

**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

**VARIANTE 2011 adottata con del. C.C. n°26 del 09/08/2011**  
controdeduzioni C.C. n° .... il .....

**R.U.E.**

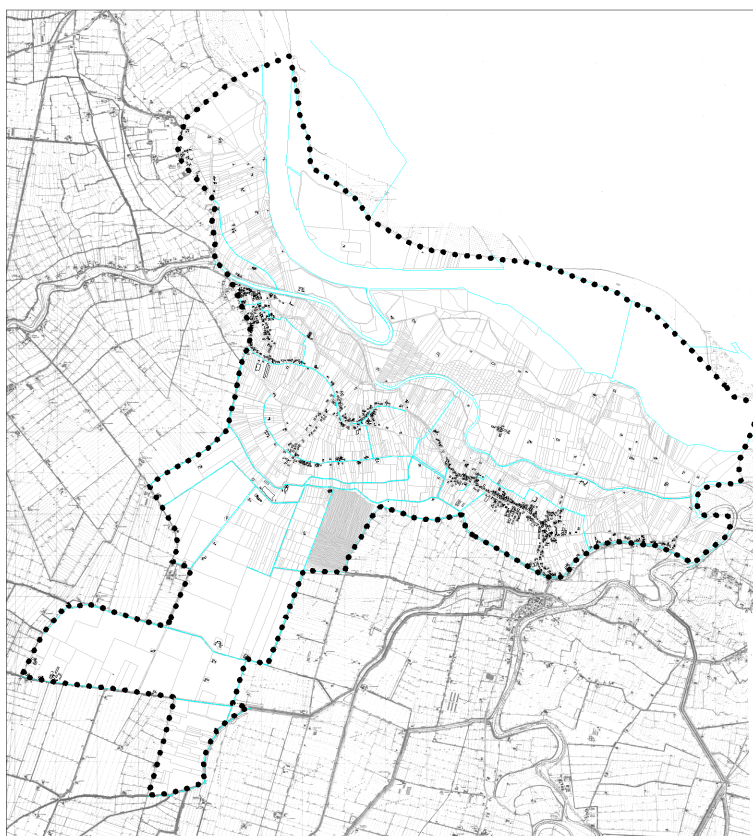
REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

**Relazione illustrativa**

Tavola

**PR**

Giugno 2012



COLLETTIVO DI URBANISTICA  
Realizzazione grafico informatica PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri  
Daniela Olzi  
Mina Rossi

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE 2011 AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

## ***Premessa***

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

La nuova strumentazione urbanistica è stata oggetto di alcune varianti, limitatamente al POC e al RUE che nel loro insieme consistono in modesti perfezionamenti dell'assetto urbanistico e, soprattutto, della normativa del RUE anche in aggiornamento a nuove disposizioni via via intervenute.

Più recentemente, l'Amministrazione Comunale ha affrontato il tema di un adeguamento più compiuto alla legislazione regionale e alla pianificazione provinciale in vigore. In questo senso ha avviato un percorso di adeguamento in progress, con alcune varianti da realizzare nell'arco di circa un anno che portino a questo compiuto adeguamento.

Le motivazioni e i contenuti di questo percorso sono descritti nella Relazione illustrativa della variante 2011 al PSC che viene adottata contestualmente alla presente variante al RUE.

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

La prima modifica al RUE consiste nel recepimento dell'ambito per nuovi insediamenti introdotto dalla accennata contestuale variante al PSC, derivante dall'accordo ex art. 18 stipulato con privati per la realizzazione della piscina pubblica scoperta di Casale. Il recepimento nel RUE avviene classificando l'area, attualmente agricola, come ambito individuato dal PSC e soggetto a POC.

La seconda modifica, importante ma non sostanziale, consiste nello "spacchettamento" tra POC e RUE, attualmente riportati su un'unica base cartografica (derivante dalla accennata traduzione del PRG in PSC, POC e RUE).

Si tratta di un primo elemento del riordino che porterà al compiuto adeguamento della strumentazione urbanistica comunale che si è accennato in premessa. Anche il nuovo POC (II POC 2011-2016) sarà adottato contestualmente alla variante 2011 al PSC e al RUE.

Modifica importante, di aggiornamento-integrazione, è l'assunzione della elaborazione fatta dal PSC che ha cartografato i vincoli paesaggistici di cui all'art. 42 del DLgs n° 42/2004 e che il RUE riprende per immediatezza di lettura.

Infine una serie di modestissime modifiche cartografiche che più oltre vengono elencate ed illustrate e, più numerosi, i perfezionamenti e modifiche normative, soprattutto di aggiornamento al più recente quadro normativo generale, anch'essi di seguito illustrati come segue:

### le modifiche normative (evidenziate in azzurro nel testo normativo)

1 – Le norme sono state complessivamente rivisitate per aggiornare tutti i riferimenti alle leggi e agli atti che si sono modificati in oltre un decennio dalla loro nascita. Nella maggior parte dei casi si è trattato soltanto di cambiare il riferimento, in alcuni altri di modificare e/o introdurre nuove normative.

2 – Aggiornamento di rilievo è quello relativo alla assunzione dei nuovi parametri e documentazioni uniformi introdotti con la D.C.R. n° 279/2010.

Questo aggiornamento ha comportato anche il cambiamento di alcuni riferimenti, ormai tradizionali nella prassi locale, per la determinazione della potenzialità edificatoria, attraverso il ricalcolo degli indici da applicare.

Il ricalcolo è stato fatto con l'obiettivo di mantenere questa potenzialità pressoché inalterata rispetto alle norme vigenti.

Il tema è quello del passaggio tra il volume (riferimento attuale per gli interventi negli ambiti residenziali), la Superficie utile netta e la Superficie complessiva (Superficie utile netta + 60% della Superficie accessoria), che diventano i nuovi indici per la determinazione della potenzialità edificatoria nei vari ambiti residenziali.

Il metodo utilizzato è stato il seguente:

a – si passa dal volume V alla Superficie utile lorda, dividendo l'indice volumetrico per 3 (considerando l'altezza di interpiano pari a 2,70 + 0,30, cioè altezza abitabile + spessore solaio che le norme vigenti hanno fissato appunto convenzionalmente in 30 cm.

b – si passa dalla Superficie utile lorda alla Superficie utile netta detraendo

- 15% mediamente di muri, tramezzi e altro
- 8% mediamente di scale

c – si considera che la Superficie accessoria lorda mediamente consentita dalle norme vigenti sia pari al 90% della superficie utile lorda, e che la superficie accessoria netta (togliendo il 15% di muri, tramezzi e altro) possa essere valutata pari al 76,5% della superficie utile netta.

d – si può stimare con buona approssimazione, che dove le attuali norme consentono oggi di realizzare 1000 mq di Superficie utile lorda e 900 mq di superfici accessorie lorde, tali valori corrispondano a 770 mq di superficie utile netta e ad una superficie accessoria netta di mq 765, che si arrotonda a mq 770.

e – ciò significa che, dove oggi le norme prevedono un Indice di 1,5 mc/mq, cioè 0,5 mq/mq in termini di Su lorda, si dovranno stabilire i seguenti indici di edificabilità:

$U_{fu} = 0,5 \text{ mq/mq} \times 0,77 = 0,385$  che da la Su netta realizzabile

e  $U_{fc} = 0,385 + 0,385 \times 60\% = 0,616$  che da la superficie complessiva realizzabile.

f – le norme prevederanno, trattandosi di una applicazione del tutto nuova, entrambi gli indici, ad evitare il rischio che non vengano realizzati in misura adeguata gli accessori per un maggior sfruttamento della superficie utile.

