

**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 POC 2008**

adottata con del. C.C. n° 3 del 19/02/08 ed approvata con del. C.C. n° 14 il 11/07/08

**P.O.C.- R.U.E.**

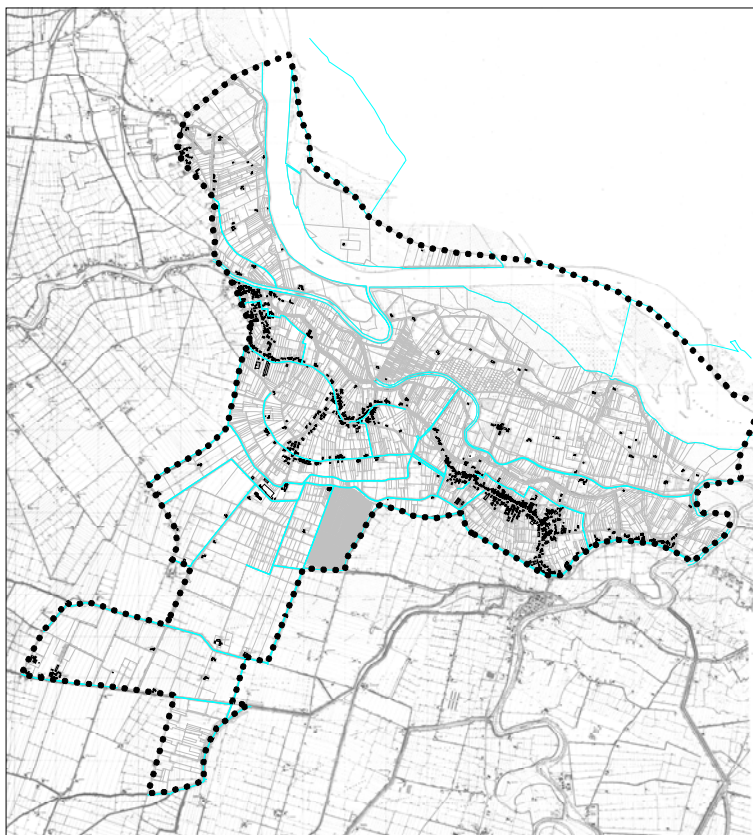
PIANO OPERATIVO COMUNALE - REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Relazione illustrativa

Tavola

**P2**

Gennaio 2008



COLLETTIVO DI URBANISTICA

Realizzazione grafico informatica PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri  
Daniela Olzi  
Mina Rossi

## **Premessa**

Il Comune di Mezzani è dotato di PSC, RUE e POC, redatti attraverso traduzione del PRG ai sensi dell'art. 43 della LR 20/2000 e approvati con atto CC n° 26 del 2006.

Da allora, il POC è stato oggetto di una variante il cui contenuto si limitava a ridefinire (con un modesto spostamento) la ubicazione della costruenda nuova scuola media.

La presente variante si propone anch'essa alcuni perfezionamenti alla localizzazione e alla delimitazione di opere ed interventi.

## **I contenuti della variante**

### **a) L'area P3 e i suoi collegamenti**

Tra gli ambiti specializzati per nuove attività produttive definiti dal PSC, il POC ha programmato l'attuazione della zona industriale e artigianale di espansione P3. Ha previsto che questa zona venga collegata ad ovest con la provinciale Parma-Mezzani e a nord con il sistema produttivo di recente realizzazione. Quest'ultima, a fronte dei primi approfondimenti progettuali, pone concreti problemi di tracciato interferendo, con forti obliquità, con i canali di bonifica e, nell'area di intervento P3, sovrapponendovisi per un lunghissimo tratto,

La modifica che si propone è quella di un diverso tracciato per questo collegamento che, si distacchi dai canali esistenti.

Tenendo conto di queste particolari interferenze, emerge la necessità di mantenere il disegno aperto agli ulteriori perfezionamenti che potranno derivare dalla fase della progettazione esecutiva dell'opera.

In altre parole appare opportuno operare una sorta di "ritiro" dell'area di intervento P3 dal territorio di questa progettazione e di questi futuri perfezionamenti per lasciare lo spazio alle precise localizzazioni che ne scaturiranno.

In questo senso il POC prevede la riduzione dell'area di intervento P3 sul lato ovest in modo da mantenere un'area di riserva capace di contenere le eventuali rettifiche del tracciato stradale previsto.

La riduzione comporta la esclusione di una parte dell'ambito specializzato per nuove attività produttive previsto dal PSC. Questa parte viene così individuata nelle planimetrie del piano come "ambiti del PSC da assoggettare a POC" e potrà essere ricompresa nel POC, con successiva apposita variante, a seguito di una progettazione esecutiva della viabilità nord-sud, delle relative attrezzature e delle aree adiacenti.

b) La nuova scuola media di Mezzano Inferiore

La prima variante 2006 al POC ha destinato un'area, adiacente alle scuole materna, nido ed elementare esistenti, alla realizzazione della nuova scuola media.

L'Amministrazione Comunale ha avviato la progettazione della nuova scuola e questo approfondimento ha messo in evidenza che quell'area (che si estende per 6.357 mc) è insufficiente per garantire un adeguato rapporto di funzionalità tra la parte edificata e la sua area di pertinenza.

