

**PIANO REGOLATORE GENERALE IN FORMA ASSOCIATA  
COMUNI DI COLORNO E MEZZANI**

**COMUNE DI MEZZANI - VARIANTE GENERALE**

adottata dal C.C. con del.n°27 il 29.04.99 e approvata dalla G.P. con del. n°1069 il 20.12.01

**Traduzione del P.R.G. negli strumenti della  
pianificazione urbanistica comunale  
ai sensi dell'art.43 comma 5 L.R. 20/2000**

adottata dal C.C. con del.n°13 il 11.04.03 e approvata con del. n°26 il 29.06.2006

**P.S.C.**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

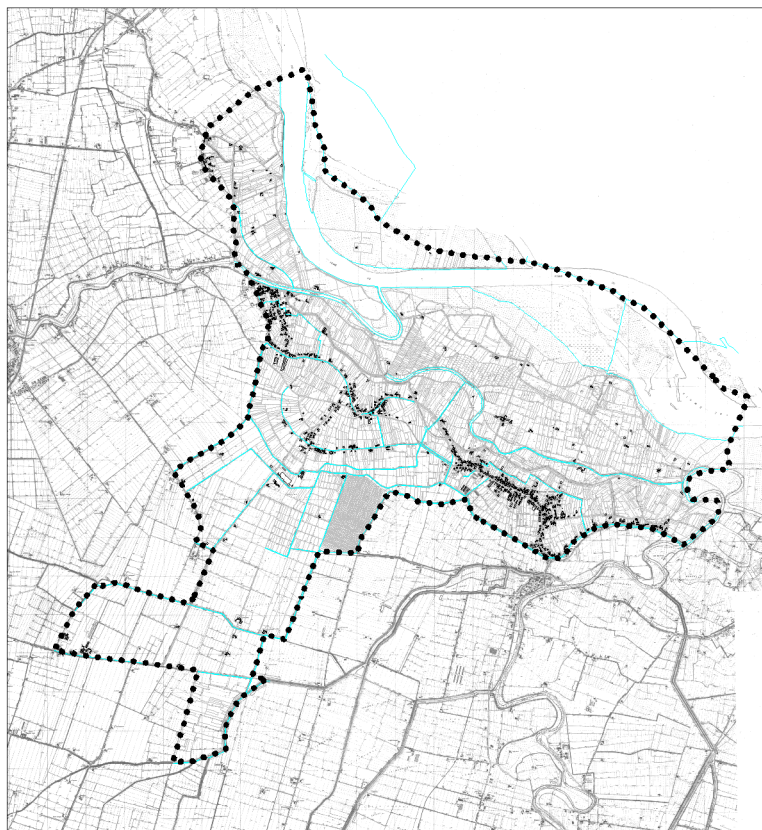
*Variante 2011 adozione C.C. n°25 del 09.08.2011  
controdeduzioni alle osservazioni e riserve*

**Relazione illustrativa**

Tavola

**PR**

Ottobre 2012



PROGETTISTI:

Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri  
Daniela Olzi  
Mina Rossi

## ***Premessa***

Il Comune di Mezzani ha approvato, con delibera CC n° 26/2006, la traduzione del PRG 2000 in PSC, RUE e POC ai sensi dell'art. 43 della LR 20/2000.

La traduzione ha assunto le varianti che sono state apportate al PRG negli anni precedenti e che hanno riguardato principalmente il potenziamento delle previsioni relative al sistema produttivo.

Dopo il 2006 sono state apportate alcune varianti di perfezionamento, che hanno riguardato le aree scolastiche, alcune piccole aree del tessuto urbanizzato e una serie di perfezionamenti normativi. Complessivamente queste ultime varianti non hanno inciso sull'assetto urbanistico del piano e non hanno di fatto modificato i suoi elementi dimensionali.

## ***Le ragioni della variante***

Il Comune sta accingendosi ad affrontare un percorso di perfezionamento evolutivo della propria strumentazione urbanistica finalizzato ad andare oltre la mera traduzione per una più compiuta assunzione dei nuovi contenuti della L.R. 20/2000 e per l'adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'esigenza di avviare questo percorso corrisponde ad obiettivi strategici che l'Amministrazione Comunale ha maturato da tempo e che impongono la rivisitazione di alcuni elementi dell'assetto strutturale del piano. Si tratta della piscina scoperta da realizzare a Casale, a servizio dell'intero comune, del campo sportivo da rilocalizzare per trovare lo spazio ad una struttura più attrezzata ed efficiente rispetto a quella attuale, della soluzione di alcuni punti critici della viabilità principale, ecc.

Questo percorso, che vorrebbe essere realizzato in tempi brevi, trova però forti e insormontabili ostacoli nella ristrettezza delle risorse umane e finanziarie che le amministrazioni pubbliche e in particolare Mezzani, stanno attraversando ormai da alcuni anni e che sembra protrarsi più del previsto.

Esso dovrà inevitabilmente essere realizzato per fasi, sulla base delle risorse che man mano saranno disponibili ma per realizzare comunque, con successivi avvicinamenti, il quadro complessivo degli obiettivi, delle coerenze, degli aggiornamenti proposti.

Il programma che l'Amministrazione ha proposto potrà svilupparsi nelle seguenti fasi:

I – La presente variante, che assume i risultati di un procedimento avviato negli ultimi anni, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e che si è concluso con l'accordo per realizzare la piscina comunale a carico dei privati.

La variante contiene i primi aggiornamenti del Quadro Conoscitivo.

La stessa variante contiene le indicazioni del PSC al RUE per l'adeguamento all'atto di coordinamento sulle definizioni e sulle documentazioni uniformi (D.C.R. 4 febbraio 2010 n° 279 e sarà adottata contestualmente a variante al RUE che conterrà le modifiche conseguenti la variante al PSC.

(Nel frattempo, scadendo il 1° POC il 29.06.2011, si procederà alla formazione del 2° POC).

II – Seconda variante al PSC (e conseguenti varianti al RUE e al POC), da avviare a metà 2011, che conterrà:

- l'adeguamento al PTCP esteso all'intero territorio comunale con ulteriori perfezionamenti del Quadro Conoscitivo;
- le modifiche all'assetto strutturale finalizzate alla realizzazione del nuovo campo sportivo e al riassetto della mobilità per migliorarne la sicurezza e per riorganizzare l'accessibilità al centro scolastico di Mezzano Inferiore.

III – Terza variante strutturale (e conseguenti varianti al RUE e al POC), da avviare a fine 2011, per il compiuto adeguamento alla nuova LUR, la ricostruzione organica e compiuta del Quadro Conoscitivo della ValSat-VAS, la Valutazione di incidenza, e per l'approfondimento dell'assetto strutturale e normativo.

La presente variante, come accennato, prende le mosse dalle pervenute proposte di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 cui l'Amministrazione ha deciso di porre attenzione non ritenendo possibile, né opportuno, un rinvio alle revisioni su accennate ai punti II e III che impegneranno necessariamente tempi abbastanza lunghi.

Le richieste pervenute sono così state esaminate e valutate sia dal punto di vista degli interessi collettivi sia dal punto di vista della compatibilità urbanistica.

Questa verifica ha comportato una selezione, che ha ridotto a quattro o cinque le proposte di modifica su cui aprire un rapporto ex art. 18.

Ad oggi, soltanto una di queste ha raggiunto una configurazione compiuta e l'atto di assenso da parte della Giunta Municipale, ed è quella che qui si illustra nel capitolo sui contenuti della variante.

### ***Gli elementi conoscitivi di riferimento***

Le proposte di modifica che si illustrano nel capitolo che segue propongono risultati complessivi, sul piano dimensionale, che vengono adottati facendo riferimento alla situazione del piano vigente e al suo dimensionamento,

assumendo gli elementi utili dal suo stato di attuazione, confrontando questi elementi con il trend di sviluppo che sta attraversando il Comune.

#### Il dimensionamento del piano vigente

Il Comune di Mezzani è attualmente dotato dei nuovi strumenti della pianificazione urbanistica, il PSC, RUE e POC che, come accennato, derivano dalla traduzione del PRG effettuata ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. 20/2000.

