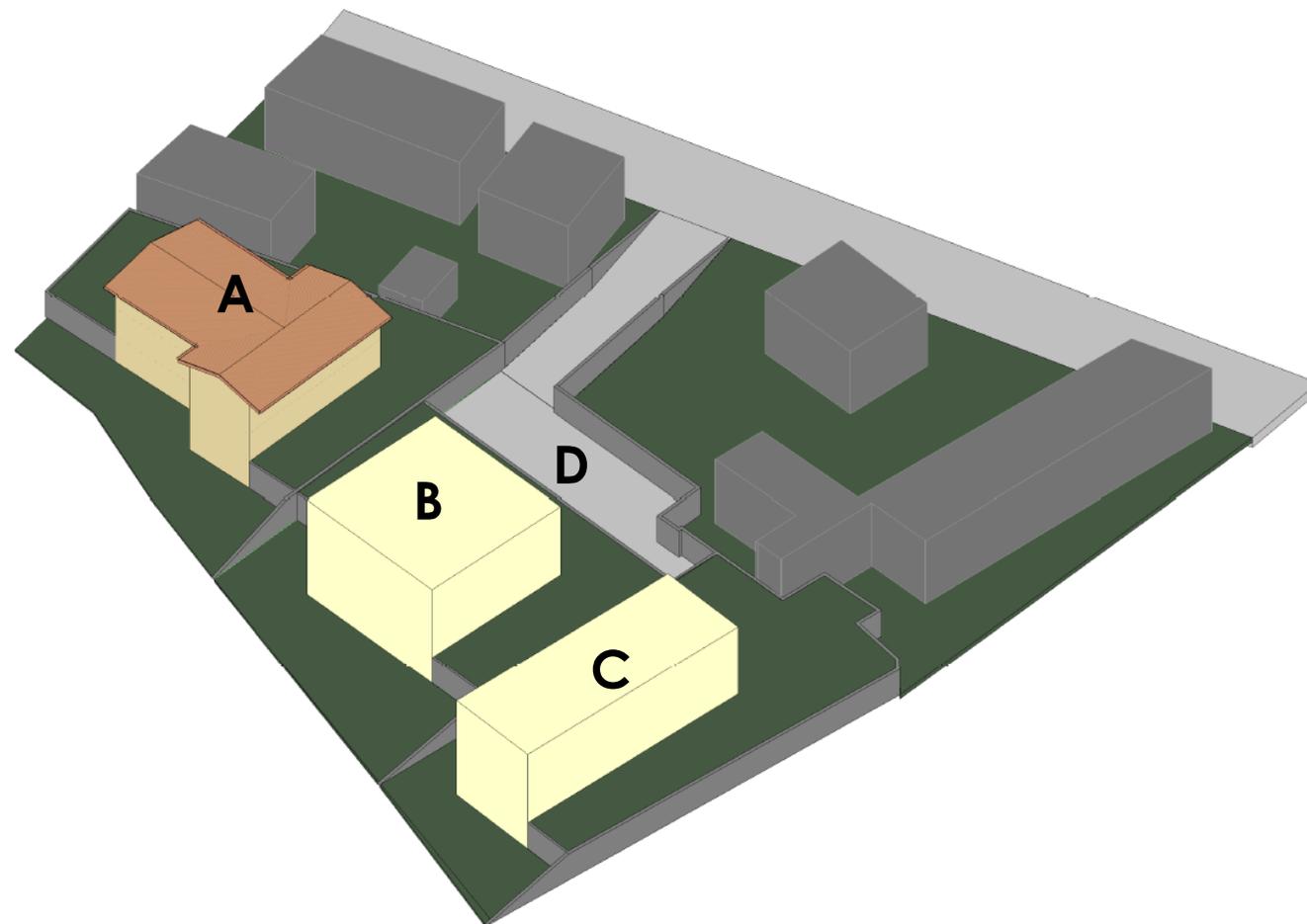
Volume massimo edificabile = **1.215,00 mc**