Per quanto riguarda le attività artigianali e industriali, agricole e di servizi, tenendo conto della normalmente modesta dotazione di accessori ben compensata dallo scarto tra lordo e utile, sia ragionevole confermare i valori degli indici attuali ( $U_f = U_{fc}$ ), tenendo conto che per gli usi abitativi e compatibili si applicano le riconversioni di cui ai precedenti punti.

A fianco dell'adeguamento dei numeri, si provvede anche ad introdurre, come indicato nei nuovi parametri, l'indice di permeabilità  $I_p$  come utile strumento di mitigazione degli interventi di trasformazione.

3 – Al punto 5 dell'art. 13, così come all'art. 17, vengono riprecisate alcune disposizioni per limitare l'eccessiva diffusione di incrementi edificatori e di tipologie edilizie di dimensione difforme dai caratteri specifici del tessuto urbano esistente.

4 – All'art. 18 e più avanti all'art. 38, si perfezionano i dispositivi di norma per una migliore fattibilità delle superfici accessorie.

5 – All'art. 33 si modificano, in incremento, i parametri edificatori nel territorio rurale relativi alla residenza a servizio degli imprenditori agricoli a titolo principale. La modifica, coerente agli analoghi parametri vigenti a Sorbolo, è finalizzata a consentire alle aziende familiari, di buona dimensione e con una pluralità di imprenditori (figli), di poter risiedere nell'azienda dove svolgono l'attività.

6 – Vengono integrate le disposizioni all’art. 37 per le zone di rispetto cimiteriale per consentire il recupero degli edifici esistenti e per la realizzazione di infrastrutture e impianti tecnici (anche qui in analogia a Sorbolo).

7 – All’art. 38 vengono eliminati riferimenti a oggetti che non esistono nel territorio comunale (residui dell’impostazione originaria delle norme, che riguardavano la pianificazione intercomunale Colorno-Mezzani).

8 – La normativa delle zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche all’art. 45 viene integrata con riguardo alla localizzazione delle antenne per la telefonia mobile.

9 – Vengono estratte le disposizioni per gli ambiti e le aree soggette a POC, che sono trasferite nelle specifiche NdiA del POC.

10 – L’allegato 1 alle NdiA (All1-PN) viene integrato con le accennate documentazioni uniformi di cui alla D.C.R. 279/2010 e aggiornato con le più recenti disposizioni normative, compresi i nuovi titoli abilitativi.

Le modifiche cartografiche (con localizzazione individuata negli stralci planimetrici allegati)

Le modifiche agli elaborati cartografici del RUE sono di entità affatto modesta, non modificano assetto e configurazione urbanistica degli interventi e, pertanto, non richiedono alcuna operazione di ValSAT/VAS.

Esse consistono in:

a Mezzano Superiore

1 – una piccola area (per 89 mq) viene trasformata da verde pubblico a verde privato per consentire la realizzazione di accessori a servizio di un’abitazione che ne è sprovvista.

La modifica non comporta alcun effetto apprezzabile sulla dotazione di verde pubblico. Infatti la dotazione attuale (esistente e prevista) è pari complessivamente a mq 203.283 che, per 5114 abitanti teorici, significa 39,75 mq/ab. Quindi la diminuzione in questione propone un valore pari a  $(203.194 : 5.114)$  39,73 mq/ab.

a Casale

2 – viene ridotta (per 1876 mq) l'area a verde privato compresa in un Intervento Edilizio unitario in quanto una porzione di territorio era stata erroneamente ricompresa pur non essendo di proprietà di colui che aveva richiesto l'intervento.

3 – viene riclassificata un'area (per 796 mq) da zona residenziale di completamento di tipo 1 a zona a verde privato in quanto richiesta come area cortilizia di edifici esistenti.

4 – si modifica il tipo edilizio di un piccolo rustico in territorio agricolo, da Rt a Rs, stante le effettive caratteristiche dell'immobile (che si riconosce anche nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente in zona agricola – tav. XV – che si allega).

L'edificio è stato infatti realizzato, o ricostruito in epoca recente. Lo confermano le aperture (non ricorrette) delle finestre e l'orditura lignea della copertura per il materiale molto giovane e per aspetti tecnici non propri della tradizione. Sono pertanto del tutto ammissibili interventi edilizi di trasformazione attuati nel rispetto delle Norme generali di intervento di cui al punto 7.1 del comma 6 dell'art. 38 delle N di A.

a Mezzano Inferiore

5 – viene riclassificata un'area (per mq 670) da zona residenziale di completamento di tipo 1 a zona a verde privato in quanto richiesta come area cortilizia di edifici esistenti.

6 – viene tralata un'area di completamento di tipo 1 e la corrispondente zona a verde privato senza modifica della potenzialità edificatoria.

7 – viene riclassificata un'area (per mq 882) da zona a verde privato a zona residenziale di completamento, subordinando l'intervento alla riqualificazione della viabilità antistante, anche al fine di migliorare l'accessibilità al retrostante piano urbanistico in corso di attuazione.

a Bocca d'Enza

8 – si modifica il tipo edilizio di un accessorio in territorio agricolo da P a Rs, riconoscendo l'opportunità di mantenere tale dotazione accessoria a fronte dei vincoli del PAI che interessano l'intero abitato della frazione non consentendo alcun tipo di incremento edificatorio (l'immobile è identificabile anche nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente – Tav. XVI – che si allega).

L'edificio è in buona parte realizzato in muratura ed è pertanto considerabile per questa parte di tipo RS, cui occorre altresì aggiungere la parte in struttura lignea che, secondo la informazione locale, è conosciuta come esistente già dagli inizi dell'ultimo dopoguerra e costituisce una tipologia ricorrente di queste zone anche agli inizi del secolo trascorso.

Questo approfondimento del tipo originario e della sua recuperabilità è particolarmente importante in aree come quella di Bocca d'Enza che sono assoggettate ad una disciplina (P.A.I.) che non consente la normale trasformazione evolutiva del tessuto edilizio e, pertanto, dove ogni pur modesta preesistenza può costituire condizione essenziale di funzionalità degli insediamenti.