L'impianto originario di riferimento è quindi quello del previgente P.R.G. che, adottato nel 1999 (atto CC n° 27), viene approvato alla fine del 2001 (atto G.P. n° 1069).

Il dimensionamento residenziale del P.R.G., alla sua approvazione, risultava pari a mc 143.127 (comprensivo della capacità residua del P.R.G. precedente, del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle nuove previsioni).

La traduzione in PSC, RUE e POC viene adottata nel 2003 (atto C.C. n° 13) e approvata nel 2006 (atto C.C. n° 26). A questa data, in forza delle varianti al P.R.G. successive al 2001, il dimensionamento residenziale era cresciuto, al lordo di quanto attuato nel frattempo, a mc 171.394.

Questo incremento non corrisponde a situazioni di necessità determinate dalla capacità insediativa in esaurimento, quanto alla elevata rigidità di mercato del nostro Comune, cui si accennerà anche in seguito.

L'evoluzione del dimensionamento produttivo segue un percorso più accelerato. Il P.R.G. approvato prevede 105.946 mq di nuove aree produttive che le varianti successive portano, in risposta ad una domanda particolarmente forte e crescente, a quadruplicare fino a 424.006.

#### Lo stato di attuazione del piano

La costruzione dello stato di attuazione è stata realizzata sulla elaborazione dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, approfonditi con misurazioni puntuali per specifiche situazioni.

La tabella che segue riporta puntualmente la situazione delle aree di intervento soggette a PUA o a IEU.

La tavola A15 (Quadro conoscitivo: stato di attuazione del piano – febbraio 2011) rappresenta gli interventi realizzati sino ad oggi. Tale aggiornamento è stato effettuato sulla cartografia del RUE, la cui variante viene adottata contestualmente alla presente variante al PSC.

**Tabella 1 – stato di attuazione del Piano**

località	n poc	St.	Volume		
		mq.	consentito mc.	realizzato mc.	residuo mc.
Casale	R1 1°	42.420	20.555	17.067	3.488
	R1 2°		10.800	0	10.800
	R2	14.660	11.288	10.556	732
	UR1	4.177	1.560	1.560	0
	UR2	3.272	2.454	2.454	0
	UR3	2.482	2.482	2.482	0
	UR9	3.107	3.250	1.193	2.057
	UR10	1.245	950	950	0
<i>Totale Casale</i>		<i>71.363</i>	<i>53.339</i>	<i>36.262</i>	<i>17.077</i>
Mezzano Inferiore	R3	10.370	10.370	0	10.370
	R4	22.671	17.013	5.995	11.018
	R6	13.827	24.197	0	24.197
	RC1	8.827	8.790	8.790	0
	UR4	5.389	4.593	3.545	1.048
	UR5	681	681	0	681
	URC1	3.948	2.955	2.955	0
<i>Totale Mezzano Inferiore</i>		<i>65.713</i>	<i>68.599</i>	<i>21.286</i>	<i>47.313</i>
Mezzano Superiore	R5	8.827	6.620	0	6.620
	RC2	16.882	5.436	5.436	0
	UR6	2.552	2.175	2.129	46
	UR7	4.170	3.116	1.708	1.408
	UR8	3.714	2.785	0	2.785
<i>Totale Mezzano Superiore</i>		<i>36.145</i>	<i>20.133</i>	<i>9.274</i>	<i>10.859</i>
<b>TOTALE</b>		<b>173.221</b>	<b>142.071</b>	<b>66.821</b>	<b>75.250</b>

Per disporre di un dato più complessivo, che comprenda anche gli interventi edilizi diretti, l'U.T. ha verificato, percorrendo le pratiche dalla data di approvazione del PRG ad oggi, l'attività edilizia che si è svolta anno per anno. I dati risultanti, che rappresentano tutti i nuovi volumi a destinazione residenziale, sono i seguenti:

**Tabella 2 – attività edilizia 2002- 2010**

ANNO	SU	V	N. ALLOGGI	V MEDIO ANNUO
2002	2.113,31	6.367,06	21	
2003	3.487,51	10.981,96	32	
2004	3552,8	12.174,40	44	
2005	4.987,46	15.049,90	72	
2006	4.313,28	12.883,47	52	
2007	3.029,58	9.339,42	25	
2008	4.009,38	12.128,06	38	
2009	1.756,62	5.571,74	20	
2010	735,67	2.512,49	6	
<b>TOTALE</b>	<b>27.985,61</b>	<b>87.008,50</b>	<b>310</b>	<b>9.667,61</b>

I dati complessivi mettono in evidenza che negli ultimi nove anni è stato attuato il 50,8% del dimensionamento complessivo del piano (87.008 su 171.394) e che, del volume attuato, la massima parte è stata realizzata attraverso intervento urbanistico o edilizio unitario.

La capacità insediativa residenziale residua del piano è quindi pari a mc 84.386.

Per quanto riguarda il dimensionamento produttivo, la situazione è abbastanza diversa. Dei circa 425.000 mq del dimensionamento complessivo, costruito nel tempo dalle diverse varianti, oltre 225.000 risultano insediati ormai da alcuni anni. I 200.000 mq residui costituiscono comunque una capacità che appare affatto sufficiente all'attesa della revisione del PSC prima accennata. Anche se non bisogna dimenticare che la maggior parte di questo residuo è destinata all'insediamento di un'unica azienda (SMEG) ed è in avvio la procedura di approvazione del PUA.

### Dinamica della popolazione residente

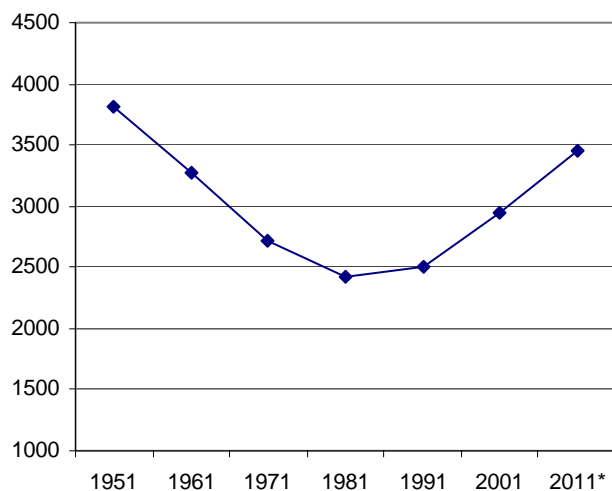
La popolazione residente nel comune di Mezzani, dopo il calo degli anni 50/80, ha mostrato un'inversione di tendenza nel decennio successivo per poi registrare un incremento demografico deciso e costante.

Nei grafici che seguono è stata rappresentata l'evoluzione della popolazione. Nel primo si sono utilizzati i dati censuari ai quali è stato aggiunto il dato al 2011 avuto dall'anagrafe comunale, nel secondo la serie storica dei dati statistici annuali più recenti.

anni	popolazione residente
1951	3811
1961	3271
1971	2717
1981	2429
1991	2503
2001	2942
2011*	3449

\* dato anagrafe al 1 gennaio 2011

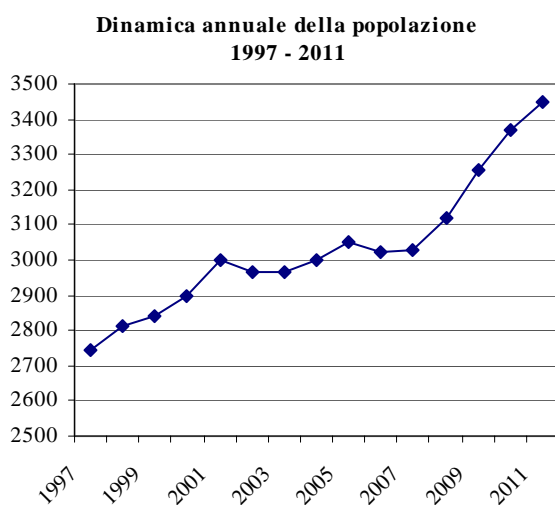
**dinamica della popolazione 1951 - 2011**



**dinamica annuale della popolazione 1997 - 2011**

ANNI	famiglie residenti	popolazione residente
<b>1997</b>	1078	2747
<b>1998</b>	1093	2815
<b>1999</b>	1096	2839

<b>2000</b>	1114	2897
<b>2001</b>	1175	2998
<b>2002</b>	1152	2966
<b>2003</b>	1157	2968
<b>2004</b>	1170	2998
<b>2005</b>	1193	3053
<b>2006</b>	1188	3024
<b>2007</b>	1184	3026
<b>2008</b>	1228	3120
<b>2009</b>	1266	3257
<b>2010</b>	1304	3370
<b>2011</b>	1343	3449



Questa evoluzione è il risultato di diversi fenomeni demografici. Dalla tabella e dal grafico che seguono si può notare come l'andamento della popolazione comunale sia stato influenzato da due fattori: il saldo naturale (differenza tra nati e morti) che ha fatto registrare risultati oscillanti intorno allo zero; e il saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) che ha avuto un andamento prevalentemente positivo e che ha inciso in modo determinante sulla crescita demografica comunale.