FABBRICATO LOTTO C

Volume massimo edificabile = **1.215,00 mc**

LOTTO D

Volume massimo edificabile = **0,00 mc ***



* capacità edificatoria ripartita fra i lotti A - B - C

FIRMA:





VERIFICA DELLE DISTANZE DAI CONFINI E FABBRICATI- VISTA LOTTO B



LEGENDA:

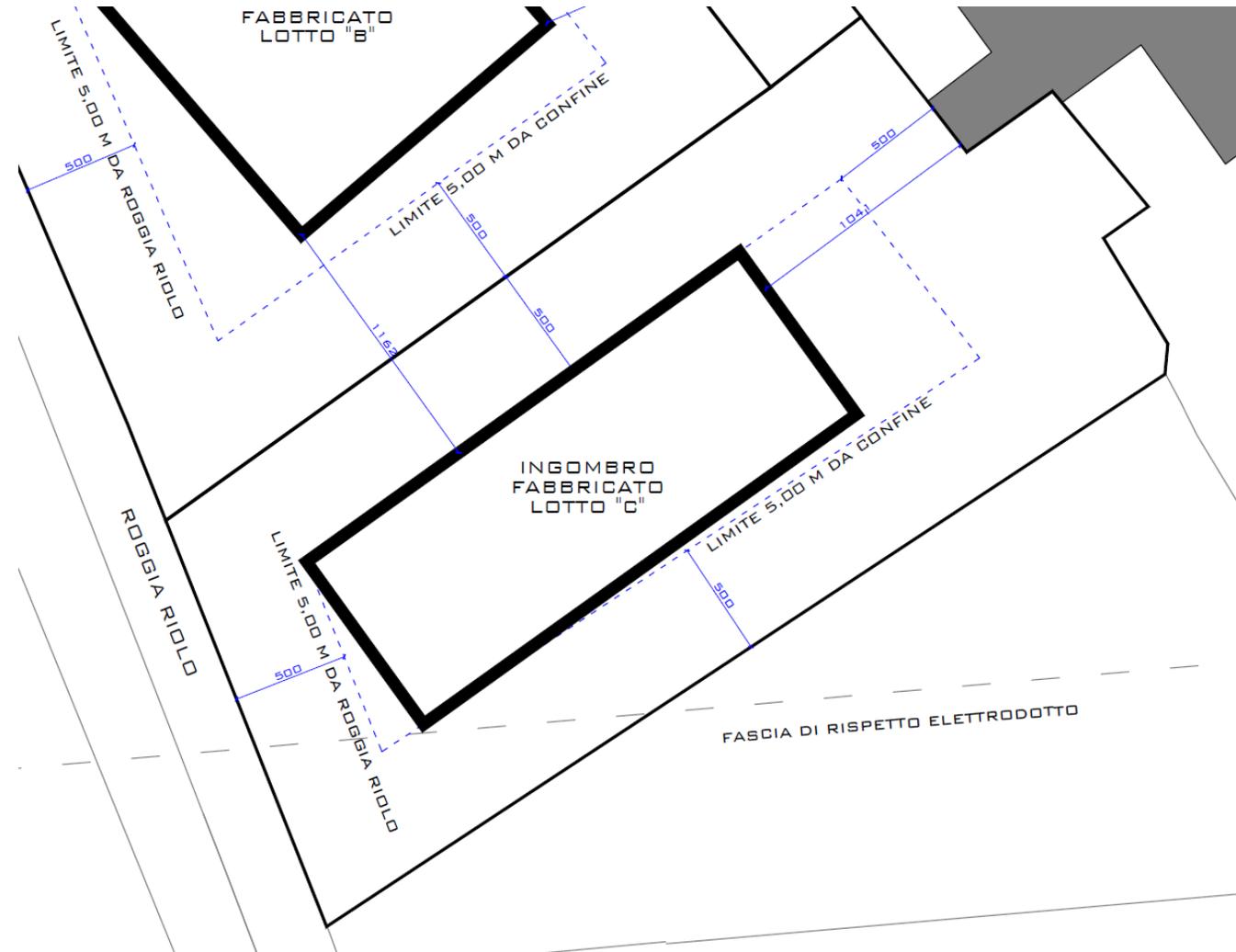
-  EDIFICI ESISTENTI
-  LIMITE 5,00 m DA CONFINE

