

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	BATTAGLIA	Localizzazione:	MONTANARA	Quota consumo di suolo:	Non Consumo
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - Zona di espansione di progetto (P.R. 304)				
Descrizione:	L'ambito coincide con la porzione anteriore della ex sede municipale situata in Montanara, che, previo cambiamento di destinazione d'uso, fu messa all'asta ed aggiudicata all'attuale proprietà. L'ambito è prospiciente la ex S.5.420 , in centro abitato a Montanara. I lavori del nuovo Municipio, con il relativo trasferimento operativo, e la ricerca di soluzioni concertate hanno ritardato l'esecuzione dell'intervento, finalizzato sia alla realizzazione della volumetria prevista, che nel ricostruire una porzione di centro abitato, atta a riqualificare e ricomporre una nuova immagine di Montanara. L'ambito ricomprende la sola porzione anteriore conseguentemente all'intesa intercorsa tra l'Amministrazione comunale e la proprietà di limitare l'intervento al solo edificio anteriore retrocedendo l'area posta nella parte nord dell'ambito di cui è prevista la riclassificazione a standard quale parcheggio e delocalizzando la porzione residua di SIp su altra area da mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale in via Generale Dalla Chiesa. L'intervento, in tal modo, riqualifica il centro abitato di Montanara mantenendo maggiori aree per servizi nelle porzioni centrali del paese riducendone anche la densità edilizia rispetto alla soluzione precedente. Il progetto concordato tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore prevede la realizzazione di un moderno e qualificato edificio nell'area posta a Sud di quattro piani (tre più attico) oltre all'edificio con l'individuazione al piano terra di funzioni terziarie funzionali a qualificare i servizi del nucleo abitato di Montanara e spazi per l'aggregazione e le relazioni sociali. Il presente progetto persegue obiettivi urbanistici: ridefinizione degli spazi esterni, della viabilità locale e dei percorsi preesistenti, secondo i favorevoli pareri già espressi dalla Provincia di Mantova, contestualmente al progetto di enforcement; integrazione e ricucitura del tessuto urbano del centro abitato; lo schema planimetrico dell'edificio proposto favorisce il massimo livello di soleggiamento e protezione dai venti dominanti invernali con forme compatte e poco dispendenti (controllo S/V). L'ambito era già inserito nel PRGC vigente quale zona C3, Piano Attuativo PR 304 "Battaglia" con destinazione residenziale. La precisa quantificazione dell'area era di 3.440 mq come risulta dagli atti di cessione, mentre con la presente proposta si prevede una retrocessione al Comune di 1280 mq. ed una St coincidente con la Sf pari a soli 2160 mq. Di tali aree, una porzione limitrofa alla ex SS 420 sarà per altro assoggettata ad uso pubblico appositamente per garantire qualificati spazi di aggregazione sociale e servizi di uso pubblico. L'intervento prevede infine la riqualificazione dell'accesso di via Livorno dalla statale e dal primo tratto limitrofo all'ambito oltreché delle aree poste sulla ex statale e prospicienti l'ambito di intervento.				
PEREQUAZIONE:			SI	✓	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	2.160				
Superficie territoriale dell'ambito:					2.160 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico; - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			ASpeq															AStot																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	ASmin	ASid	ASmon																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)				(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il progetto di riqualificazione dell'area si pone come obiettivo la ridefinizione di una nuova immagine del centro di Montanara, in sostituzione della precedente legata alla vecchia sede istituzionale del Municipio, privo di qualsiasi valore architettonico ed ambientale. L'intervento dovrà porre particolare attenzione e cura agli spazi esterni ed alla viabilità locale. Dovrà inoltre essere caratterizzato da un'elevata qualità distributiva architettonica ed energetica. - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana interna, conforme allo schema planimetrico ed al parere rilasciato dalla Provincia; - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica; - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988); - intervento mirato alla definizione di un arredo urbano qualificato degli spazi esterni. - L'intervento prevede la retrocessione al Comune di mq. 1280 di massima individuati nei mappali 30 e 144 oltreché ad una porzione d'area prospiciente via Livorno per ampliarlo e adeguare l'accesso della ex SS. 420. La SIp residuale di mq 1330 viene delocalizzata sull'area posta in via Generale Dalla Chiesa a Eremo da permutare all'operatore privato. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento oltreché a compensazione delle variazioni volumetriche è prevista la realizzazione e cessione al Comune delle seguenti opere: - un appartamento per housing sociale con una superficie commerciale di circa 100 mq. (Slp di circa 65mq) localizzato nell'intervento di via Generale C.A. Dalla Chiesa; - riqualificazione qualificata dall'intersezione tra la ex SS. 420 "Sabbionetana" e via Livorno ed il primo tratto rettilineo di via Livorno di massima secondo lo schema planimetrico allegato; - riqualificazione della banchina Nord della ex SS. 420 nel tratto centrale del centro abitato prospiciente il presente ambito secondo soluzioni che saranno concordate tra l'operatore ed il Comune; - riordino e riqualificazione dell'area retrocessa al Comune da destinare a parcheggi e concessione con l'area verde attrezzata esistente. L'intervento prevede infine la qualificazione e la destinazione di uso pubblico dell'area ricompresa tra il nuovo edificio e la ex SS. 420 secondo le indicazioni di massima previste nello schema grafico riportato al fine di favorire la realizzazione di spazi di relazione pubblica qualificata. L'edificio prevede infine la realizzazione di un garage parzialmente interrato posto sui confini con le aree Comunali. Rispetto alle aree comunali, come previsto nella nuova configurazione, è autorizzata la costruzione a confine o in deroga agli stessi. Inoltre è prevista la retrocessione al Comune anche di una porzione d'area prospiciente via Livorno al fine di realizzare il qualificato accesso dalla ex SS. 420 secondo lo schema allegato e già autorizzato dalla Provincia di Mantova. - preservare, per quanto possibile le alberature d'alto fusto esistenti e di pregio all'interno del perimetro dell'ambito.
--



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