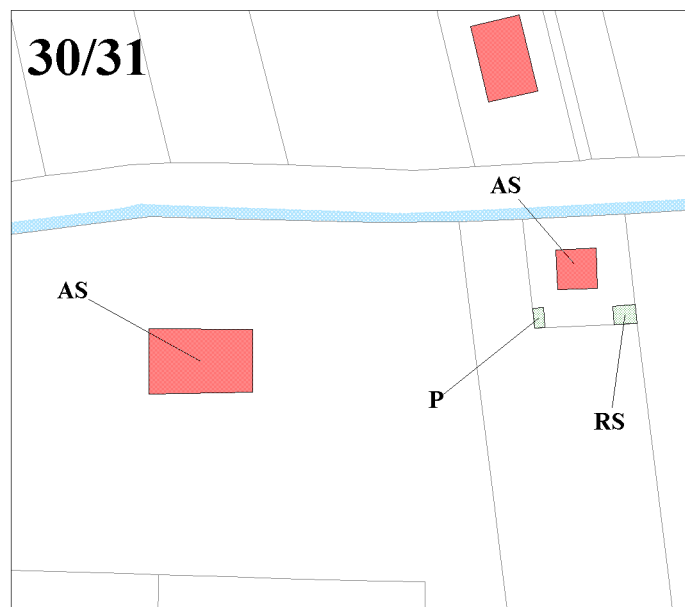
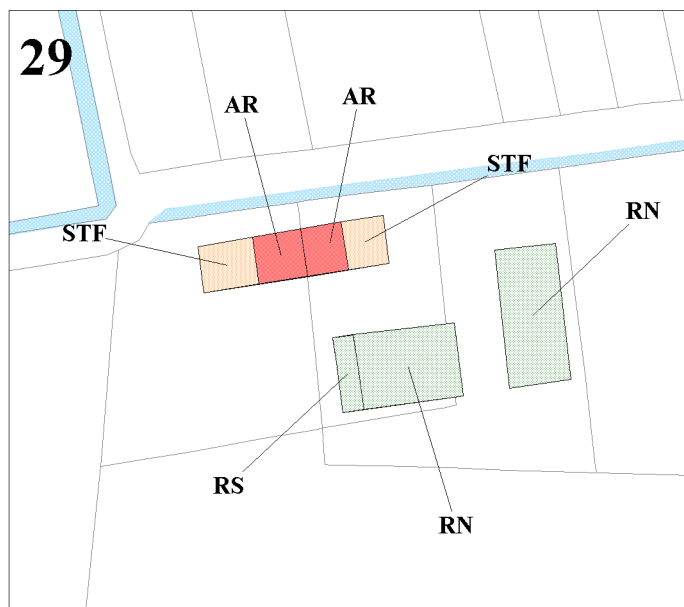
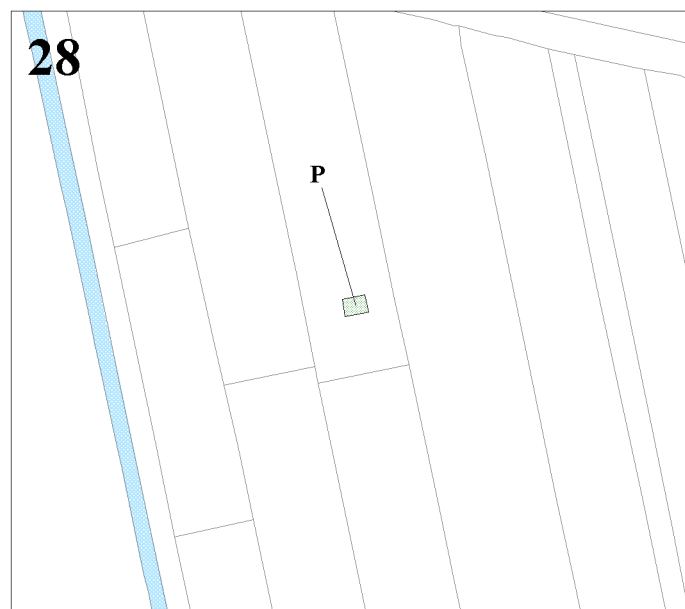
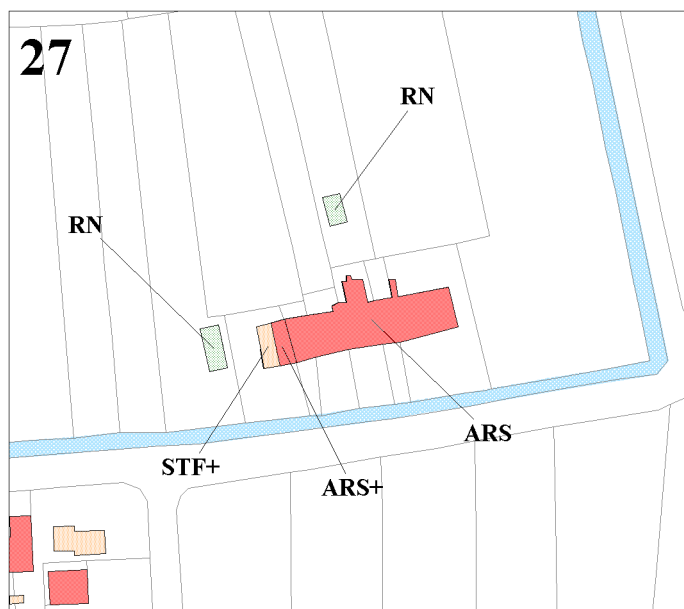
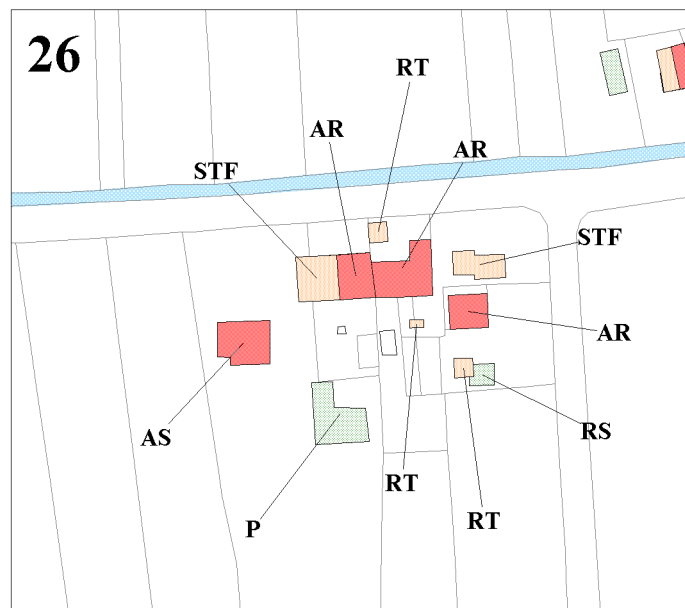
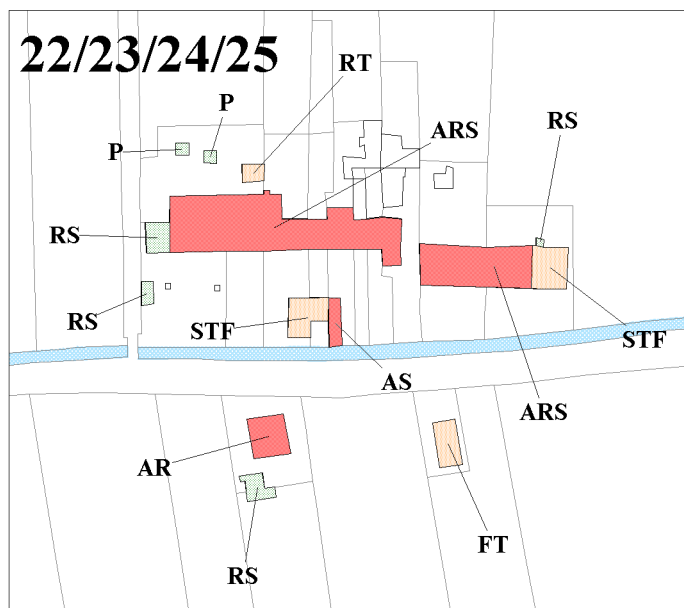
### I risultati dimensionali

