

Il record denominato **AT_4_20055** corrisponde all'ambito di trasformazione denominato CR4 di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione “Portiolo”

8.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è localizzato nella frazione di Portiolo a ovest dell'abitato esistente, non lontano del tratto autostradale Mantova Modena; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 10.230 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 10.230 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 8,00 - 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 68 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale | Residenziale |
| f) Destinazioni non ammesse | Produttiva, commerciale, agricola |

8.3 Indirizzi del piano urbanistico

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare le connessioni con la strada posta a ovest della cortina edilizia di separazione; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

8.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

8.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto, anche se l'attuazione avviene per stralci.

8.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Sui lati est e sud del comparto, a contatto diretto con la campagna, dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni del nuovo ambito nei confronti del territorio agricolo circostante.

Il piano attuativo dovrà recepire in toto le indicazioni di salvaguardia, mitigazione, compensazione derivanti dalla V.I.C. relativa alla vicina zona protetta (ZPS). Dovrà inoltre rispettare quanto previsto dall'art.20.8.b del Piano Paesaggistico Regionale, compreso nel PTR.

8.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.802 mq, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi, monetizzabili per il restante 50%.

Gli interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente messi in opera anche all'interno del comparto di espansione, per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.