



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

---

## AT 3

Via Menotti



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Menotti - Via Sauro Nazario

#### AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Mazzafame

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 14.706,81 mq

---

## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale di Mazzafame. L'ambito si posiziona lungo Viale Sabotino, importante arteria veicolare e strada d'accesso al contesto di progetto. L'area al proprio interno presenta un'ampia area a verde libera. L'ambito nel suo complesso presenta una forma regolare inserita all'interno un contesto produttivo-residenziale. L'accessibilità può avvenire sia da Via Menotti che da Via Sauro.

## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

|                                                                                        |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)                                   | <b>19.043,84 mq</b>                                                                                    |
| ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)                              | 14.706,81 mq                                                                                           |
| ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)                          | 4.337,03 mq                                                                                            |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| SL – Superficie lorda (max in progetto) *                                              | <b>4.000,00 mq</b>                                                                                     |
| SL assegnata (95%)                                                                     | 3.800 mq                                                                                               |
| SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%) | 200 mq                                                                                                 |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Altezza del fronte (ml)                                                                | 20 m                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| IC – Indice di Copertura (% SF) massimo                                                | 50 %                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo                                             | 30 %                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| DT – Dotazioni Territoriali                                                            | Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST       |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso principali                                                          | M1-M2-M3                                                                                               |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso complementari                                                       | H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale                                         |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso non compatibili                                                     | Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)                                       |                                                                                                        |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Riferimento convenzione                                                                | Convenzione del 12/11/2020                                                                             |

\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere commerciale. L'insediamento dovrà distribuirsi esclusivamente nella porzione est rispetto a Viale Sabotino e dovrà comunque avere un impianto insediativo in linea con il contesto di inserimento del progetto, previa presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessaria, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (Veicolare, pedonale e ciclabile).

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Viale Sabotino e da Via Nazario Sauro. A carico del soggetto attuatore sono alcuni interventi di natura viabilistica: due rotatorie, una posta all'incrocio tra Viale Sabotino e Via Ciro Menotti e una seconda all'incrocio tra lo stesso Viale Sabotino e Via Bainsizza, una strada adiacente all'ambito in oggetto collegando Via Ciro Menotti a Via Nazario Sauro.

La Variante generale al PGT ha previsto un ingombro della nuova strada pari a massimo 2.315 mq su suolo agricolo o naturale, ai sensi dei criteri regionali di riduzione del consumo di suolo vigenti. Solo nel caso in cui in fase di pianificazione attuativa il progetto della strada interesserà una superficie superiore a quella sopra indicata, e non viceversa, essa dovrà essere decurtata dall'area di concentrazione volumetrica come indicata nello schema progettuale riportato nella presente scheda.

Questi interventi daranno modo di modificare la viabilità esistente per renderla consona ad ospitare le nuove funzioni senza andare a gravare sulla rete di mobilità esistente. Anche la rete di mobilità dolce verrà arricchita con nuovi tratti sia dentro al comparto che fuori comparto, come il tratto su Viale Sabotino tra Via Nazario Sauro e Via Bainsizza (di minimo 250 m).

Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione lungo gli assi stradali esistenti e di progetto, tramite la piantumazione di filari alberati.

Al di là di Viale Sabotino, fuori dal comparto di intervento, a carico del soggetto attuatore, è la riqualificazione del parcheggio esistente nella porzione nord dello stesso e prevedere un'area verde dotata di percorso ciclabile che andrà a collegarsi con la rete ciclabile esistente, oltre che la piantumazione di alberi e l'aggiunta di arredo urbano, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti.