

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE – “B3”
Destinazione principale	Abitazioni (R ₁)
Destinazioni complementari	Attrezzature al servizio delle abitazioni (R ₂)
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Uffici e studi professionali (T ₁), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Medie strutture di vendita di prossimità (T ₄ .MSV) con superficie di vendita inferiore a 600 mq, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Attività turistico ricettive (T ₈), Esercizi pubblici (T ₁₀).
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita di rilevanza locale (T ₄ .MVL), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Artigianato di produzione (P _{2.1}), Complessi terziari e direzionali (T ₂), Commercio all’ingrosso (T ₇), Attività agricole (A) ed industriali (P).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	2.775 mq
Sf	2.345 mq
If	1,20 mc/mq
Rc	50% Sf
Hmax	9,0 m (tre piani f.t.)
Volume residenziale edificabile max	2.814-2.520=294 mc
Abitanti teorici insediabili	1,47 ab _t
Volume commerciale edificabile max	2.520 mc
Slp commerciale edificabile max	840 mq

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	Esistente
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Residenziali 10 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Commerciali 420 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da monetizzare	Residenziali 42,19 mq
Sup. Servizi da monetizzare	Commerciali 420,00 mq

PRESCRIZIONI	
- L’ambito perimetrato come Zona di Recupero, è da realizzare attraverso P.R. convenzionato di iniziativa privata. - La previsione della Media Struttura di prossimità (T₄.MSV) non è vincolante e la corrispondente volumetria potrà essere convertita per realizzare edifici a destinazione residenziale o con essa compatibili, congruando le superfici a parcheggio, che devono obbligatoriamente essere cedute e le residue aliquote a servizi da monetizzare. - L’immobile era la sede del Consorzio agrario di Mantova, costituito da una unità su due piani fronte strada e da un retrostante corpo ad “L” con tipologia a capannone; da tempo inutilizzato, andrebbe meglio armonizzato col contesto circostante, adottando soluzioni architettoniche che tendano a completare il disegno della piazza iniziato sul fronte opposto di Via Serafina Forti all’innesto con Via Marconi.	

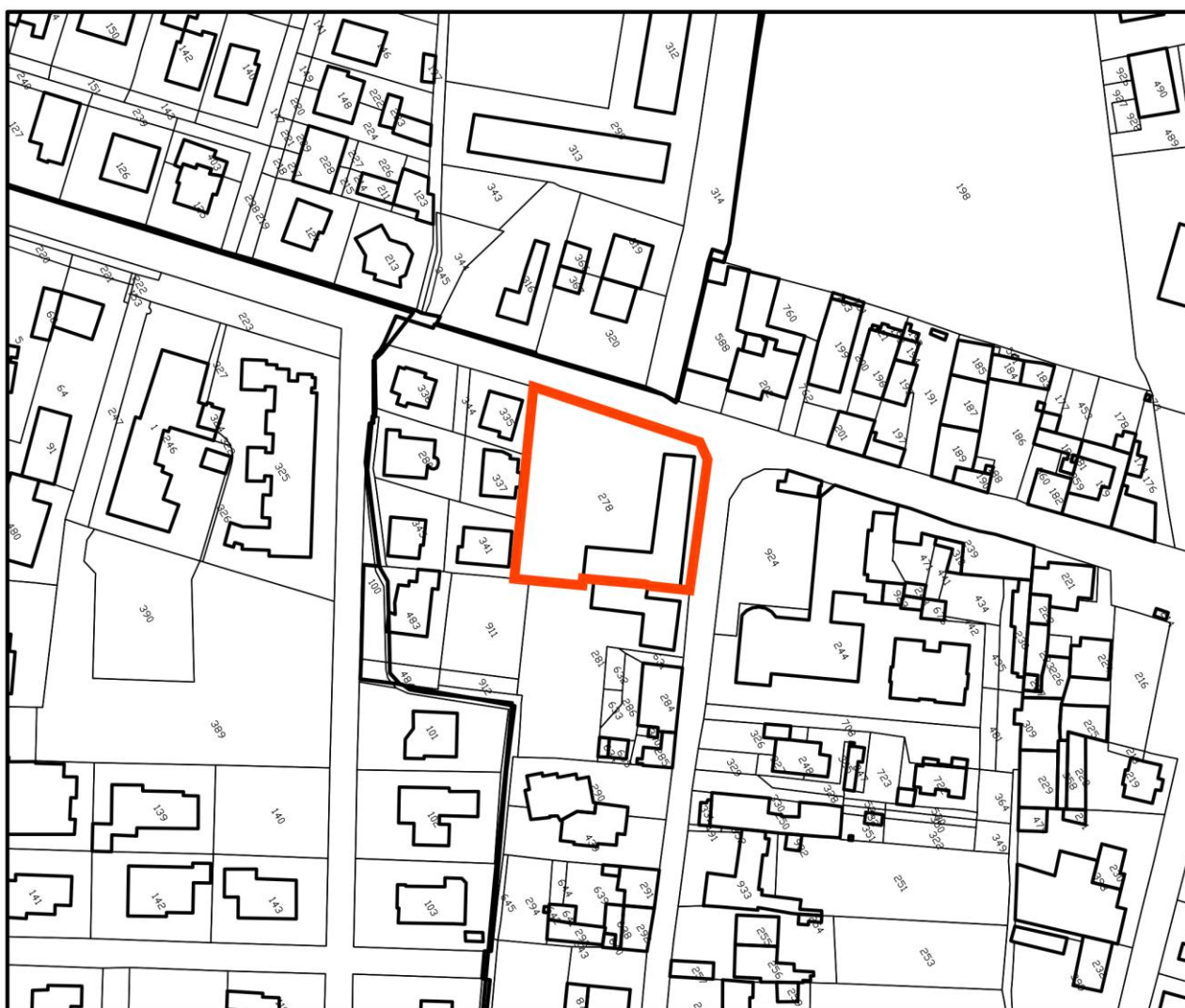
- Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 1, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*
- Con riferimento alle Medie Strutture di Vendita di prossimità (T₄.MSV), in applicazione della D.G.R. 05.12.2007 n.8/6024:
 - il comune deve prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico, territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale;
 - non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario.
- Il progetto di Piano di Recupero, dovrà documentare l'avvenuta preliminare verifica di possibili forme di inquinamento del suolo e delle acque sotterranee, nonché le eventuali conseguenti metodologie di bonifica e la loro tempistica. In ogni caso l'utilizzo a fini edificatori delle aree interessate potrà avvenire solo dopo il completamento dei lavori di bonifica.



FOTO AEREA



ESTRATTO TAV. 3 P.d.R. - scala 1:2.000



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 4 - scala 1:2.000