

via Fantoni

Descrizione dell'ambito

L'ambito è posto in via Fantoni, tra via Raffaello Sanzio a ovest e via Adua a est dove è prospiciente la linea ferroviaria, in corrispondenza della Stazione.

L'ambito è attualmente occupato da edifici in parte utilizzati, in parte in abbandono, in parte semidemoliti. L'ingresso alla Casa di riposo Padre Giovanni Masciadri è possibile attraverso una stretta strada ortogonale a via Fantoni.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio aperto con sottostante parcheggio interrato privato e pubblico a servizio della stazione e del centro storico. Gli edifici esistenti e previsti in superficie completano il fronte su via Fantoni e su via Alfieri realizzando uno spazio aperto protetto e prospiciente la casa di riposo Padre Giovanni Masciadri. Un edificio pubblico presidia il lato est dell'area e lo spazio aperto prospiciente. Lo spazio aperto entra a far parte del sistema degli spazi pubblici e della percorrenza trasversale che dal centro di San Pietro arriva fino alla Comasina.

Dati tecnici generali e destinazioni d'uso

ST = 8.332 mq
Hmax = 4 piani fuori terra
Slp massima: 10.010 mq
di cui per residenza: 8.310 mq
di cui per edifici pubblici: 1.700 mq

Dati tecnici degli edifici

- edificio 1: Slp max 3.290 mq, residenza, altezza 4 piani;
- edificio 1 bis: Slp max 790 mq, altezza pari a quella dell'edificio 1, residenza;

- edificio 2: Slp max 1.580 mq, altezza 4 piani, residenza;
- edificio 3: Slp max 1.400 mq, altezza 3 piani, residenza;
- edificio 4 (interno): Slp max 580 mq, altezza 1 piani, funzioni pubbliche;
- edificio 4 (fronte strada): Slp max 1120 mq, altezza 3 piani, funzioni pubbliche;
- edificio 5: Slp max 1.260 mq, altezza 4 piani, residenza;
- parcheggio interrato: Slp minimo 11.400 mq (450 posti auto circa), 3 piani sotterranei, di cui Slp minimo 3.800 mq da cedere gratuitamente all'amministrazione (1 piano sotterraneo).

Spazi e servizi ad uso pubblico

Parcheggio interrato da cedere gratuitamente all'amministrazione: Slp minimo 3.800 mq, 1 piano sotterraneo.
Spazio aperto in superficie da asservire ad uso pubblico: minimo 4.760 mq.

Linee guida agli interventi

Regole insediative L'edificazione si colloca lungo il perimetro dell'area liberando lo spazio interno all'ambito. Gli accessi e le uscite al parcheggio sono previsti da via Raffaello Sanzio e via Alfieri.

Regole edilizie.

- edificio 1: possibilità di riuso dell'edificio esistente con aggiunta di due nuovi piani, di cui l'ultimo arretrato, (vedi sezione tipo obbligatoria, terrazza all'ultimo piano esposta a sud).
- edificio 1 bis: nuova costruzione, 4 piani di cui l'ultimo arretrato (vedi sezione tipo obbligatoria,

terrazza all'ultimo piano esposta a sud).

- edificio 2: nuova costruzione, 4 piani di cui l'ultimo arretrato (vedi sezione tipo obbligatoria, terrazza all'ultimo piano esposta a sud). L'edificio ospita entro il suo sedime a quota zero la rampa di accesso al parcheggio da via Raffaello Sanzio. Arretramento di 5 m dal ciglio stradale di via Raffaello Sanzio.
- edificio 3: nuova costruzione, 3 piani
- edificio 4: nuova costruzione, 2 piani nel corpo di fabbrica interno e 3 piani in quello fronte strada.
- edificio 5: (nel caso di demolizione totale) nuova costruzione, 4 piani. Arretramento di 5 m dal ciglio stradale di via Raffaello Sanzio.