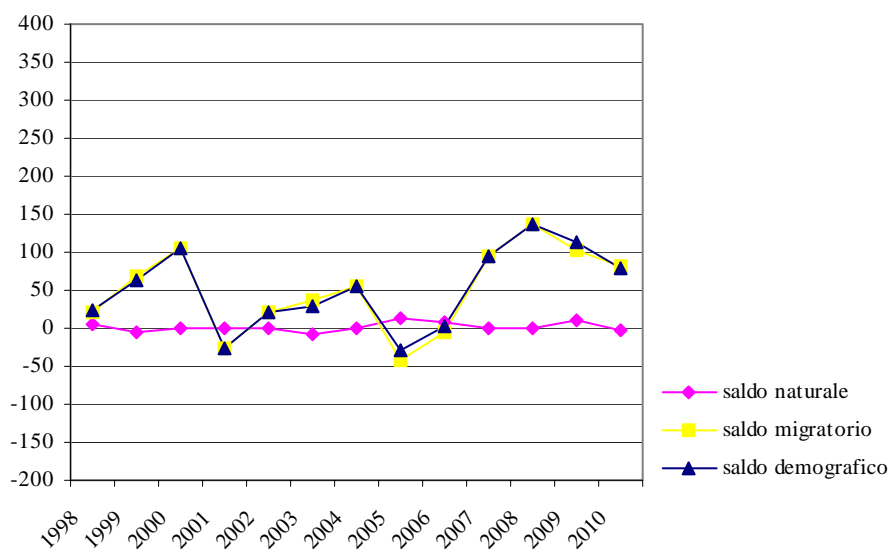
Aspetto interessante è il fatto che il saldo naturale indica un ringiovanimento della popolazione che, anche senza l'apporto degli immigrati, resterebbe comunque stabile.



### Movimenti demografici della popolazione comunale: anni 1998 - 2010

anni	saldo naturale	saldo migratorio	saldo demografico
1998	4	20	24
1999	-6	69	63
2000	1	105	106
2001	0	-27	-27
2002	-1	21	20
2003	-8	38	30
2004	-1	56	55
2005	14	-43	-29
2006	7	-5	2
2007	0	94	94
2008	0	137	137
2009	10	103	113
2010	-3	82	79

### Andamento dei saldi demografici negli anni 1998-2010

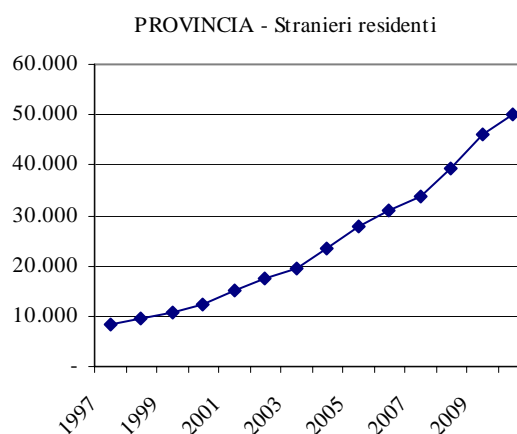
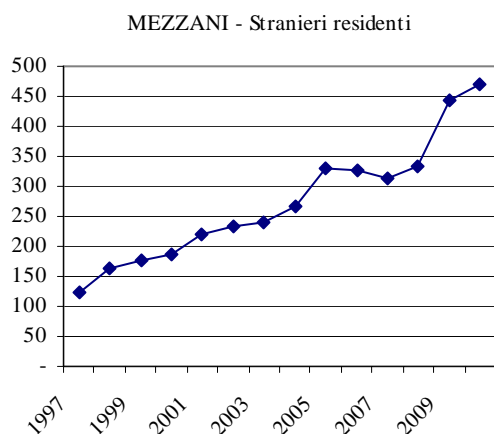


### Immigrati

Esaminando la serie storica annuale si può notare che, a Mezzani, l'incidenza degli immigrati sul totale della popolazione risulta superiore a quella provinciale lungo tutto il periodo considerato, pur presentando un andamento meno costante.

Il dato al gennaio 2011, non ancora confrontabile con quello provinciale, indica che a Mezzani gli stranieri rappresentano il 15% della popolazione totale.

MEZZANI			PROVINCIA		
Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti	Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti
1997	124	4,5	1997	8.255	2,1
1998	164	5,8	1998	9.514	2,4
1999	177	6,2	1999	10.781	2,7
2000	187	6,5	2000	12.492	3,1
2001	219	7,3	2001	14.966	3,7
2002	235	7,9	2002	17.356	4,4
2003	239	8,1	2003	19.358	4,9
2004	267	8,9	2004	23.499	5,9
2005	330	10,8	2005	27.724	6,7
2006	328	10,8	2006	30.798	7,4
2007	315	10,4	2007	33.950	8,1
2008	334	10,7	2008	39.147	9,2
2009	443	13,6	2009	45.991	10,6
2010	470	13,9	2010	50.147	11,5



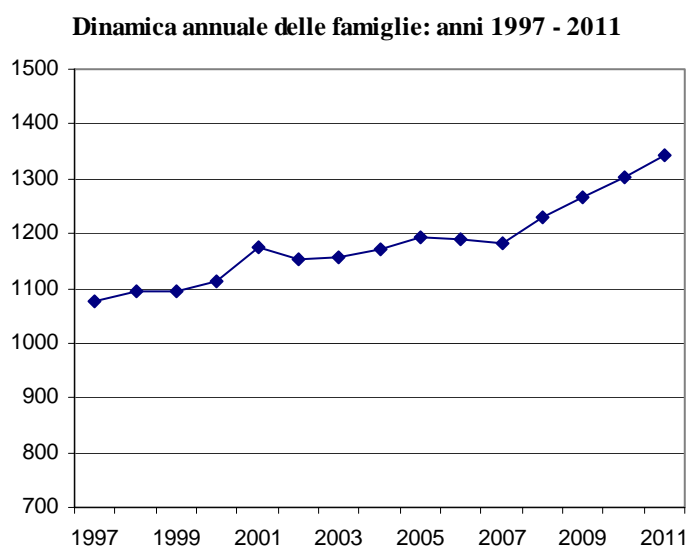
### Famiglie

Un altro aspetto rilevante è l'incremento del numero delle famiglie che, nel periodo considerato, è stato leggermente inferiore a quello della popolazione (+24,6% a fronte di un aumento demografico del 25,6%).

