

ART. 25 ATDC 4 – EX ZOODOLA SUD

25.1 Obiettivi

1. Completamento del tessuto urbano consolidato a carattere misto commerciale-direzionale.

25.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - ostelli della gioventù (4.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
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.

25.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 15.295 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 8,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
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

25.4 Modalità di intervento

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

25.5 Criteri di intervento

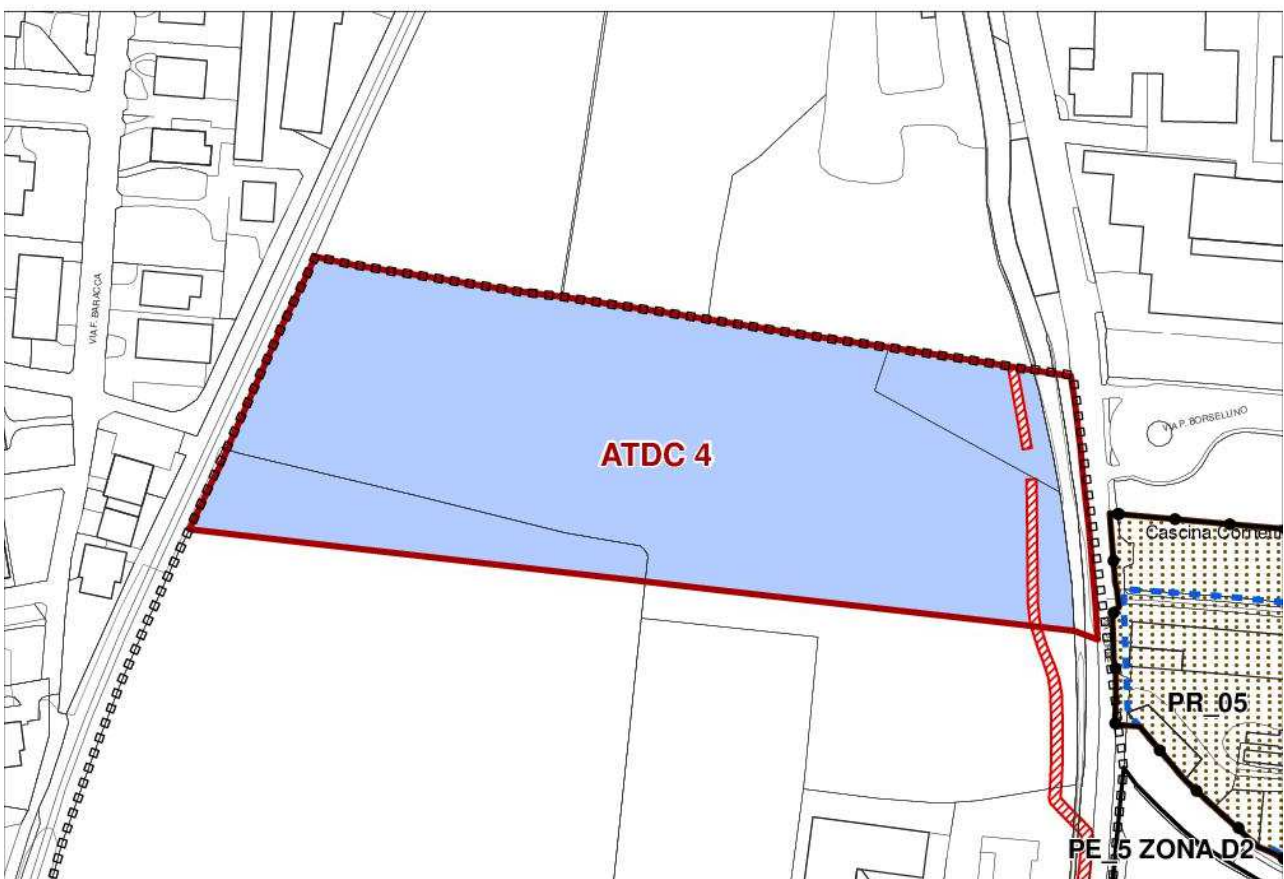
1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti al contesto di cui è prevista la trasformazione.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP con particolare riferimento alla percepibilità delle opere progettate dalla viabilità e dalla ferrovia storica; la tutela dei corpi idrici e delle relative aree di contesto. Compatibilmente con i tempi di sviluppo dei diversi ambiti, dovrà essere coordinato in uno studio paesistico unitario con le trasformazioni previste in lato nord PII ex Zoodula e variante.
4. Gli edifici dovranno avere un aspetto formale unitario anche se saranno insediate funzioni diverse.
5. Il progetto dovrà realizzare la completa integrazione con il disegno degli spazi pubblici dell'ambito posto a nord.
6. Realizzazione delle connessioni con la pista ciclabile proveniente da est. In lato sud dovrà essere realizzata una fascia continua piantumata a filari della profondità minima di 7,50 mt.
7. Progettazione unitaria e coordinata degli spazi di sosta con il Piano Attuativo a confine.
8. Realizzazione pista ciclopedonale in attuazione del PDS in continuità con il P.I.I. 31 e viabilità interna all'ambito;
9. Riqualificazione della connessione con via Poffe.

ATDC 4 - EX ZOODOLA SUD



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000



ATDC 4 - EX ZOODOLA SUD