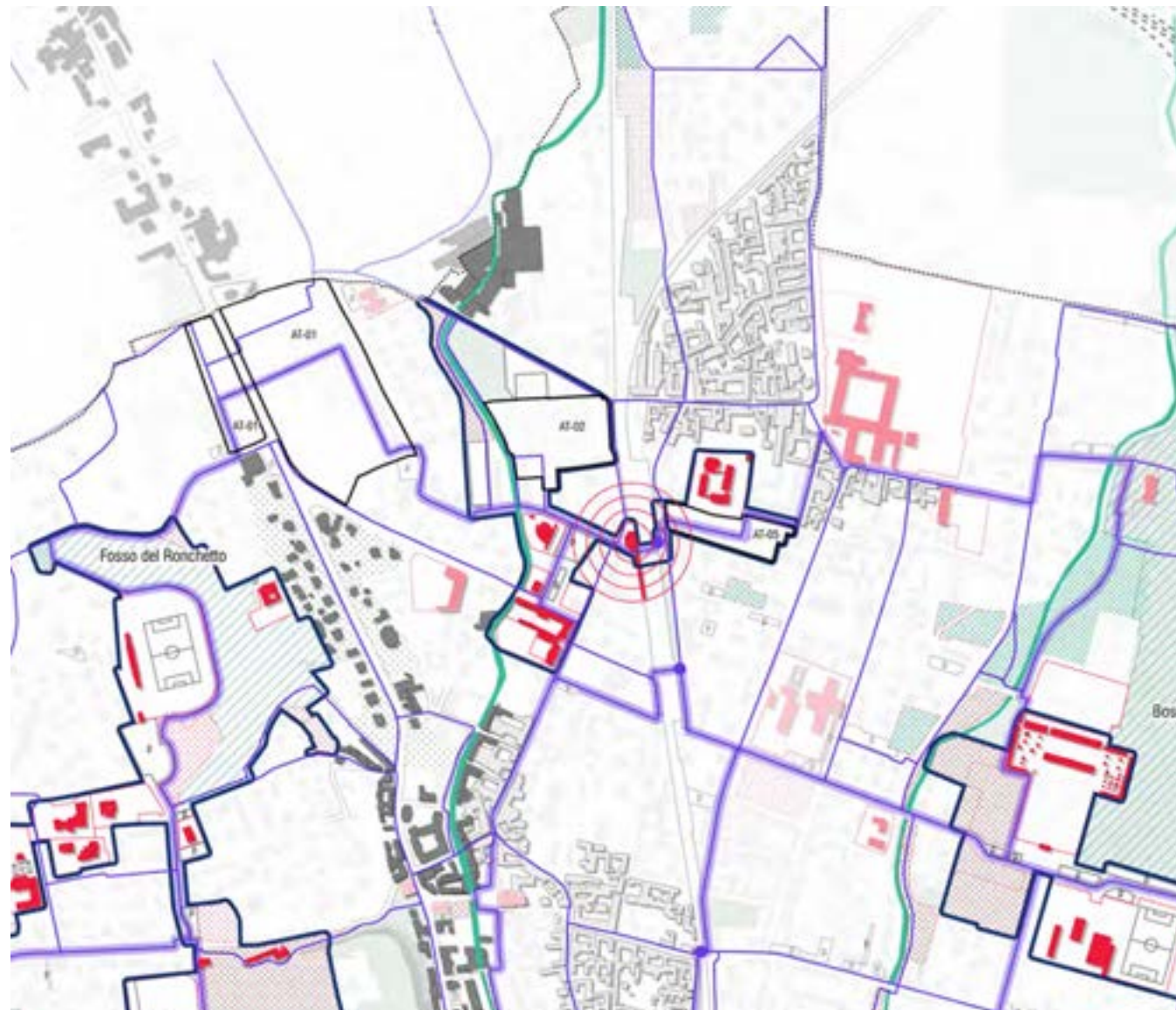
Regole per gli spazi aperti.

Lo spazio aperto pubblico realizzato in superficie dovrà essere trattato a prato e piantumato lungo il margine nord.

Gli elementi che emergeranno in superficie e relativi agli usi del sottosuolo (rampe, uscite pedonali, prese d'aria, ecc) dovranno essere integrati al progetto dello spazio aperto diventandone parte costitutiva.

Tipo di intervento

edificio 1: fino alla ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione senza il rispetto di sagoma e sedime
edificio 2: nuova edificazione
edificio 3: nuova edificazione
edificio 4: nuova edificazione
edificio 5: demolizione parziale al fine di eliminare l'ala dell'edificio interna all'area oppure demolizione totale con ricostruzione parziale sul sedime dell'edificio esistente, ma esclusivamente lungo il perimetro nord dell'area.



In alto. Individuazione Ambito di Trasformazione Urbana su base ortofoto. Scala 1:10.000.

(Fonte: ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS on www.cartografia.regione.lombardia.it)

A lato. Individuazione dell' Ambito di Trasformazione Urbana nel sistema del centro civico di San Pietro e della stazione. Scala 1:10.000.