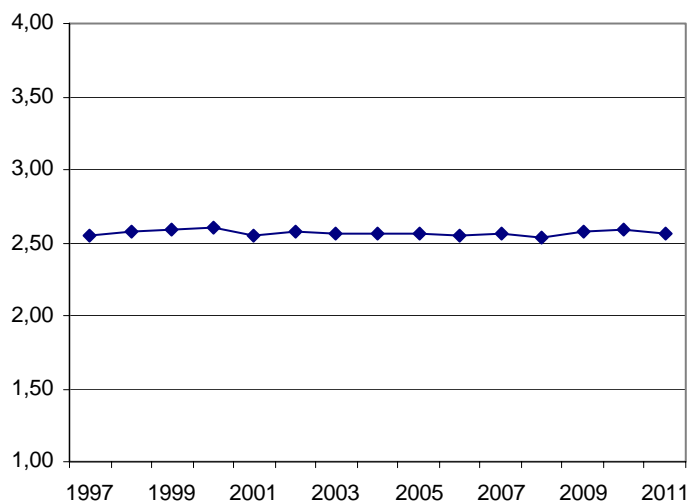
Il dato è da collegare alla sostanziale stabilità della dimensione media familiare che resta su valori alti, rispetto alla media provinciale (2,20 al 2010), oscillando tra 2,54 e 2,60.

La tabella e il grafico sotto riportati mostrano l'evoluzione del numero e della dimensione media delle famiglie dal 1997 al 2011.

<b>ANNI</b>	<b>famiglie residenti</b>	<b>dimensione media delle famiglie</b>
<b>1997</b>	1078	2,55
<b>1998</b>	1093	2,58
<b>1999</b>	1096	2,59
<b>2000</b>	1114	2,60
<b>2001</b>	1175	2,55
<b>2002</b>	1152	2,57
<b>2003</b>	1157	2,57
<b>2004</b>	1170	2,56
<b>2005</b>	1193	2,56
<b>2006</b>	1188	2,55
<b>2007</b>	1184	2,56
<b>2008</b>	1228	2,54
<b>2009</b>	1266	2,57
<b>2010</b>	1304	2,58
<b>2011</b>	1343	2,57



**Dinamica annuale della dimensione media familiare  
1997 - 2011**



### Struttura della popolazione

Esaminando la composizione della popolazione residente per classi di età si può notare che il processo di ringiovanimento della popolazione è molto più accentuato a Mezzani che in provincia<sup>1</sup>. Rispetto a quest'ultima, il comune presenta una maggiore consistenza di tutte le classi più giovani (fino alla classe 35-44) e, viceversa, una minore consistenza delle altre classi. Significativo il fatto che al 1981 avveniva l'esatto contrario.

#### **Popolazione del comune di Mezzani per classi di età e sesso**

		1981			1991			2001			01.01.2010*		
		m	f	tot	m	f	tot	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	v.a.	51	42	93	42	52	94	90	84	174	106	112	218
	%			3,83			3,76			5,91			6,47
da 5 a 9	v.a.	51	49	100	55	42	97	52	58	110	97	75	172
	%			4,12			3,88			3,74			5,10
da 10 a 14	v.a.	82	72	154	66	54	120	59	66	125	84	80	164
	%			6,34			4,79			4,25			4,87
da 15 a 24	v.a.	150	140	290	173	159	332	154	134	288	143	159	302
	%			11,94			13,26			9,79			8,96
da 25 a 34	v.a.	138	126	264	182	168	350	255	245	500	259	235	494
	%			10,87			13,98			17,00			14,66
da 35 a 44	v.a.	147	140	287	157	137	294	257	217	474	333	260	593
	%			11,82			11,75			16,11			17,60
da 45 a 54	v.a.	185	167	352	153	150	303	180	173	353	251	222	473
	%			14,49			12,11			12,00			14,04
da 55 a	v.a.	164	202	366	179	167	346	152	166	318	182	170	352

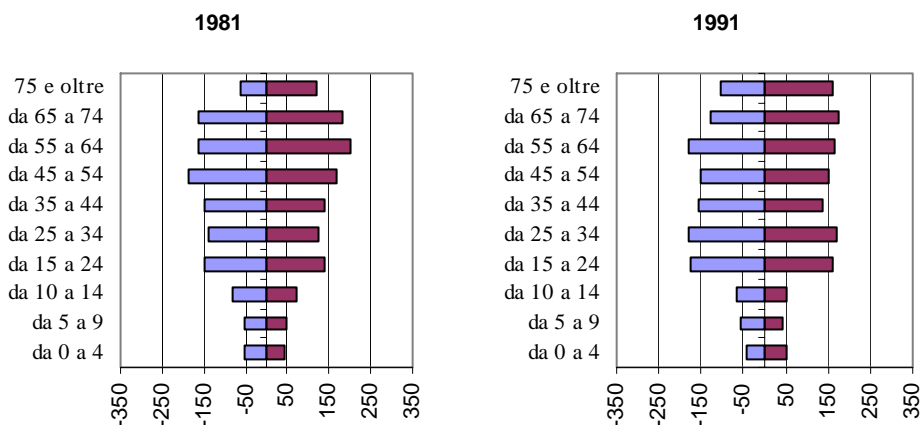
<sup>1</sup> Il confronto è al gennaio 2010, non essendo ancora disponibili i dati 2011 a scala provinciale

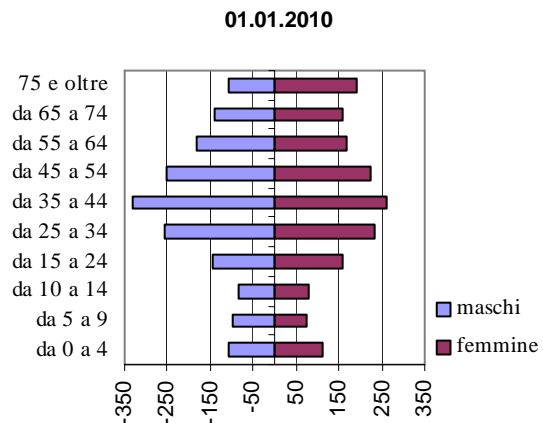
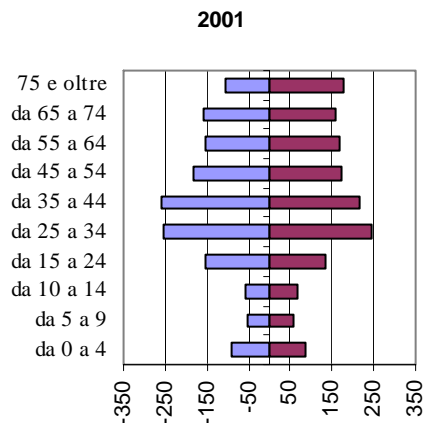
64	%			15,07			13,82			10,81			10,45
da 65 a	v.a.	163	181	344	130	174	304	156	160	316	141	159	300
74	%			14,16			12,15			10,74			8,90
75 e oltre	v.a.	60	119	179	102	161	263	106	178	284	109	193	302
	%			7,37			10,51			9,65			8,96
<b>TOTALE</b>		<b>1191</b>	<b>1238</b>	<b>2429</b>	<b>1239</b>	<b>1264</b>	<b>2503</b>	<b>1461</b>	<b>1481</b>	<b>2942</b>	<b>1705</b>	<b>1665</b>	<b>3370</b>
		49,03	50,97	100,00	49,50	50,50	100,00	49,66	50,34	100,00	50,59	49,41	100,00

