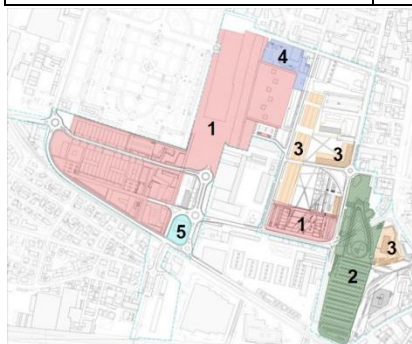


1. DATI LOCALIZZATIVI



La presente scheda regola l'incremento volumetrico di 30.000 mq, attribuito alle aree 1, come di seguito sepecificato. Fatto salvo quanto contenuto nella presente scheda per tutte le aree interessate dal P.P. approvato il 17/02/2002 (e successive integrazioni) sono assoggette ai disposti dell'Art. 83 comma a. NTA.

C.6 COMPARTO MILANO	
-	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	11



2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di una parte di un vasto comparto interessato da insediamenti industriali da tempo dismessi e in parte già demoliti e trasformati, in base al relativo Piano Particolareggiato approvato il 17/02/2002 e successivi atti integrativi. E' collocato ad ovest delle mura venete e confina ad est con il complesso cimiteriale Vantiniano e a sud con il tracciato ferroviario Brescia-Edolo.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le trasformazioni già completate hanno introdotto nel comparto funzioni commerciali, residenziali, ricettive, direzionali, oltre a significative dotazioni di spazi aperti pubblici, verdi e pavimentati.

Alcune trasformazioni hanno determinato la completa sostituzione dei corpi di fabbrica preesistenti; sono altresì tutt'oggi presenti parti significative di archeologia industriale (capannoni con schema compositivo di facciata a 'cattedrale medievale' realizzati in laterizio a vista e afferenti alla fabbrica ex Tempini).

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Complesso monumentale del Cimitero Vantiniano.
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato ferroviario Brescia-Bergamo

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4 - 3	
Fattibilità geologica	1a – 2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi (Rispetto cimiteriale)	V. Tavole V-DG04

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

Nello specifico, dovrà essere assunto come dato di partenza il valore ecologico desumibile dal progetto approvato con il P.P e come valore di trasformazione quello desumibile dal progetto della variante al P.P. che recepisce l'aumento volumetrico di 30.000 mq, contenuto nella presente scheda.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Le superfici aggiuntive dovranno preferibilmente integrarsi ai corpi edilizi già previsti nel P.P. approvato
- L'ampliamento volumetrico, relativamente alle scelte tipologiche e localizzative, non dovrà pregiudicare le componenti di tutela delle architetture industriali, **prospicienti via Quinto Stefana**, da salvaguardare.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- I 30.000 mq di slp, contemplati nella presente scheda di trasformazione, sono in aggiunta alle volumetrie già previste nel P.P approvato con Del. C.C. n°94 del 17/05/2002.
- I 30.000 mq di slp, contemplati nella presente scheda di trasformazione, sono di esclusiva competenza della società Basileus, in quanto gli stessi sono corrisposti (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 26/2003) quale **compensazione** per la bonifica dei siti contaminati.
- Entro tre anni dall'entrata in vigore della II Variante al PGT2012, dovrà essere approvata la variante al P.P e stipulata la relativa convenzione che recepisce l'incremento volumetrico; **la convenzione dovrà inoltre stabilire che, entro cinque anni dalla stipula, dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste sul comparto**, pena la perdita del diritto edificatorio concesso in aumento (30.000 mq).
- La variante al P.P. dovrà esplicitare la programmazione degli interventi, attribuendo massima priorità al recupero dei corpi edilizi delle ex-industrie, oggetto di tutela e riconversione funzionale già previsti nel P.P.
- Le nuove previsioni edificatorie non potranno interessare le aree pubbliche (verdi o pavimentate) già realizzate all'interno del comparto.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento dell'offerta dei servizi

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max.
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e (*)		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c		
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

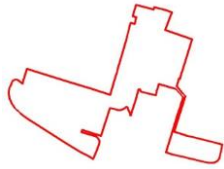
- (*) E' ammessa la media struttura di vendita fino a 1.500 mq, unicamente per la realizzazione di Mercati Rionali Coperti e comunque compresa entro il limite percentuale massimo, riferito alla destinazione commerciale.
- (**) Nella quota di slp da destinare alla funzione Residenziale possono rientrare le "Case Laboratorio" (intese come tipologie abitative che contemplano la condivisione con spazi lavorativi per attività compatibili con la residenza).

Le percentuali minime e massime relative a ciascuna funzione sono riferite esclusivamente ai 30.000 mq di slp contemplati nella presente scheda.

12. PARAMETRI URBANISTICI

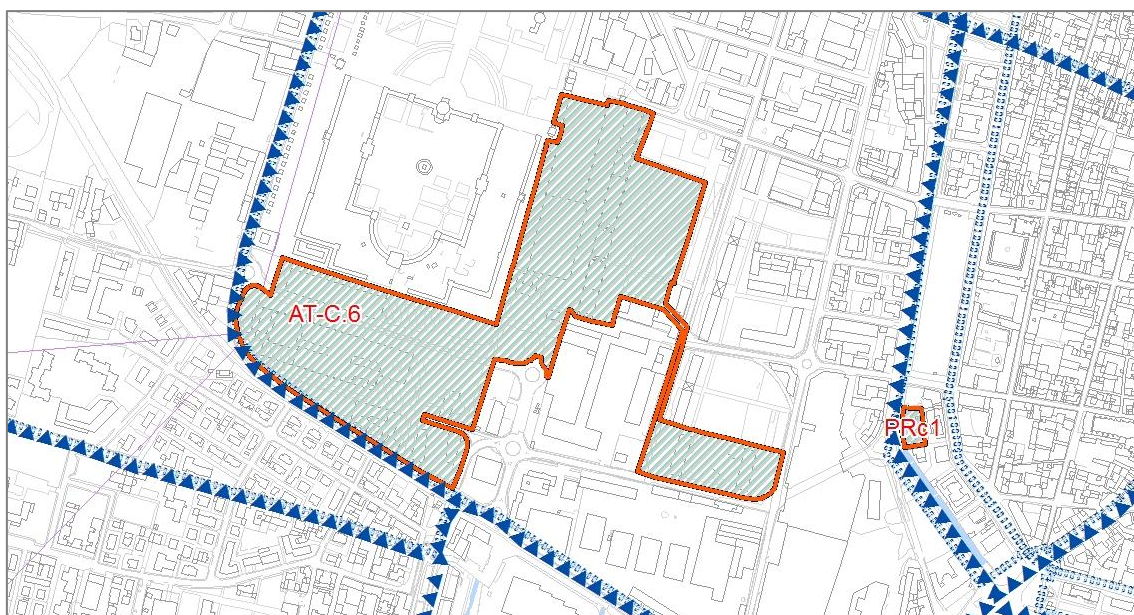
Superficie territoriale	mq	-
Slp assegnata	mq	30.000 (in aggiunta alla slp già riconosciuta nel P.P approvato)
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	30.0000 (in aggiunta alla slp già riconosciuta nel P.P approvato)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01 0,05 0,3 0,4
C.6				0,00	30.000,00		30.000,00	0,00	4/2	

Per la determinazione e corrispondenza degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO

**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  **AT-A.1** Ambito di trasformazione
-  Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO

