

ATU02

Capoluogo strada Retenago

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale a sud del capoluogo a ridosso del nucleo di antica formazione.

Normativa

In questo comparto valgono le norme generali contenute nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziale con le seguenti specificazioni:

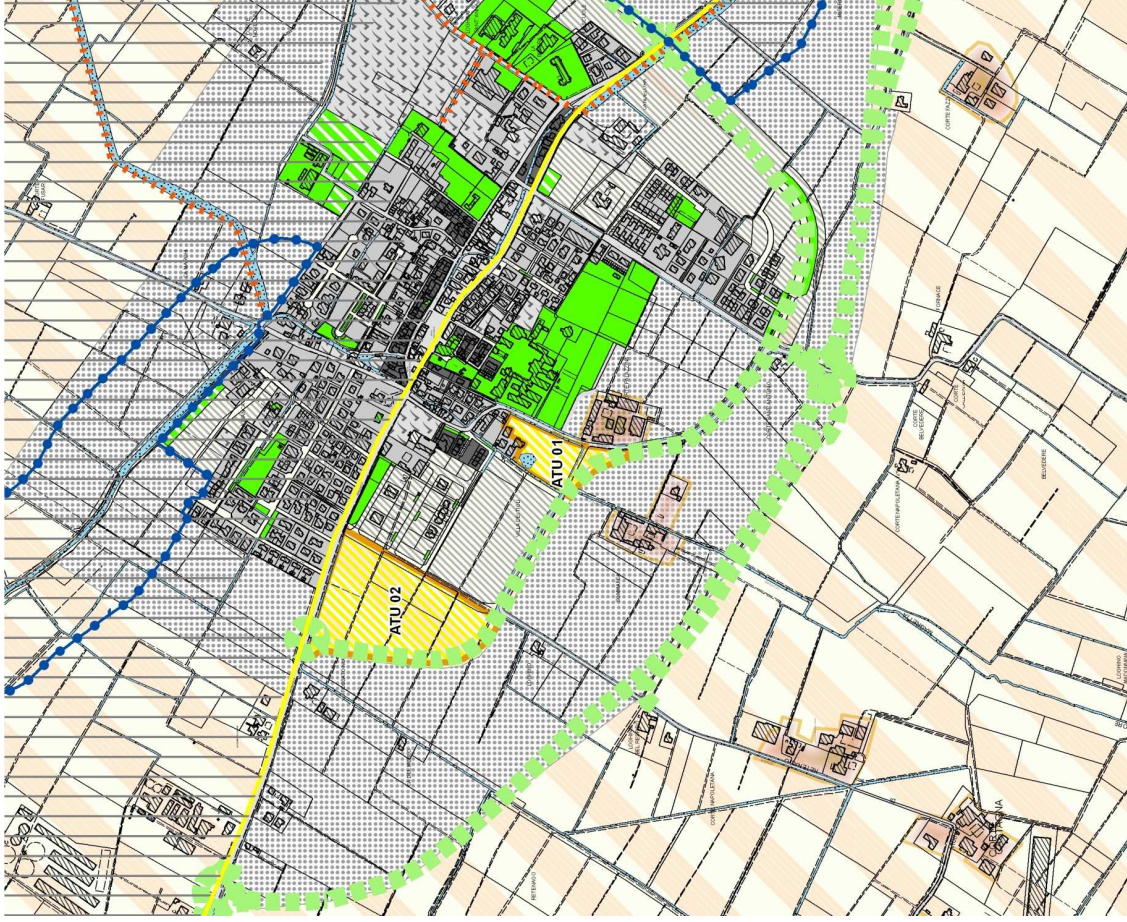
- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli allevamenti zootecnici in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- alla realizzazione di un tratto o di una parte funzionale della circonvallazione interna (dall'incrocio con SP in direzione di Gazoldo d/I all'incrocio con SP in direzione di Mantova) e dei raccordi con la viabilità esistente, in proporzione alla dimensione dell'opera complessiva individuata e alla dimensione del comparto
- alla sistemazione dell'accesso alla Provinciale con una rotatoria adeguatamente dimensionata
- creazione di piste ciclopedonali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

E' consentito accedere dal comparto al tratto di circonvallazione con la viabilità interna , ma non con gli accessi dei singoli interventi.



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per servizi dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo sub comparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese previsionalmente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE TERRITORIALE medio	INDICE FONDARIO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab	SUBCOMPARTI
58.600 mq	Residenziale per un minimo di 60% di sip dell'intero comparto	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.	1 mc/mq	Min 1,0 mc/mq e max 1,7 mc/mq secondo principio di perequazione interna	58.600 mc	391	10.353 mq di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)