FIRMA:





VERIFICA DELLE DISTANZE DAI CONFINI E FABBRICATI- VISTA LOTTO C



LEGENDA:

- EDIFICI ESISTENTI
- LIMITE 5,00 m DA CONFINE

FIRMA:





TAVOLE DI PROGETTO ALLEGATE AL PRESENTE MASTERPLAN:

SERVIZI A RETE – TAVOLA «A»

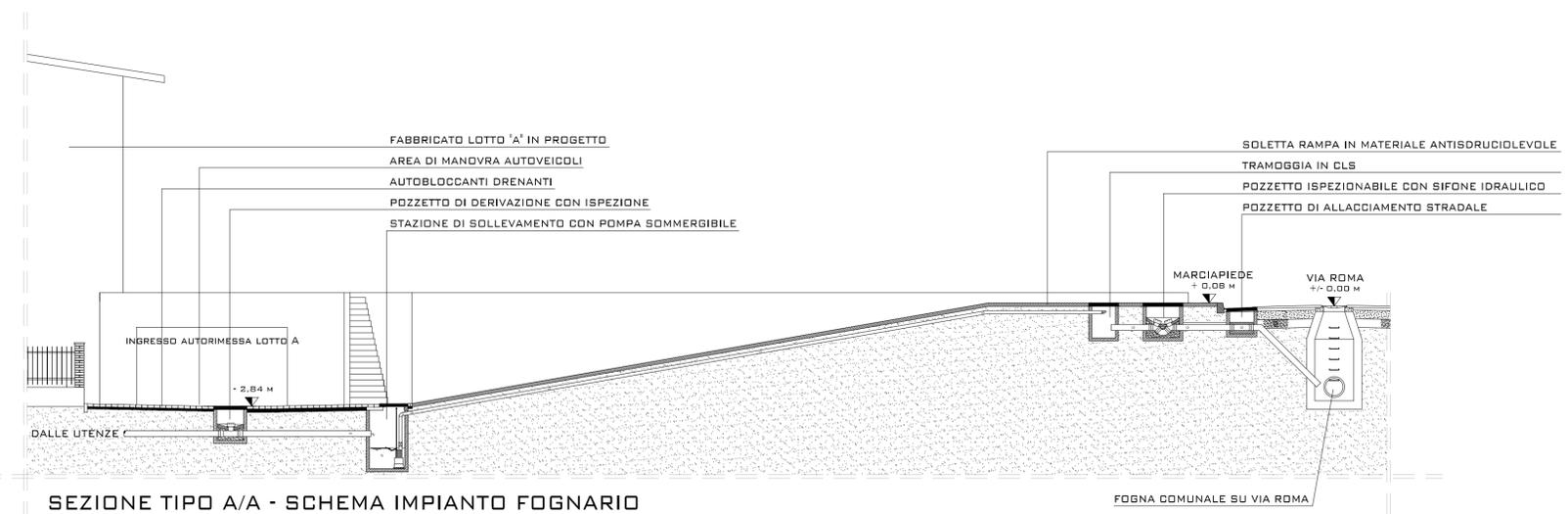
IPOTESI DI PROGETTO DI MASSIMA RELATIVO AGLI ALLACCIAMENTI DELLE RETI PRIVATE E COMUNI ALLE RETI PUBBLICHE.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE COMUNI (LOTTO «D») – TAVOLA «B»