#### Popolazione della provincia di Parma per classi di età e sesso

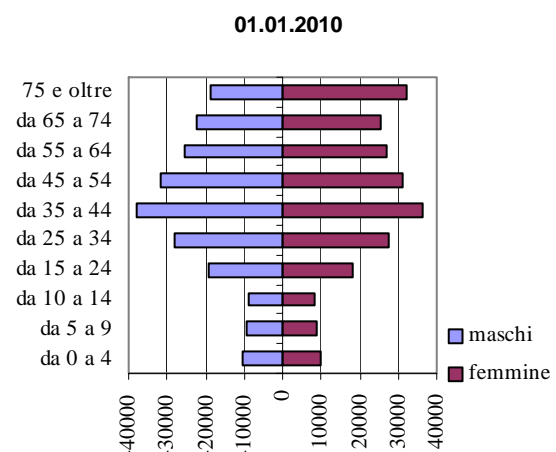
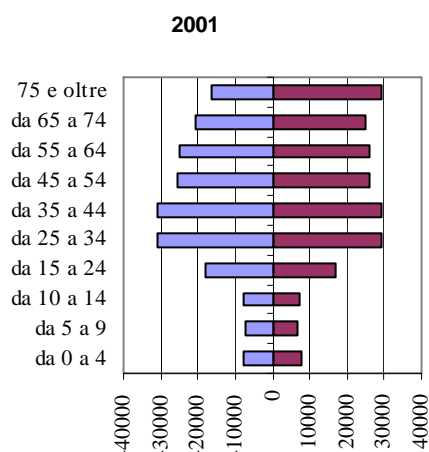
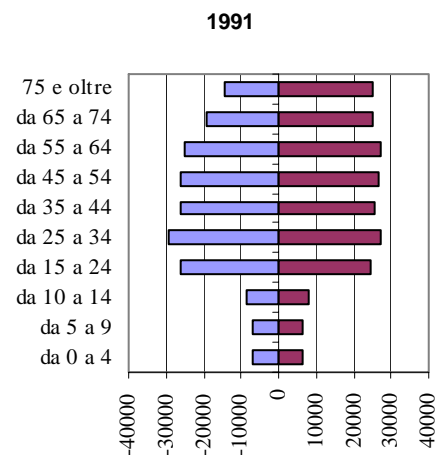
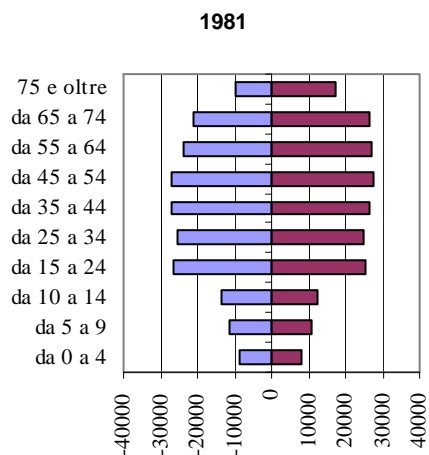
		1981			1991			2001			01.01.2010*		
		m	f	tot	m	f	tot	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	v.a.	8420	7905	16325	6808	6491	13299	7969	7524	15493	10528	9806	20334
	%			4,08			3,40			3,94			4,65
da 5 a 9	v.a.	11571	10851	22422	7129	6604	13733	7389	6900	14289	9521	8953	18474
	%			5,60			3,51			3,64			4,22
da 10 a 14	v.a.	13323	12463	25786	8616	8129	16745	7593	7229	14822	9062	8467	17529
	%			6,44			4,28			3,77			4,01
da 15 a 24	v.a.	26487	25142	51629	26254	24738	50992	17845	16988	34833	19159	17993	37152
	%			12,90			13,03			8,86			8,50
da 25 a 34	v.a.	25581	25121	50702	29216	27391	56607	30621	29439	60060	28208	27553	55761
	%			12,67			14,47			15,28			12,75
da 35 a 44	v.a.	26967	26647	53614	25920	25652	51572	30649	29157	59806	38008	36469	74477
	%			13,40			13,18			15,22			17,03
da 45 a 54	v.a.	26860	27770	54630	26261	26556	52817	25591	25810	51401	31434	31392	62826
	%			13,65			13,50			13,08			14,37
da 55 a 64	v.a.	23651	27092	50743	24805	27172	51977	24741	25925	50666	25361	26844	52205
	%			12,68			13,28			12,89			11,94
da 65 a 74	v.a.	20985	26373	47358	19330	24921	44251	20883	25214	46097	22317	25312	47629
	%			11,83			11,31			11,73			10,89
75 e oltre	v.a.	9652	17331	26983	14199	25138	39337	16267	29242	45509	18813	32108	50921
	%			6,74			10,05			11,58			11,64
<b>TOTALE</b>	v.a.	<b>193497</b>	<b>206695</b>	<b>400192</b>	<b>188538</b>	<b>202792</b>	<b>391330</b>	<b>189548</b>	<b>203428</b>	<b>392976</b>	<b>212411</b>	<b>224897</b>	<b>437308</b>
	%	48,35	51,65	100,00	48,18	51,82	100,00	48,23	51,77	100,00	48,57	51,43	100,00

#### Grafici della Popolazione residente per classi di età e sesso – Mezzani





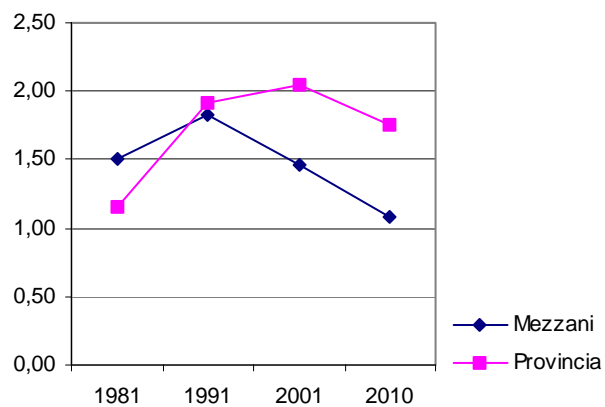
### Grafici della popolazione residente per classi di età e sesso – Provincia



### Indice di anzianità

Anni	Mezzani	Provincia
1981	1,51	1,15
1991	1,82	1,91
2001	1,47	2,05
2010	1,09	1,75

Indice di anzianità



## Evoluzione della popolazione residente

### Le dinamiche

Per quanto riguarda la residenza, le analisi preliminari al P.R.G. 2001 (svolte nel 1997), attraverso una proiezione a formula lineare, avevano previsto che la popolazione, dai 2.815 abitanti del 1997, sarebbe arrivata a 3.107 nel 2008.

Questa previsione è risultata abbastanza corretta perché la popolazione registrata al 01.01.2008 risulta pari a 3.120 unità.

Utilizzando lo stesso metodo di calcolo, si parte dal trend della popolazione e delle famiglie che di seguito si riporta.

ANNI	famiglie residenti	popolazione residente	dimensione media delle famiglie
<b>1997</b>	1078	2747	2,55
<b>1998</b>	1093	2815	2,58
<b>1999</b>	1096	2839	2,59
<b>2000</b>	1114	2897	2,60
<b>2001</b>	1175	2998	2,55
<b>2002</b>	1152	2966	2,57
<b>2003</b>	1157	2968	2,57
<b>2004</b>	1170	2998	2,56
<b>2005</b>	1193	3053	2,56
<b>2006</b>	1188	3024	2,55
<b>2007</b>	1184	3026	2,56
<b>2008</b>	1228	3120	2,54
<b>2009</b>	1266	3257	2,57
<b>2010</b>	1304	3370	2,58
<b>2011</b>	1343	3449	2,57

La estrapolazione di questo trend della popolazione indica al 2021 un aumento di 285 unità che porta gli abitanti dagli attuali 3.449 a 3.734.

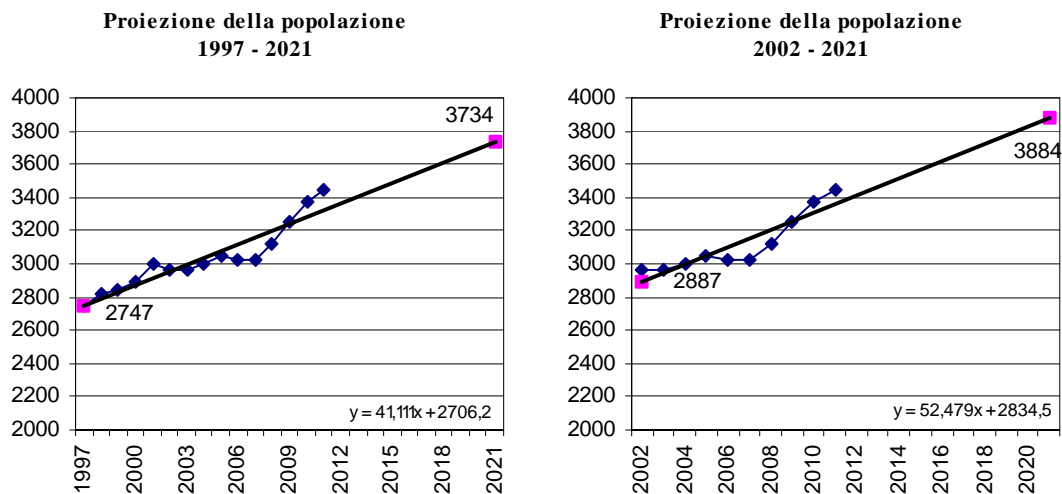
Se invece si considera l'andamento degli ultimi dieci anni risulta, sempre al 2021, un aumento di 435 unità che porta gli abitanti dagli attuali 3.449 a 3.884.