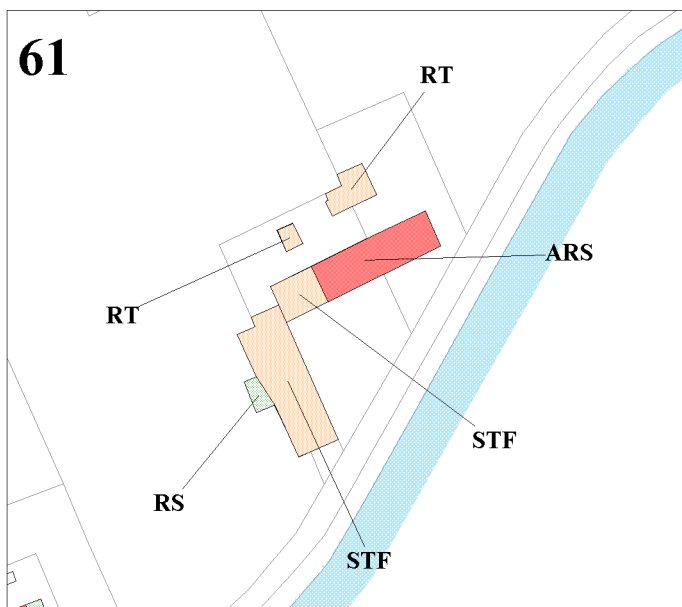
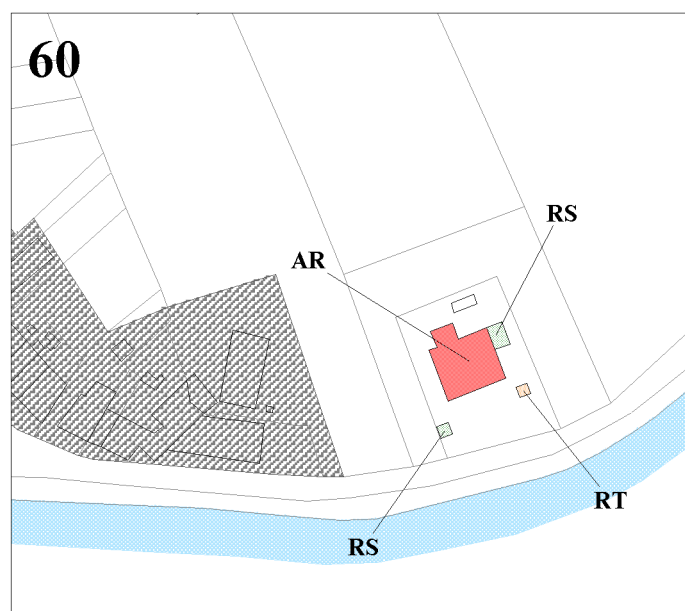
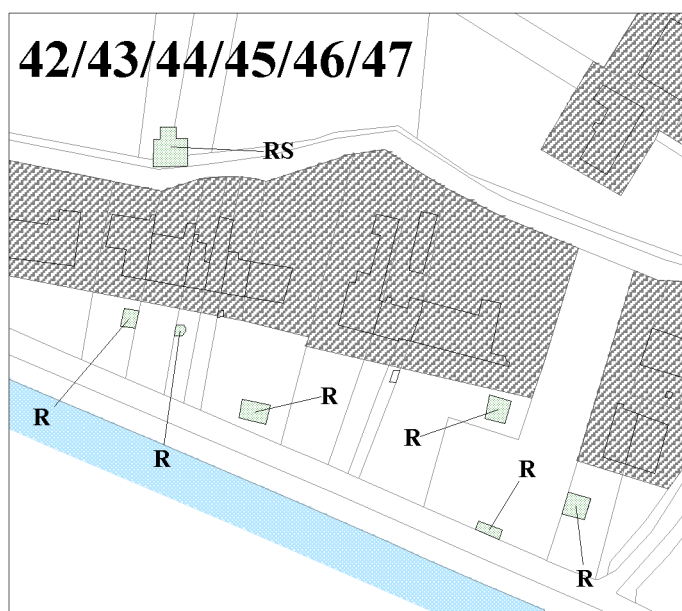
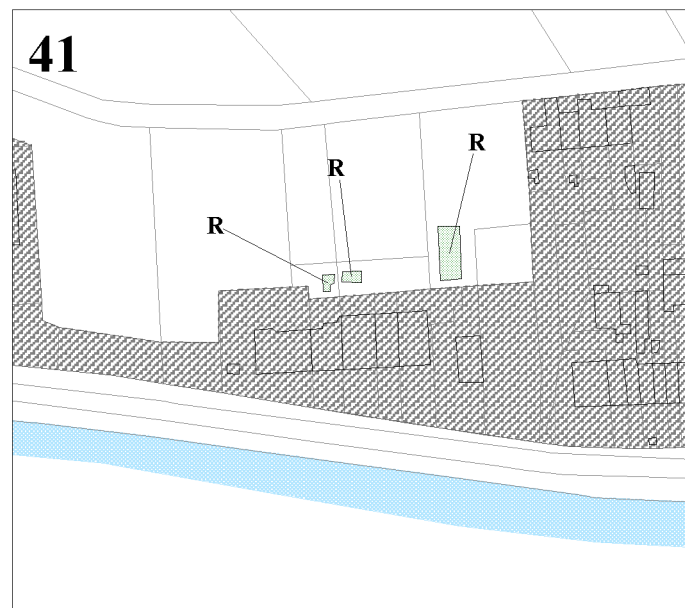
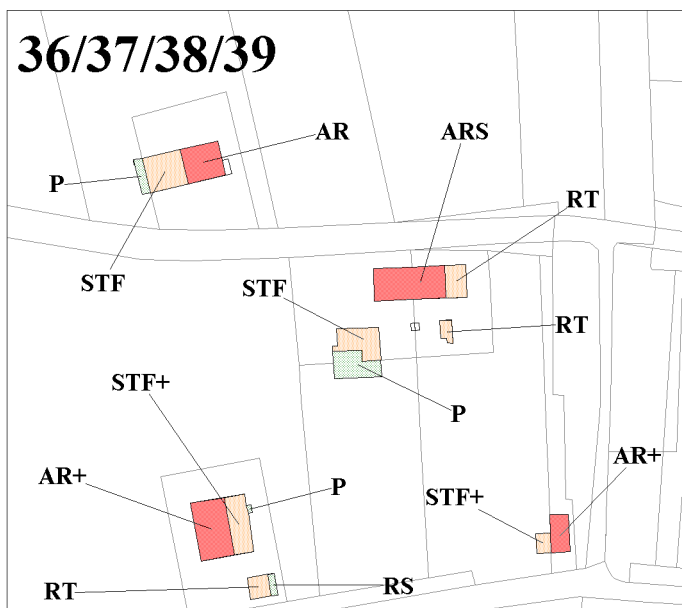
In termini quantitativi, le modifiche dimensionali, riportate puntualmente nella tabella in calce, consistono sostanzialmente:

