

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	N. R8
UBICAZIONE: Via E. Toti	

Definizione

Corrisponde alla zona interclusa tra le vie Toti - Garibaldi e il bacino fluviale del Seveso, all'interno del nucleo storico di Masciago e in adiacenza all'impianto monumentale della Villa Zari.

Previsioni

- La realizzazione del parco centrale n. 5;
- l'attivazione di strategie generali per la "riconquista del fiume" come rete ecologica territoriale al fine di strutturare una correlazione più intensa tra ambito naturale ed insediamenti previsti.
- riqualificazione della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi in continuità tipologica con la zona;
- formazione di parcheggio pubblico di zona.

Destinazioni d'uso

Vedi tabella B

Parametri di edificabilità

Vedi tabella B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi tabella B

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle indicazioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area individuata con la sigla V è destinata a verde naturalistico (riqualificazione alveo fluviale torrente Seveso) e fa parte del sistema ambientale del parco centrale n. 5. Quest'area dovrà essere realizzata mediante soluzioni progettuali integrate con il contesto ambientale e con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica volte alla difesa delle vegetazioni esistenti. *Inoltre al fine di tutelare le fasce di rilevanza paesistico-fluviale, valorizzare la qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico e sviluppare le attività ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e di funzionalità ecologica di tali ambiti, ai sensi dell'articolo 29 delle NdA del PTCP, gli interventi dovranno garantire il rispetto della funzionalità ecosistemica del corso d'acqua nonché la struttura percettiva del paesaggio fluviale e la continuità d'immagine.*
- L'area individuata con la sigla P è destinata a parcheggio pubblico di zona.
- La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione del tessuto edilizio esistente ed in particolare dell'architettura degli edifici individuati come "Valore monumentale" e di "pregio" nel piano delle regole.

TABELLA B

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO														
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATUR E mc/mq	ATTREZZATUR E DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N°UTENTI PREVISTI
RA	10.880	15.000	15.000	-	5.000	1,97 2,96	8.865 -	6.525	2.340	4	35	30	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	100
RC	8.782	11.300	11.300		3.767	1,97	7.402	4.707	2.695	5	30	30	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.2 - Gf 4.3 - Gf 4.4	75
RD	8.926	4.500	4.500		1.500	1,97	2.948	5.969	- 3.021	3	30	30	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.2 - Gf 4.3 - Gf 4.4	30
R2	4.527	9.000	8.000		2.667	1,97	5.254	890	5.350	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	64
R3	6.895	7.000	7.000		2.333	1,97	4.585	2.858	1.727	3	30	50	Gf2 - Gf3.2 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.2 - Gf 4.3 - Gf 4.4	34
R4	4.516	11.000	9.000		3.000	1,97	5.910	1.290	6.594	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	80
R5	3.431	9.000	9.000		3.000	1,97	5.895	712	5.183	5	30	50	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.2 - Gf 4.3 - Gf 4.4	44
R6	2.821	6.500	5.500		1.833	1,97	3.611	685	3.912	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	47
R7	3.620	5.000	5.000		1.667	1,97	3.284	1.716	1.568	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	33
R8	5.363	8.000	6.000		2.000	1,97	3.940	2.007	3.907	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	60
R9	7.036	10.500	9.500		3.167	1,97	6.239	2.506	4.719	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	73
R10	4.581	9.000	9.000		3.000	1,97	5.895	852	5.043	3	35	45	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.2 - Gf 4.3 - Gf 4.4	44
R11	4.938	5.000	5.000		1.667	1,97	3.284	2.100	1.184	4	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	33
R12	8.866	15.000	15.000		5.000	1,97	9.850	2.665	7.185	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	100
R13	5.771	5.500	4.500		1.500	1,97	2.955	2.055	1.886	3	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	40
R14	5.205	5.500	4.500		1.500	1,97	2.955	2.695	1.246	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	40
R17	2.042	4.000	4.000		1.333	1,97	2.626	525	2.101	5	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4-Gf 5	27
TOTALE	98.200	140.800	131.800	9.000	46.933		94.376	40.757	53.619					924
TOT. VARIANTE	65.585	100.000	91.000	9.000	33.333		67.651	25.659	41.992					697



AMBITI TERRITORIALI NON SOGGETTI A VARIANTE