Se si volesse verificare la proiezione sull'andamento degli ultimi cinque anni, che registrano un incremento medio superiore ai 50 abitanti/anno, si otterrebbe un aumento, sempre al 2021 di 1.000 abitanti.



Sia la prima che l'ultima proiezione non sono evidentemente attendibili. La prima perché non tiene nel giusto conto l'accelerazione recente, l'ultima perché ne tiene troppo conto.

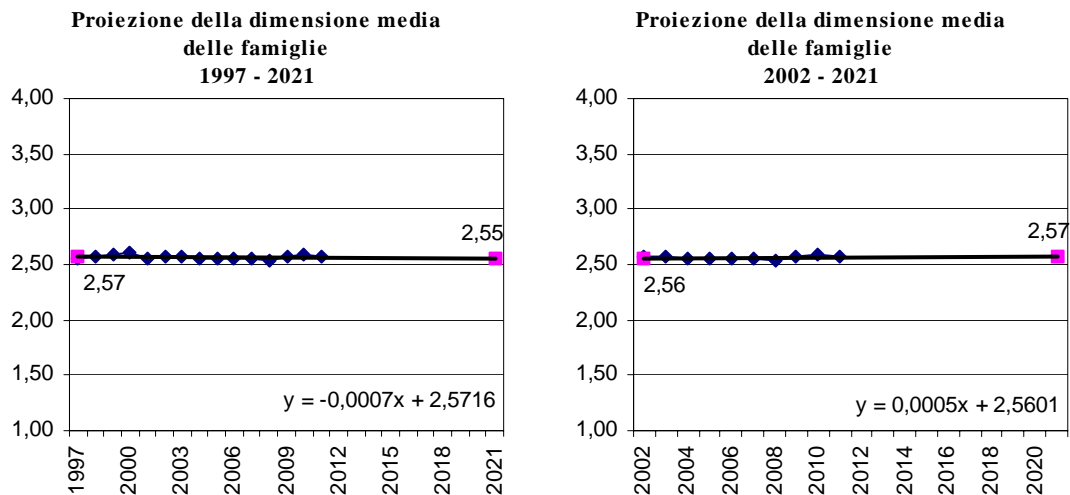
Sembra perciò corretto assumere come crescita del prossimo decennio il valore di 500 nuovi abitanti che rappresenta abbastanza correttamente sia il fenomeno degli ultimi cinque anni, sia le proiezioni effettuate sull'andamento degli ultimi dieci. In arrotondamento, si può ragionevolmente supporre la popolazione di Mezzani al 2021 in 4.000 abitanti.



Estrapolando la dimensione media familiare con la proiezione dal 1997, si passa dalle 2,57 unità per famiglia attuali a 2,55 nel 2021.

Se invece si effettua la proiezione dal 2002, risulta, sempre al 2021, un valore costante, cioè la dimensione media familiare si conferma a 2,57.

Tenendo pur conto che la dimensione media familiare a Mezzani è molto più alta di quella provinciale (2,2) e che il PRG 2001 aveva formulato una previsione di tale dimensione al 2008 pari a 2,5, sembra ragionevole assumere a riferimento dei calcoli per il fabbisogno abitativo futuro un valore intermedio tra quest'ultimo e quello sopracalcolato sull'andamento del decennio trascorso. Quindi una dimensione di 2,535 ab/nucleo.



I dati di andamento sopracalcolati sono abbastanza simili a quelli del decennio precedente e confermano il percorso di crescita ormai costante che sta vivendo il nostro comune e che sembra poter confermare la continuazione del trend registrato negli ultimi otto anni, vista anche l'accelerazione che si evidenzia negli ultimi quattro.

#### Il patrimonio abitativo

Il calcolo del fabbisogno abitativo (vedi paragrafo che segue) deve fare riferimento, così come calcolato dal 1998 per il piano vigente, anche alla situazione del patrimonio abitativo, alla dimensione degli alloggi, al livello di utilizzazione degli alloggi.

Le tabelle che seguono riportano dapprima lo stock abitativo e le sue parti occupate e non occupate nel nostro comune e nella provincia.

Le successive tabelle ne descrivono la consistenza in termini di superficie utile e di dimensione degli alloggi.

<b>occupate (Comune)</b>				<b>occupate (Provincia)</b>			
	n. alloggi	n. stanze	st/abit		n. alloggi	n. stanze	st/abit
1981	867	4435	5,1	1981	140059	628487	4,5
1991	924	4726	5,1	1991	151614	692800	4,6
2001	1117	5347	4,8	2001	166930	729891	4,4

<b>non occupate</b>				<b>non occupate</b>			
	n. alloggi	n. stanze	st/abit		n. alloggi	n. stanze	st/abit
1981	173	771	4,5	1981	32034	133733	4,2
1991	155	667	4,3	1991	34407	146612	4,3
2001	225	1057	4,7	2001	35744	149188	4,2

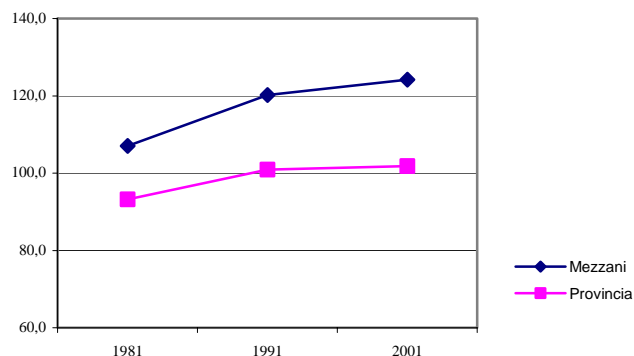
<b>totale</b>				<b>totale</b>			
	n. alloggi	n. stanze	st/abit		n. alloggi	n. stanze	st/abit
1981	1040	5206	5,0	1981	172093	762220	4,4
1991	1079	5393	5,0	1991	186021	839412	4,5
2001	1342	6404	4,8	2001	202674	879079	4,3

<b>Mezzani</b>				<b>Provincia</b>			
	Abitazioni totali	Abit. non occupate su totali	Abit. non occupate su totali		Abitazioni totali	Abit. non occupate su totali	Abit. non occupate su totali
	V.A.	V.A.	%		V.A.	V.A.	%
1981	1.040	173	16,6	1981	172.093	32.034	18,6
1991	1.079	155	14,4	1991	186.021	34407	18,5
2001	1.342	225	16,8	2001	202.674	35.744	17,6

#### **Abitazioni occupate e superfici medie**

<b>Mezzani</b>				<b>Provincia</b>			
	n. alloggi	sup. (mq)	mq/all		n. alloggi	sup. (mq)	mq/all
1981	867	92801	107,0	1981	140059	13056206	93,2
1991	924	111060	120,2	1991	151614	15304157	100,9
2001	1117	138688	124,2	2001	166930	16998279	101,8

Andamento superfici medie



Rispetto ai valori utilizzati nel Quadro Conoscitivo del piano vigente, le variazioni non sono di rilevante rilievo.

Al 2001 (ultima data in cui questi dati sono disponibili) si registra un aumento della quota di abitazioni non occupate dal 14,4 al 16,8% ed un aumento della dimensione media dell'alloggio da mq 120,2 a mq 124,2.

Sono questi i parametri che, nel paragrafo che segue dovranno essere ridefiniti per il calcolo del fabbisogno.

#### Dimensionamento abitativo

La capacità insediativa residua del piano vigente, (vedi cap. sullo stato di attuazione del piano) è pari a 75.485 mc, dopo un trend insediativo di circa 10.000 mc/anno.