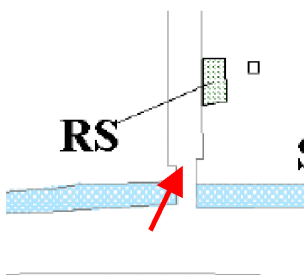


- in un incremento delle zone a verde privato per circa 650 mq, con corrispondente diminuzione di zona residenziale di completamento;
- in una diminuzione di potenzialità edificatoria di 224 mq di Superficie utile netta.

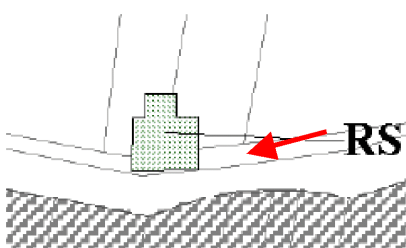
<b>N°</b>	<b>Descrizione modifica</b>	<b>Verde pubblico mq</b>	<b>Verde privato mq</b>	<b>Residenziali di completamento mq</b>	<b>Su netta mq</b>	<b>note</b>
<b>1</b>	da verde pubblico a verde privato	-89	89			
<b>2</b>	stralcio di mq 1876 dallo IEU		-1876			capacità insediativa inalterata
<b>3</b>	da residenziale di completamento di tipo 1 a verde privato		796	-796	-306	
<b>4</b>	da tipologia Rt a RS					
<b>5</b>	da residenziale di completamento di tipo 1 a verde privato		670	-670	-258	
<b>6</b>	spostamento lotto di completamento					nessun incremento
<b>7</b>	da verde privato a residenziale di completamento		-882	882	340	
<b>8</b>	da tipologia P a Rs					
	<b>TOTALE</b>	<b>-89</b>			<b>-224</b>	

**PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA****Tav. XV**

**PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA****Tav. XVI**



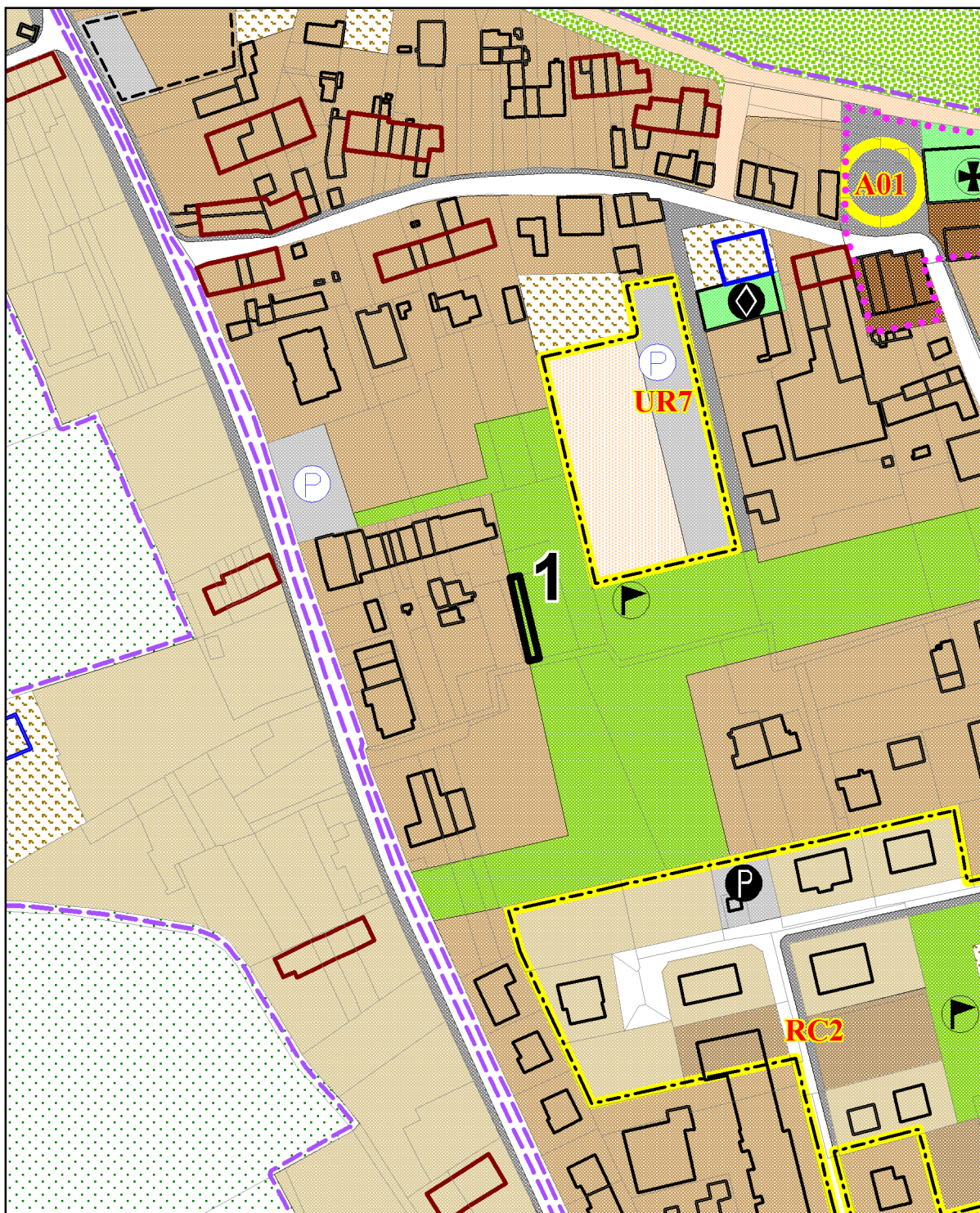
Stralcio scheda del Patrimonio Edilizio Esistente in zona agricola tav.XV nucleo 22 con indicazione del punto di presa