Prescrizioni specifiche

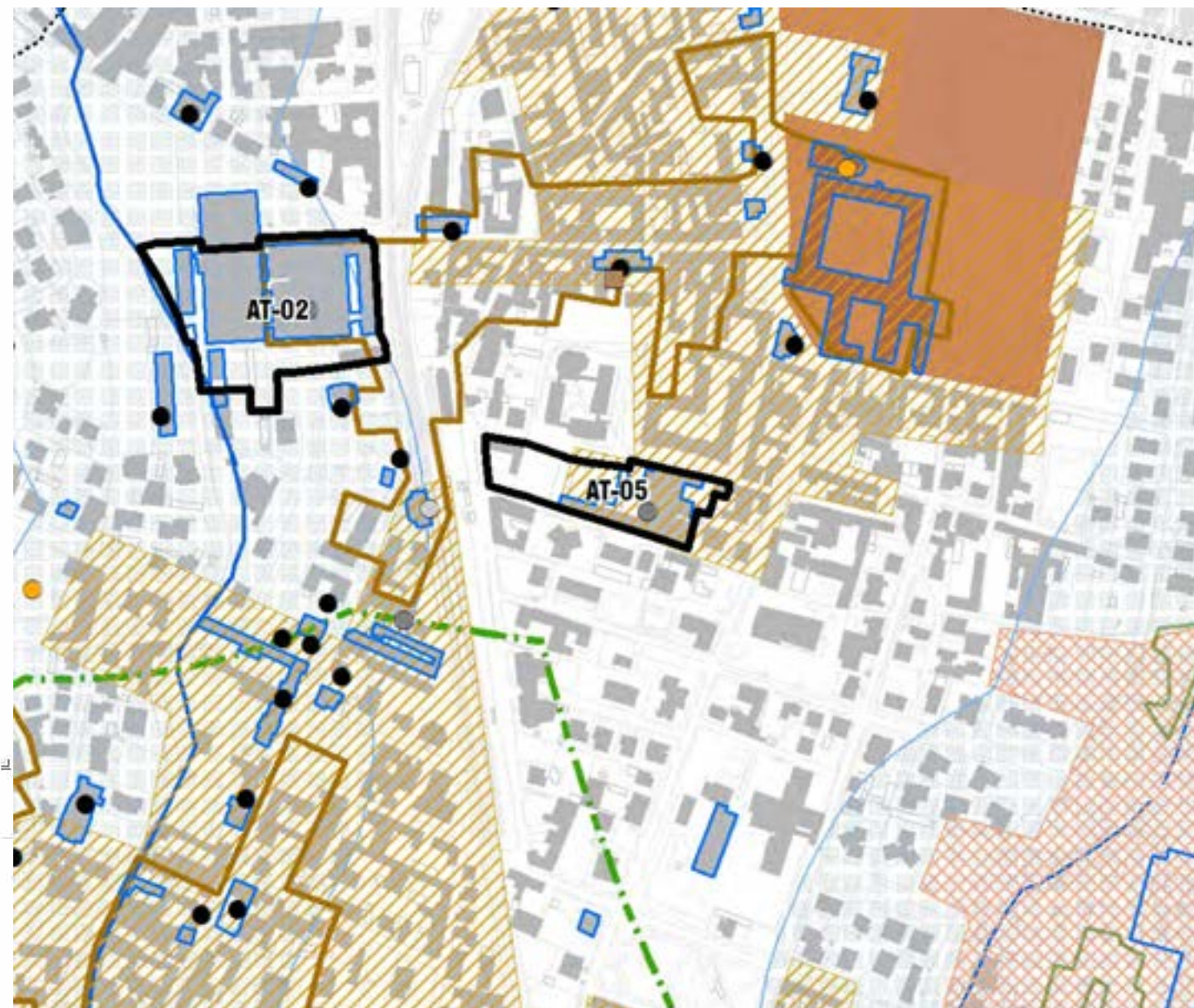
Opere da realizzare all'esterno dell'ambito
È associata alla realizzazione dell'intervento la messa in sicurezza dell'attraversamento ciclopedonale di via Raffaello Sanzio e la ridefinizione delle superfici dello spazio pubblico dallo sbocco dello spazio aperto in progetto su tale via e l'ingresso al sottopasso pedonale della stazione.

Si prescrive la redazione di opportuna valutazione previsionale di clima acustico da effettuare in fase di pianificazione attuativa.