Il dimensionamento complessivo era pari a 171.394 mc (143127 del PRG 2007 + varianti successive) e comprendeva sia le nuove previsioni che il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Esso era stato definito in misura sensibilmente superiore al fabbisogno effettivo (circa il 50% in più) e calcolato con questi riferimenti:

- il numero di nuove famiglie prevedibili
- il patrimonio edilizio non occupato (che aveva raggiunto punte del 17% e stava tendendo al 14)
- una dimensione media dell'alloggio, che era in costante crescita e che era stata fissata a 417 mc
- un volano biennale di sicurezza che teneva conto delle rigidità di mercato riscontrabili nella fase terminale di esaurimento del piano.

Il calcolo di verifica del dimensionamento può essere effettuato utilizzando gli stessi criteri, con l'adeguamento a valori assumibili dai dati più recenti disponibili e con un correttivo al volano di sicurezza per tenere conto delle forti rigidità di

mercato che l'esperienza dello sviluppo di Mezzani ha costantemente proposto e che permarranno sicuramente ancora per un buon periodo di tempo.

Quindi, essendo il numero delle famiglie prevedibili al 2021 pari a abitanti 4000:2,535 = 1.578, detraendovi quelle esistenti al 2011 (1.343) si ottengono le nuove famiglie che avremo da oggi al 2021, che sono pari a 235.

La quota di patrimonio non occupato si è dimostrata molto oscillante (dal 16,6 dell'81 al 14,4 del '91, al 16,8 del 2001) e, proprio per questo, va assunta in sicurezza e può essere fissata nel 16,5%.

La dimensione media dell'alloggio può anch'essa essere arrotondata da 124,2 a 124 mq/alloggio. Tale valore, che è relativo alla superficie utile netta deve essere riportata a superficie lorda con un aumento di almeno il 15%, quindi pari a mq 142,6, che corrispondono a 428 mc/alloggio.

Definendo il volano di sicurezza ad un triennio per tener conto degli elementi di rigidità accennati, si ottiene:  
famiglie (alloggi) 235:0,84x428 mc/alloggio x 1,3 = mc 155.660

#### Gli insediamenti produttivi

Il sistema degli insediamenti produttivi è cresciuto in modo diverso rispetto a quello della residenza.

Pur non disponendo di dati aggiornati sulle attività economiche e sull'occupazione, la dinamica può essere letta attraverso gli insediamenti recenti.

Sono stati completati i due interventi SOPRIP per attività artigianali; numerose aziende insediate sono state ampliate nelle aree previste dal P.R.G.; si è insediata la cartiera.

Le aree ancora disponibili per nuovi insediamenti si estendono per circa mq 199.000 (rispetto ai 425.000 del dimensionamento accumulato).

Il PUA in corso di approvazione per l'insediamento SMEG occupa, di questo residuo, circa mq 126.000.

Un andamento questo che ha caratterizzato decisamente l'ultimo decennio e che si è realizzato sia per la buona accessibilità al Capoluogo provinciale che l'apertura della provinciale Parma-Mezzani aveva offerto, sia per i minori costi che il mercato delle aree proponeva alle attività, sia anche per l'occasione di due grandi aziende che hanno deciso di insediarsi nel Comune.

## ***Le indicazioni emergenti***

Questo breve percorso attraverso gli elementi indicativi dello sviluppo comunale fornisce alcuni stimoli per le scelte di pianificazione da operare in questa sede e nell'immediato futuro.

Anzitutto di ordine generale.

Gli avvenimenti che hanno condizionato lo sviluppo urbanistico in questi ultimi anni si sono dimostrati in parte diversi di quelli posti a supporto del P.R.G. 2001. Sono state le varianti successive che, pur nel rispetto della impostazione generale del piano, lo hanno forzato a reggere questi avvenimenti. Che possono essere riassunti nei due aspetti principali relativi agli insediamenti residenziali e a quelli produttivi.

*Lo sviluppo residenziale* ha trovato un notevole ostacolo nella elevata rigidità di mercato che si è rivelata principalmente nei due Mezzani, Inferiore e Superiore.

Una rigidità che deriva dalla scarsa vocazione imprenditoriale, che è per contro necessaria per affrontare l'impegno di un intervento urbanistico attuativo (non bisogna dimenticare che fino agli anni '90 pochissime "lottizzazioni" sono partite ed era pressoché indispensabile che il P.R.G. formulasse una adeguata dimensione di previsioni attuabili per intervento edilizio diretto).

La rigidità deriva anche dal maggior frazionamento fondiario delle aree per i nuovi interventi previste ai Mezzani rispetto a quelle del Casale, che è risultato anche in vantaggio per la maggiore vicinanza ai nuovi insediamenti produttivi.

Il quadro risultante è quello di numerose aree in situazione di stallo o di non decollo, ormai da lungo tempo (alcune erano addirittura già previste dal piano precedente a quello del 2001).

*Lo sviluppo produttivo* ha visto una prima fase caratterizzata dal rapido completamento degli interventi della SOPRIP, accompagnati da altri non irrilevanti interventi di sviluppo di attività insediate, che hanno immediatamente "consumato" e superato le previsioni originarie di P.R.G., invadendo anche aree delle varianti successive (per quasi 13 ettari complessivi).

E' seguito immediatamente l'insediamento della cartiera (per quasi 10 ettari).

E' stata prevista l'area per l'insediamento SMEG (circa 12 ettari e mezzo) e un'area per altri insediamenti produttivi (per oltre 7 ettari).

I problemi del sistema produttivo, concentrato in massima prevalenza a Casale, sono quelli della rapidità della sequenza di classificazioni in massima parte rivolte alle attività che intendevano insediarsi. Cui il piano ha assegnato alcune importanti prestazioni (il potenziamento della Parma-Mezzani, il viale centrale est-ovest, parti della strada di collegamento interno nord-sud, una organizzazione degli spazi pubblici il più possibile unitaria, ecc.), ma che propongono oggi l'esigenza irrimandabile di un disegno unitario, di una riorganizzazione compiuta della accessibilità e dei servizi che strutturi e supporti robustamente un sistema insediativo di dimensioni ormai importanti.

Le indicazioni che emergono da questa lettura possono essere così sintetizzate:

1 – Il piano vigente risente di questa sua evoluzione “alla rincorsa”, soffre dei limiti di rigidità e di giustapposizione prima accennati, ed esprime l’esigenza di affrontare e risolvere questi limiti in modo unitario, anche se puntuale in alcune situazioni, ma con una metodologia complessivamente coerente.

Si pongono anche questioni non ancora accennate, ma rilevanti, quali la perenzione dei vincoli e l’imperativo conseguente di adozione dei criteri di perequazione, quali l’indilazionabilità dell’adeguamento alle previsioni e alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (imposto dalle relative N. di A.).

Occorre quindi onorare, in tempi sufficientemente brevi, l’impegno per un percorso di revisione del piano che porti ad una compiuta definizione il suo sistema insediativo in piena coerenza con i riferimenti della pianificazione territoriale sovraordinata.

2 – Non appare opportuno, in questa fase di variante anticipata rispetto alla revisione sopra accennata, introdurre nel piano nuove previsioni per insediamenti produttivi. Non solo perchè la capacità insediativa ancora residua (oltre all’insediamento SMEG) è in grado di reggere l’attesa di una variante di adeguamento, ma anche perché, come accennato, il sistema produttivo è quello che, per la consistenza territoriale che sta assumendo, ormai superiore a quella del territorio urbano della frazione, pone i più pressanti bisogni di riorganizzazione generale.

3 – Nuovi insediamenti residenziali possono essere proposti anche in questa fase, ma assumendo due attenzioni-

La prima riguarda le dimensioni. L’insieme delle proposte originarie ex art. 18 L.R. 20/2000 pervenute al Comune rappresentata una entità complessiva che, ove la si sommi alla capacità insediativa residua che abbiamo prima evidenziato, porterebbe a superare di buona misura il dimensionamento che deriva dal P.R.G. 2001, così come incrementato da successive varianti (185.000 mc contro gli originari 171.000).