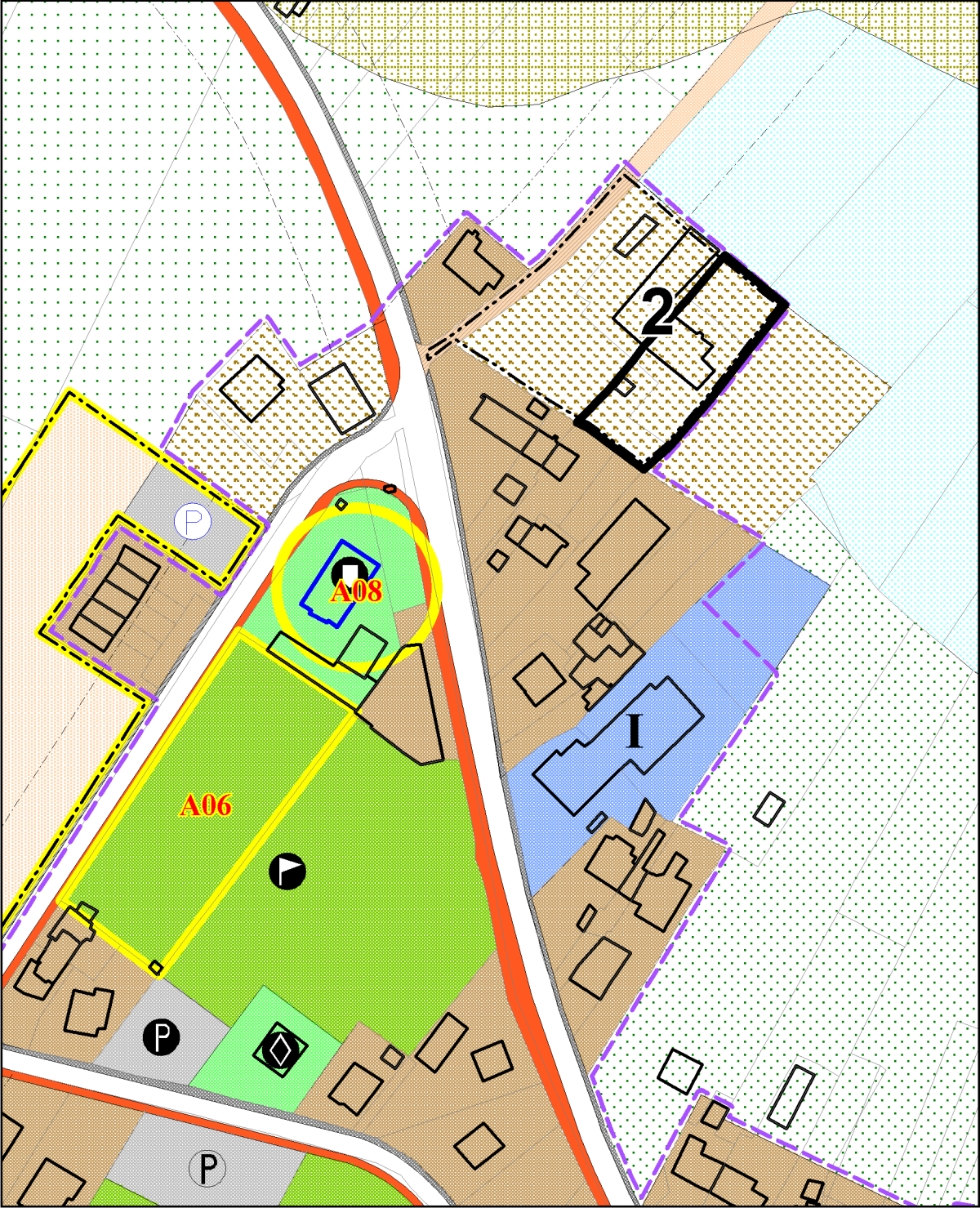
Stralcio scheda del Patrimonio Edilizio Esistente in zona agricola tav.XVI nucleo 42 con indicazione del punto di presa



