

ART. 23 AT2: VIA BIXIO**23.1 Descrizione**

1. L'Ambito di Trasformazione 2 è racchiuso tra la S.p. 19, la Via Nino Bixio e il tracciato ferroviario, a ridosso di un settore residenziale di cui ne rappresenta il naturale completamento.

23.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

23.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 4.720 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,20 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

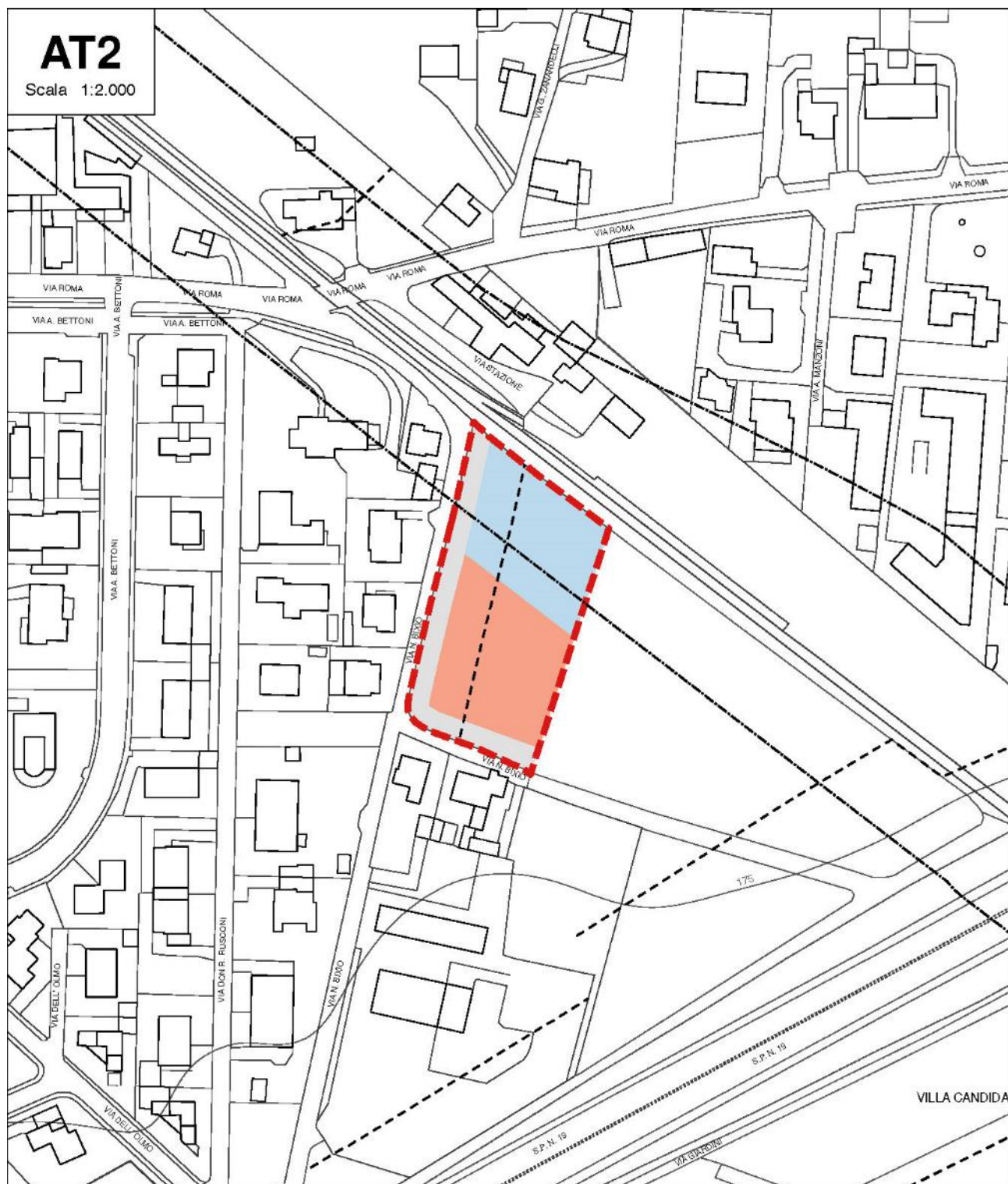
23.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la dotazione di servizi di cui all'art. 10.1 e 10.2.

23.5 Criteri di intervento

1. È necessario effettuare indagini sull'inquinamento acustico e sulla qualità dell'aria in conseguenza della vicinanza con la ferrovia Brescia-Iseo.
2. È prevista la redazione di uno studio paesistico con dettagli estesi al contesto.

3. In fase di pianificazione attuativa deve essere verificata la coerenza con le previsioni della Rete Ecologica Comunale, nonché della Rete Ecologica Provinciale, dalle quali scaturiscano mitigazioni ecologiche adeguate ed in sinergia con quelle paesistiche.
4. Negli interventi ove siano previste dotazioni arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate esclusivamente specie di tipo autoctono.
5. Non è ammessa la completa impermeabilizzazione delle superfici dei parcheggi a servizio complementare degli ambiti, devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti (terre stabilizzate, ghiaio, erbablock, ecc.) e devono essere messi a dimora alberi e/o arbusti per favorirne l'ombreggiamento.
6. Gli stalli previsti nel parcheggio pubblico di nuova realizzazione a servizio della stazione devono essere destinati in maniera indifferenziata agli utenti del servizio ferroviario e devono essere accessibili a titolo gratuito e senza limitazioni di orario.
7. La porzione di ambito in prossimità dell'infrastruttura ferroviaria è destinata a standard, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico in corrispondenza della stazione ferroviaria, a servizio dell'insediamento residenziale ma anche a completamento della dotazione di parcheggi della stazione.
8. Al fine di garantire un corretto rapporto dei nuovi insediamenti con le infrastrutture si rimanda al rispetto dei contenuti dell'art. 24 della Normativa del PTCP.



LEGENDA

	Area a destinazione residenziale		Impianti tecnologici		Rispetto ferroviario
	Area a destinazione produttiva		Impianti tecnologici/ Attrezzature di interesse comune		Rispetto stradale
	Area a verde privato		Bacino di spaglio del depuratore		Rispetto depuratore
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale		Viabilità		Confine comunale