Operazione che non è proponibile in una variante che, pur assumendo anche contenuti di rilevante interesse pubblico, dal punto di vista urbanistico deve proporsi obiettivi di assestamento in attesa di una operazione che affronti in modo più esteso e complessivo il riassetto del sistema urbano e dei suoi servizi. E’ necessario quindi che le dimensioni che propone questa variante rimangano apprezzabilmente al di sotto di quelle che aveva assunto il P.R.G. 2001 ed anche a quelle calcolate in questa analisi.

La seconda riguarda l’assetto urbanistico che dovrà tenere conto delle previsioni di assetto più complessivo dei territori, interessati dalle aree oggetto di intervento, che l’Amministrazione Comunale sta delineando nel quadro delle valutazioni per la successiva variante di adeguamento.

### ***I contenuti della variante***

Le proposte di variante riguardano esclusivamente aree per nuovi insediamenti residenziali.

Tutte le aree previste concorrono alla dotazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche di interesse generale e non modificano quindi i livelli di dotazione previsti dal piano vigente.

Gli interventi della variante sono localizzati nel centro abitato del Casale.

L'ambito per nuovi insediamenti che viene qui proposto è formato da due comparti.

Il comparto nord si estende per mq 25.500 e prevede una capacità edificatoria di mc 19.125.

Il comparto sud si estende per mq 10.585 e prevede una capacità edificatoria di mc 10.585.

Il comparto nord costituisce estensione dell'intervento urbanistico adiacente a sud, mentre il comparto sud si propone, in questa direzione come conclusione del centro abitato.

Il comparto sud pone il problema della vicinanza dell'insediamento artigianale esistente e della necessaria mitigazione acustica, con fascia cuscinetto o con altre soluzioni adeguate.

Il comparto nord pone la duplice necessità di organizzare gli spazi pubblici a rafforzamento di quelli previsti nell'adiacente intervento urbanistico in corso e di garantire le aperture a nord e ad ovest della infrastrutturazione interna.

La realizzazione dell'ambito, in forza dell'art. 18 sottoscritto, è subordinata alla realizzazione, a carico dell'intervento, di una piscina scoperta pubblica, attrezzata con i relativi impianti e fabbricati di servizio, con caratteristiche definite di concerto con gli Uffici Comunali competenti.

L'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 (registrato a Parma il 30/07/2009, n° 4160, serie 1T) è allegato alla presente variante per costituirne parte integrante e seguirne la procedura di approvazione. L'accordo sarà infatti recepito con la delibera di adozione della variante e ne seguirà l'intero percorso fino alla definitiva approvazione.

Un secondo elemento introdotto è quello della restituzione cartografica, in adempimento alle disposizioni vigenti, dei beni paesistici ex art. 142 del DLgs 42/2004.

Altro contenuto della variante, come già accennato, è l'adeguamento del Piano (il PSC è adottato a contestuale variante al RUE) all'atto di coordinamento delle definizioni e sulla documentazione uniformi di cui alla D.C.R. 279/2010).



La variante provvede infine ad un perfezionamento (errata corrige), inserendo due ambiti a prescrizione specifica (vedi art. 14 N di A) che, introdotti con variante adottata con atto CC n° 5/2004, approvata con atto G.P. n° 1081/2005, sono stati recepiti nella nuova strumentazione urbanistica, inseriti cartograficamente e normativamente nel RUE e nel POC, e soltanto cartograficamente nel PSC.

### ***I risultati dimensionali***

L'insieme delle modifiche proposte, che sono state assunte in quanto ritenute compatibili con l'attuale assetto e dimensionamento di piano, comporta un aumento del dimensionamento residenziale per mc 29.710 (19.125 + 10.580).

Nel complesso, le nuove previsioni appaiono proponibili in quanto mantengono il dimensionamento complessivo a 114.096 mc (84.386 di capacità insediativa residua +29.710) ben al di sotto di quello del piano vigente (171.394) ed anche inferiori a quelli originali del PRG 2001 (143.127) così come a quelli derivanti dal calcolo del fabbisogno effettuato nel paragrafo sul dimensionamento abitativo (155.660) e consentono comunque di reggere la rigidità di mercato, nell'attesa delle annunciate varianti di adeguamento e aggiornamento.

### ***I risultati della conferenza di pianificazione***

La conferenza di pianificazione sul progetto preliminare si è svolta nelle due sedute del 30 marzo e del 13 aprile 2011.

La conferenza ha espresso parere favorevole sul Documento Preliminare (con riserva della Provincia ad ogni maggiore approfondimento in sede di valutazione della proposta di PSC) condizionato allo sviluppo di una serie di indicazioni, verifiche e raccomandazioni per la successiva redazione del PSC.

In particolare la Conferenza:

- conferma le analisi e le indicazioni emergenti dalla valutazione ambientale e, più precisamente:
  - la realizzazione di una duna di terra come elemento di mitigazione in termini di rumore e di paesaggio del comparto sud dell'ambito di trasformazione residenziale della variante,
  - la costituzione, sulla sommità della duna, di una barriera fitta costituita da vegetazione di alto e medio fusto;
- ritiene necessario che, in sede di formazione del PUA:
  - venga svolto un approfondimento sul clima e l'impatto acustico in riferimento agli insediamenti artigianali esistenti in adiacenza al comparto sud;
  - lo stesso studio definisca le effettive necessità di mitigazione in sede di progettazione dell'assetto urbanistico;

- venga effettuata una successiva verifica sperimentale, a seguito della utilizzazione edilizia dell'area avente lo scopo di dimostrare il rispetto delle limitazioni acustiche vigenti per intervenire, se necessario, con opportune misure di correzione;
- conferma le analisi e le indicazioni emergenti dalla Relazione geologica e sismica e, più precisamente:
  - le quote di progetto del piano terreno degli edifici ivi previsti dovrà attestarsi ad un livello quanto più elevato rispetto al piano stradale (compatibilmente con i raccordi alle strutture esistenti) per mantenere un franco di sicurezza nei confronti di eventuali situazioni di crisi della rete idrica secondaria; per gli stessi motivi si sconsiglia la realizzazione di locali seminterrati e/o interrati;
  - nelle fasi costruttive, al fine di attestare i corpi fondali in orizzonti litologici a soddisfacente competenza e di tutelare il substrato di fondazione dal gelo e dalle più significative variazioni di umidità stagionali, la base delle fondazioni dovrà essere collocata a profondità non inferiori a 1.50 m dall'attuale piano di campagna;
  - in fase di progettazione esecutiva e/o costruttiva, dovranno essere eseguiti, per ciascun intervento, il controllo e la verifica geotecnica puntuale ai sensi delle NTC2008 in funzione delle caratteristiche dei terreni (da indagarsi con specifiche indagini) e delle dimensioni e carichi degli edifici che verranno realizzati.
- ritiene indispensabile che il PUA sia corredato di specifica Relazione idraulica che, in riferimento ai fenomeni meteorici verificati con tempo di ritorno di 25 anni, definisca i bacini di laminazione necessari per mantenere la sicurezza del territorio. Il dimensionamento dei bacini può essere ipotizzato in 350 mc per ogni ettaro di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.
- propone di scoraggiare la realizzazione di locali interrati e seminterrati (in effetti già l'art. 59 delle NdiA del RUE consentono tali locali solo con particolari tecniche di costruzione e di smaltimento e soltanto dietro impegno unilaterale del proponente alla assunzione di ogni responsabilità).
- propone di verificare se il Quadro Conoscitivo del piano rappresenta le fasce fluviali del PAI (in effetti la tavola A10 del Quadro Conoscitivo Carta dei vincoli esistenti riporta le fasce A e B del PAI).
- chiede di verificare se i rispetti degli elettrodotti A.T. sono adeguati alle più recenti disposizioni in materia (in effetti nel territorio comunale non esistono linee A.T., mentre sono rappresentate e normate le linee M.T.).

- chiede la predisposizione, in sede di redazione del PSC, di una specifica scheda normativa che contenga, oltrechè i parametri di intervento, le prescrizioni specifiche e le prestazioni in coerenza alle indicazioni emerse dalle analisi e dalla Conferenza: la scheda è stato predisposta e inserita, con la presente variante, all'art. 14 della Normativa di applicazione del P.S.C.