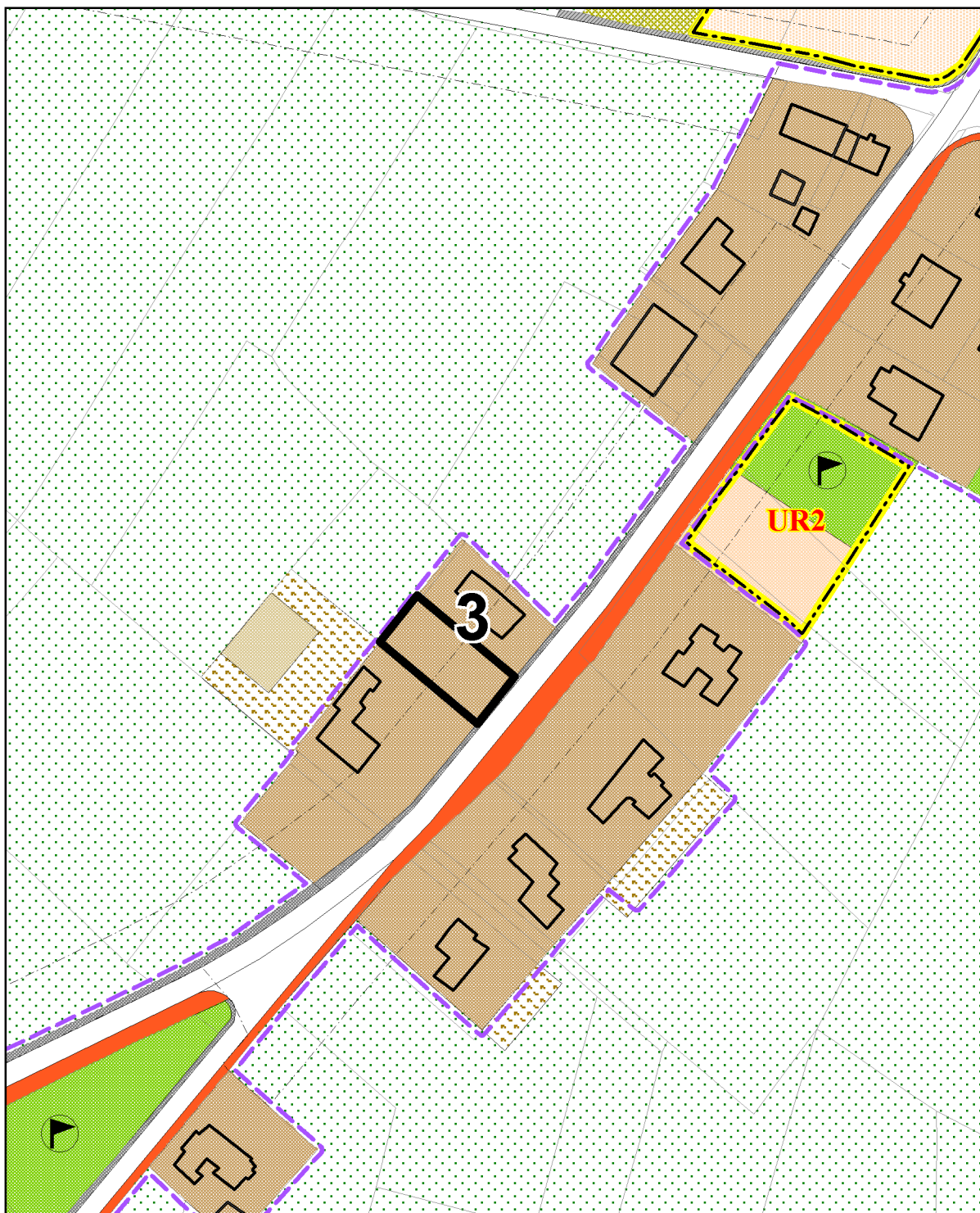
Stralcio Tav. P6a - scala 1:2000





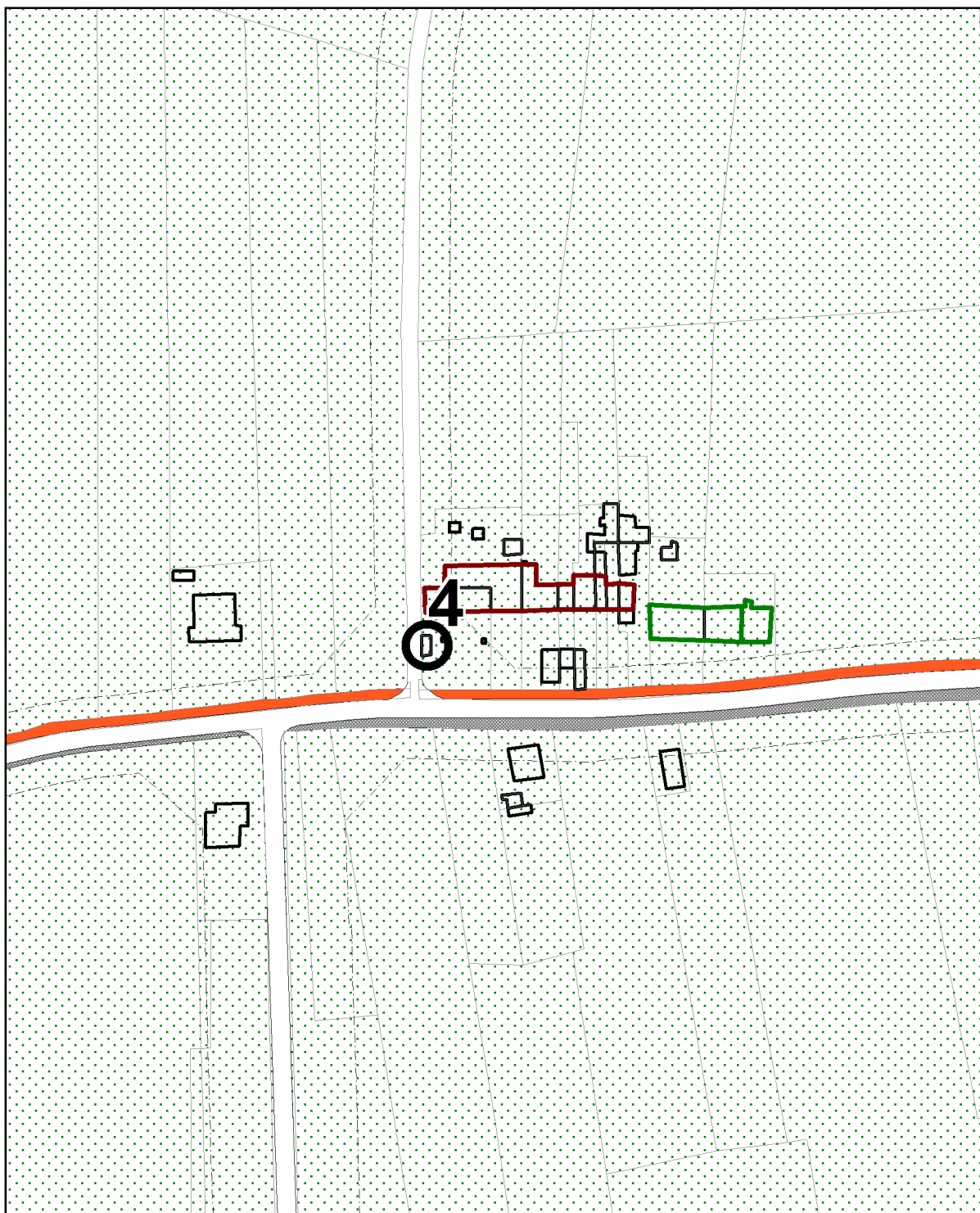
[illegible]