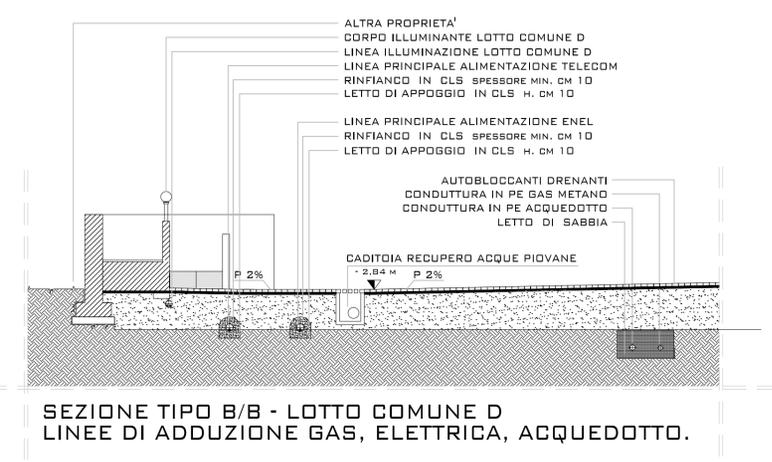
IPOTESI DI PROGETTO DI MASSIMA RELATIVO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE COMUNI E RELATIVE SEZIONI.

FIRMA:





SEZIONE TIPO A/A - SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO



SEZIONE TIPO B/B - LOTTO COMUNE D
LINEE DI ADDUZIONE GAS, ELETTRICA, ACQUEDOTTO.

LEGENDA RETI

RETI ACQUE NERE (simbolo e descrizione)	RETI ACQUE PIOVANE (simbolo e descrizione)
<p>----- Tubazioni acque nere: in P.V.C. serie pesante colore rosso avverti: pendenza minima dello 1 ‰</p> <p>☒ POZZETTO CON SIFONE IDRAULICO</p> <p>☒ POZZETTO D'ISPEZIONE</p> <p>☒ POZZETTO DI ALLACCIAMENTO STRADALE</p> <p>☒ POZZETTO DI SOLLEVAMENTO</p>	<p>----- Tubazioni acque bianche: in P.V.C. serie pesante colore rosso avverti: pendenza minima dello 1 ‰</p> <p>☒ POZZETTO DI SEDIMENTAZIONE</p> <p>☒ POZZETTO SIFONATO E CADITOIA</p> <p>☒ POZZETTO DI DERIVAZIONE</p> <p>☒ POZZETTO PLUVIALE SIFONATO</p> <p>☒ POZZO PERDENTE</p> <p>☒ TROPPO PIENO</p> <p>☒ STAZIONE DI SOLLEVAMENTO CON POMPE DI RILANCIO</p>
RETI ELETTRICA E GAS METANO	RETI ADDUZIONE ACQUA (simbolo e descrizione)
<p>----- Impianto elettrico illuminazione parti comuni</p> <p>○ CORPO ILLUMINANTE</p> <p>----- RETE IMPIANTO ELETTRICO PRIVATA</p> <p>----- RETE IMPIANTO GAS METANO</p>	<p>----- Tubazioni adduzione acqua:</p> <p>☒ VANO CONTATORI H2O</p> <p>☒ POZZETTO DI DERIVAZIONE</p>

MASTERPLAN ALLEGATO AL PIANO ATTUATIVO PER REALIZZAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI SU AREA DENOMINATA ATR8 NEL COMUNE DI MEDIGLIA

- LOTTO D (AREA COMUNE AI LOTTI A -B- C)

- SCHEMA ALLACCIO IMPIANTI TECNOLOGICI

- SEZIONE TIPO A-A / B-B

DATA

LUGLIO

TAVOLA

A

FIRMA

Studio CASENTINI MENEGAZZI
Via AdA, 1 - 20138 Duino Mantovano - tel. 0376195564 - Email: info@studiocasentini.com

COMUNE DI MEDIGLIA
PROVINCIA DI MANTOVA
25020 MEDIGLIA (MN)