La variante provvede pertanto ad ampliare l'area destinata alla scuola con ulteriori 2.587 mq, anch'essi già di proprietà comunale.

c) La modifica alle N. di A per l'attuazione dei PUA

La difficoltà di avvio della pianificazione attuativa, spesso dovuta alla pluralità dei proprietari delle aree interessate dal PUA, ha suggerito una integrazione normativa rivolta a regolamentare il procedimento di formazione del piano urbanistico attuativo ove sia promosso soltanto da una parte, ancorchè maggioritaria, della proprietà compresa nelle aree soggette al piano.

Viene pertanto introdotto, in analogia a quanto già in vigore negli strumenti urbanistici di Parma e di Sorbolo, l'art. 63 bis che definisce un percorso di avvio dei PUA che viene subordinato al controllo dell'Amministrazione Comunale sulla correttezza dei vari passaggi previsti e delle condizioni ivi stabilite.

Dopo l'art. 63, si aggiunge il seguente:

**Art. 63 bis (POC) – Modalità di attuazione del PUA**

1 L'inserimento dell'area interessata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel POC, equivale all'autorizzazione comunale ai proprietari, o aventi titolo, alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intera area individuata dal POC.

Il POC potrà prevedere la realizzazione anche parziale dell'intervento; anche in questo caso tuttavia il Piano Urbanistico Attuativo dovrà riguardare l'intera area individuata dal POC.

2 Le disposizioni di cui al primo comma si applicano nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo sia effettuata da tutti i proprietari (od aventi titolo) delle aree ricomprese nel perimetro dell'area individuata dal POC.

3 Nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo coinvolga soltanto una parte delle proprietà interessate, semprechè rappresentino almeno il 50% dell'area inserita in POC, è necessaria la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per essere accolta dovrà essere corredata dalla prova sia dell'avvenuta notifica dell'intenzione di dare attuazione al piano ai restanti proprietari, sia dell'invito agli stessi di aderire alla presentazione del piano entro un termine non inferiore a trenta giorni dalla notifica dell'invito. Conseguentemente, la richiesta di autorizzazione dovrà essere inoltrata al Comune dopo che sia trascorso quest'ultimo termine.

4 Il Comune, con l'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, stabilirà i termini entro cui il relativo progetto, composto anche dallo schema di convenzione, dovrà essere presentato al protocollo comunale.

1 Nell'ipotesi prevista nel precedente comma 3, il deposito del progetto del Piano Urbanistico Attuativo presso la segreteria comunale per il decorso del termine per le eventuali osservazioni od opposizioni, potrà essere consentito solamente se al progetto sarà stata allegata la prova della sua avvenuta notifica ai restanti proprietari, o aventi titolo, assieme all'invito agli stessi di aderire al progetto entro sessanta giorni dalla notifica del medesimo. Conseguentemente il deposito del progetto del piano e la prosecuzione del procedimento di approvazione potranno avere luogo solo dopo che sia trascorso il termine sopra indicato.

2 E' facoltà del Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, consentirne l'attuazione per "Stralci Funzionali Autonomi", nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 7.

3 Con il provvedimento di attuazione del PUA il Comune potrà altresì fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Detto termine dovrà essere contenuto in un apposito invito da notificare anche agli eventuali proprietari, od aventi titolo, non presentatari del progetto di piano attuativo, con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso inutilmente questo termine, previa la fissazione di un ulteriore termine di sessanta giorni, nell'ipotesi di perdurante inerzia dei proprietari predetti, il Comune potrà decidere di dare al piano urbanistico attuativo o ad un suo stralcio funzionale autonomo valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 115/1942, dall'art. 13 della L. n° 10/1977, dall'art. 28 della L.n° 457/1979.

4 L'attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo per stralci funzionali autonomi è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) siano garantiti in proporzione i parametri urbanistici fissati per l'intera area di intervento;

- b) sia garantita in proporzione la quota di aree a destinazione pubblica, comprendenti quelle necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
  - c) l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata agli impianti a rete esistenti;
  - d) il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area di intervento.
9. La distribuzione tra gli stralci funzionali autonomi degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico, viene effettuata sulla base di un computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto esecutivo delle stesse, all'atto della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.

## **I risultati dimensionali**

### **a) L'area P3**

La variante riduce per mq 4.140 l'area di intervento e la relativa capacità insediativa e comporta pertanto il conseguente perfezionamento del Conto Economico, come risulta dall'elaborato RP del POC.

### **b) La nuova scuola**

L'ampliamento di 2.587 mq dell'area scolastica (e la conseguente corrispondente diminuzione dell'area a verde pubblico) non comporta modifiche del conto economico in quanto rimane fermo l'impegno di spesa di 1.500.000,00 € che sarà integrato nel prossimo bilancio triennale (con conseguente adeguamento del POC).

## La verifica degli standard

	Casale	Mezzano Inf.	Mezzano Sup.	Totale
Abitanti residenti al 01/01/2007	873	1445	708	3026
Abitanti previsti	568	831	377	1776
di cui nel territorio rurale				312
abitanti totali				5114
<b>aree per servizi (*)</b>				
attrezzature scolasti- che mq.	0	20860	1681	22541
mq./ab.				4,41
attrezzature generali mq.	8532	2868	6789	18189
mq./ab.				3,56
parcheggi mq.	9727	14440	6963	31129
mq./ab.				6,09
verde pubblico mq.	80739	103939	17559	202238
mq./ab.				39,55
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>98998</b>	<b>142107</b>	<b>32992</b>	<b>274096</b>
				<b>53,60</b>