A lato. Istruzioni grafiche per la progettazione
Scala 1:2.000

- Vincoli storici - artistici e monumentali (ex. D.Lgs 42/2004)**
- Vincoli ex. L. 1089/39 (Fonte: Comunale)
 - Centri storici e nuclei di antica formazione al 1888 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Comparti storici al 1930 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Fascia di rispetto fluviale (art. 142) (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Beni di interesse artistico e storico (art. 10) (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Elementi storico architettonici (ex D.Lgs 42/2004 art. 136)**
- Complessi civili (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Infrastrutture (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi militari (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi produttivi (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi religiosi (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Evidenze di interesse archeologico**
- Evidenza di particolare interesse archeologico (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Ambiti e/o immobili di interesse ambientale**
- Beni individuali (Fonte: SIRBEC)
- Vincoli Provinciali**
- Rete verde di Ricomposizione Paisaggistica Ptcp Provincia di Monza e Brianza art. 31 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti interesse provinciale Ptcp Provincia MB art. 34 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Corridoi trasversale rete verde Ptcp Provincia di MB art. 32 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti agricoli strategici Ptcp Provincia di MB art. 5 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Proposta aree boscate redigendo PIF Provincia di Monza e Brianza (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - PIF vigente Provincia di Milano (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Vincoli Regionali**
- Parco Regionale Naturale Bosco delle Querce (Fonte: Sit Regione Lombardia)
 - Parco Regionale delle Groane (Fonte: Sit Regione Lombardia)
 - Elementi di secondo livello RER Regionale (Fonte: Sit Regione Lombardia)



A lato. Tavola DP06a Tavola dei vincoli
Scala 1:5.000

Lotti di coltivazione sperimentale
ai sensi della L.r. n. 2 del 17/01/1977

-  Limite zona A (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A8 (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona B (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A5 - A7 (Fonte: Base dati comunale)

Vincoli amministrativi

-  Fascia di salvaguardia Pedemontana di cui alla Delibera CIPE 6 novembre 2009 n. 97 (Fonte: Base dati Pedemontana)
-  Fascia di salvaguardia tratti panoramici
-  Fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano ai sensi del DPR 753/80 (Fonte: Base dati comunale)
-  Fascia di salvaguardia quadruplicamento tratta Chiasso - Monza (Fonte: Base dati comunale)
-  Fasce di rispetto cimiteriale (Fonte: Base dati comunale)
-  Spazi di rispetto temporali, geometrici e assoluti dei pozzi (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)
-  Fasce di rispetto degli elettrodotti (Fonte: Base dati comunale)
-  Fascia di rispetto dei gasdotti (Fonte: Base dati comunale)
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico comunale (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)