Stralcio Tav. P6b - scala 1:2000



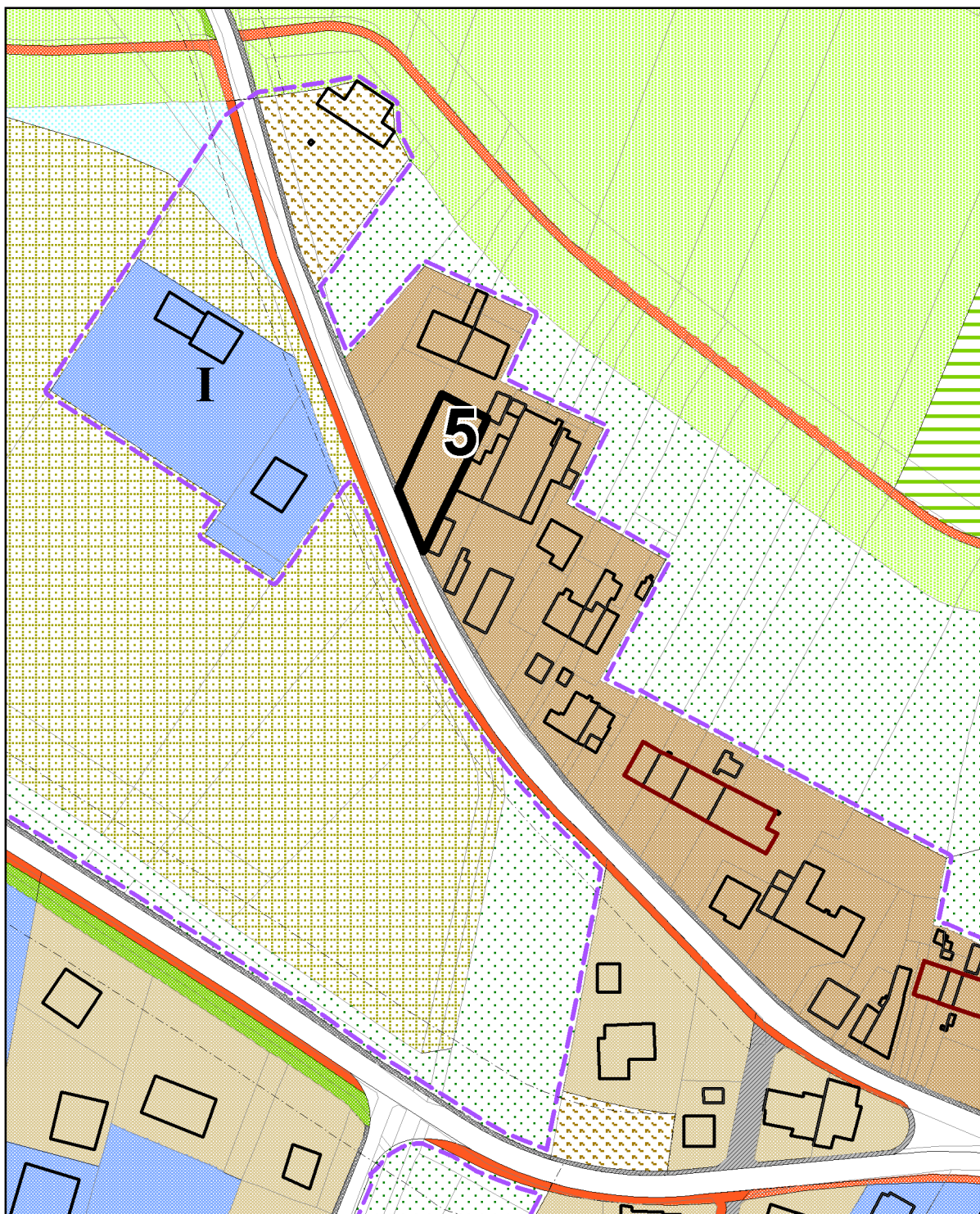


**Stralcio Tav. P6b - scala 1:2000**



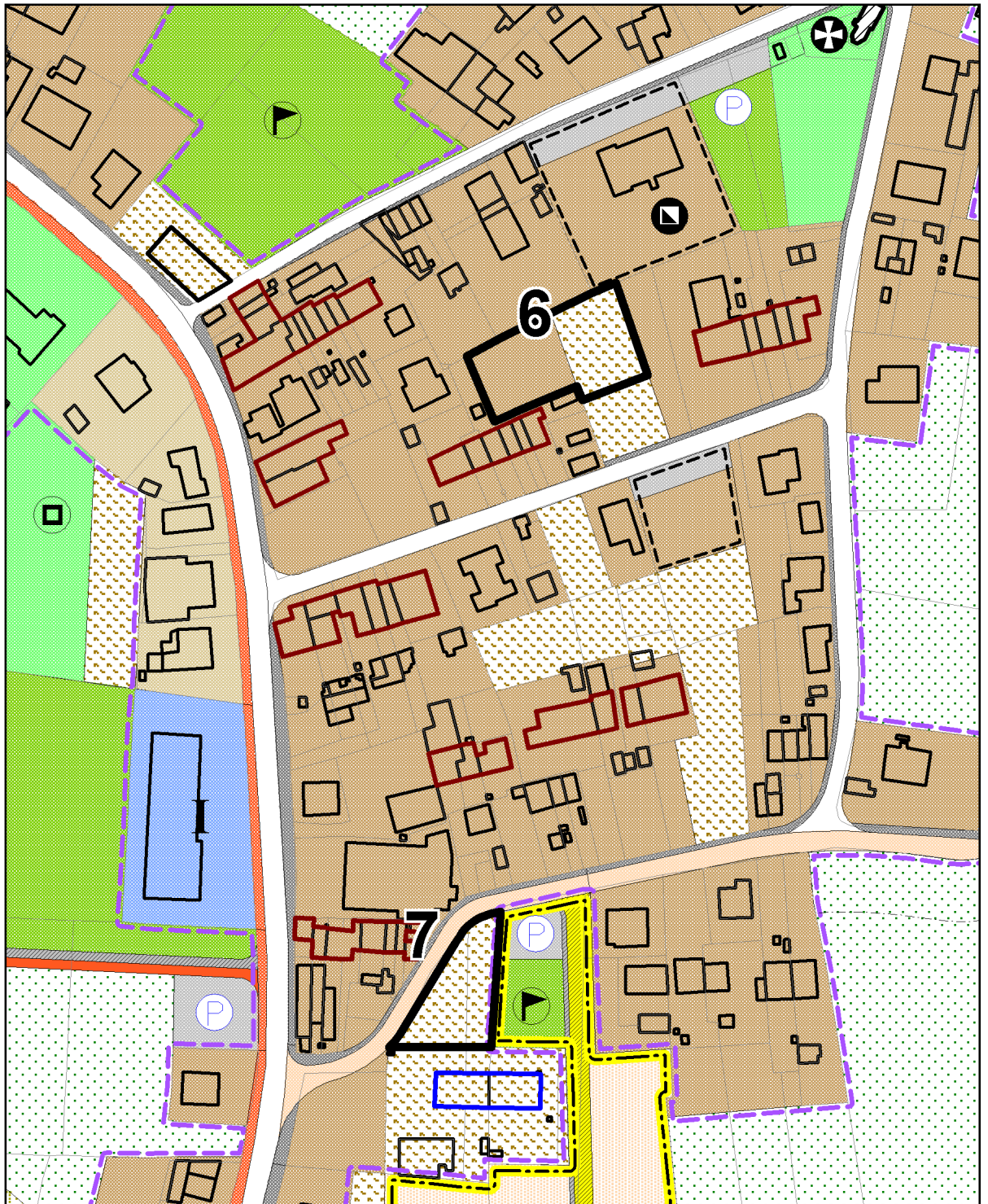


Stralcio Tav. P6c - scala 1:2000





# Stralcio Tav. P6c - scala 1:2000





Stralcio Tav. P6c - scala 1:2000