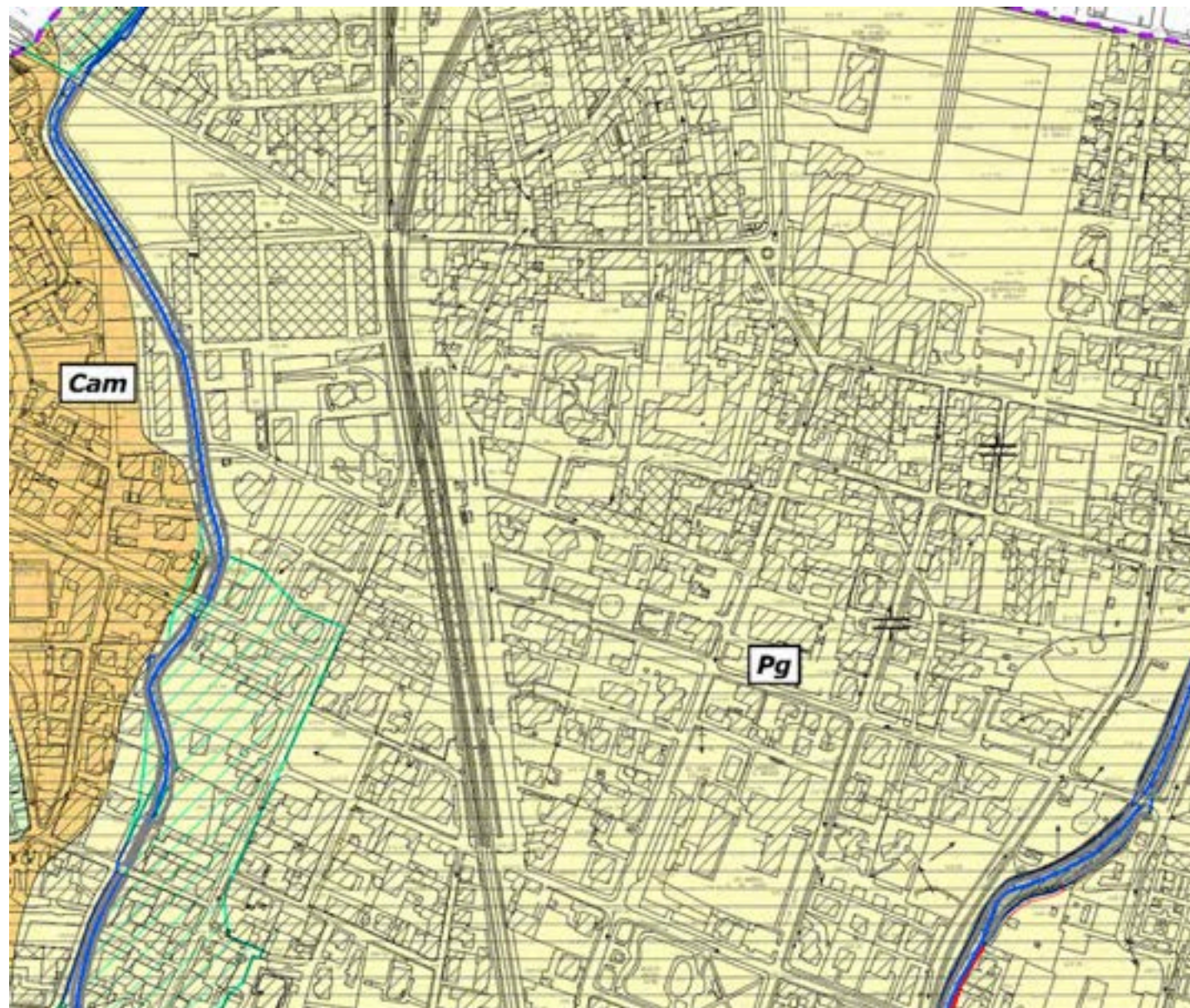
Vincoli idrogeologici

-  Corsi idrici principali (Fonte: SIT Regione Lombardia)
-  Corsi idrici secondari (Fonte: SIT Regione Lombardia)
-  Vincolo idrogeologico RD 3257/23 (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)
-  Classe di fattibilità 4 studio geologico (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)



A lato. Tavola DP06b Tavola dei vincoli amministrativi
Scala 1:5.000

Nella pagina successiva si riporta il legenda della tavola 1 "Carta litologia e della dinamica geomorfologica" della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.



A lato. Tav. 1 -Carta litologia e della dinamica geomorfologica della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
Scala 1:5.000

Litologia

Pg	Unità Post-glaciale Ghiaie grossolane a supporto di matrice con assenza di alterazione. Ghiaie fini con sabbia grossolana a supporto di clasti ma con abbondante matrice sabbiosa.
Ve	Allogruppo di Venegono Limi argillosi con clasti sparsi debolmente alterati; depositi di versante. Limi debolmente sabbiosi e limi massivi con clasti sparsi: depositi fluviali.
Cam	Alloformazione di Cantù: Allomembro della Ca' Morta Ghiaie medio grossolane a supporto di matrice sabbiosa - sabbioso limosa. Clasti poligenici con basso grado di alterazione.
Be	Allogruppo di Besnate indifferenziato Ghiaie a supporto di matrice sabbiosa medio grossolana, talvolta a supporto di clasti. Clasti poligenici con dimensioni da centimetriche a decimetriche, poco selezionati, subarrotondati, talora embricati.
Bo	Allogruppo del Bozzente Diamicton massivo a supporto di matrice limoso sabbiosa. Clasti poligenici con abbondanti elementi carbonatici e metamorfici. L'alterazione interessa l'intero spessore dell'unità; oltre 90% dei clasti argillificati e arenizzati.

Facies

	Glaciale
	Fluvioglaciale e fluviale
	Conoide
	Versante
A1	Ubicazione affioramenti descritti

Forme e processi legati alla gravità

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Aree instabili per franosità diffusa (soliflusso, scivolamenti)

Forme e processi legati all'azione delle acque superficiali

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Solchi in erosione concentrata e vallecicole in erosione
		Erosione spondale
		Orlo di terrazzo in erosione
		Scorrimento delle acque non incanalate
		Aree di ristagno idrico
		Aree potenzialmente interessabili da fenomeni di esondazione, pericolosità alta
		Aree potenzialmente interessabili da fenomeni di esondazione, pericolosità bassa

Forme e processi legati all'azione glaciale

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Orlo di terrazzo
		Orlo di terrazzo poco evidente, dubbio
		Orlo di scarpata principale
		Dosso allungato evidente
		Dosso allungato poco evidente
		Piana inclinata nel verso della freccia
		Piana orizzontale
		Asse vallivo con regime idrico temporaneo

Forme e processi legati all'azione antropica

	Opere di difesa (scogliere, muri di contenimento, arginature)
--	---

A lato. Legenda della Tav. 1 -Carta litologia e della dinamica geomorfologica della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT