

**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 2013

R.U.E.

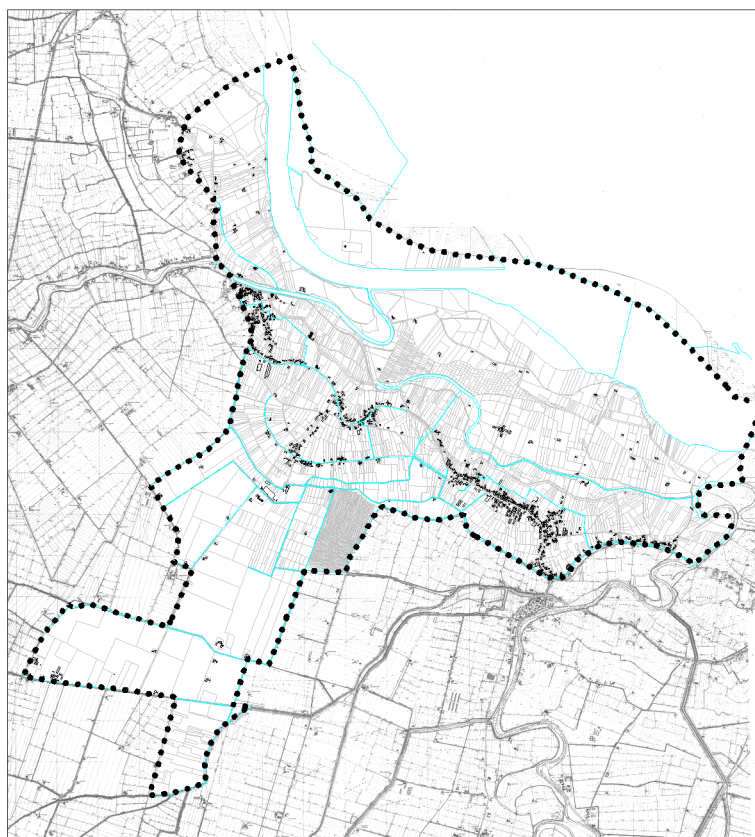
REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Relazione illustrativa

Tavola

PR

Settembre 2013



COLLETTIVO DI URBANISTICA
Realizzazione grafico informativa PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

Premessa

Il Comune di Mezzani dispone degli strumenti urbanistici introdotti dalla L.R. 20/2000 – PSC - RUE – POC – derivati dalla traduzione dal PRG ai sensi dell'art. 43 della stessa legge.

La nuova strumentazione è entrata in vigore con atto C. C. n° 26/2006.

Da allora i nuovi strumenti urbanistici sono stati oggetto di alcune modifiche di modesto contenuto, fino ad arrivare alla variante 2011, che introduce alcuni elementi di rilievo:

- il recepimento di un accordo ex art 18 LR 20/2000 che prevede la realizzazione di una piscina pubblica scoperta a Casale accompagnata da nuovi interventi residenziali
- la riorganizzazione su elaborati separati di RUE e POC, che erano inizialmente rappresentati cartograficamente su un unico elaborato
- la rappresentazione su tutta la cartografia di progetto del vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n°42/2004

L'Amministrazione Comunale ha nel frattempo avviato il percorso verso un adeguamento progressivo più compiuto alla legislazione regionale e alla pianificazione provinciale, che è attualmente in corso con la variante 2011 al PSC.

I contenuti della variante

La presente variante al RUE viene anticipata, rispetto a quella al PSC accennata, per dare soluzione a modesti problemi ed esigenze che propongono tempi più rapidi di quelli ottenibili accompagnando il procedimento della variante al PSC.

Si tratta di una serie di modifiche puntuali che riguardano il territorio urbanizzato e le aree ad esso immediatamente interstiziali.

Procedendo per localizzazione, in base ai numeri di individuazione riportati nelle planimetrie allegate nel testo.

Mezzano Superiore

1 - La modifica riguarda un'area parzialmente edificata che, in parte, era ricompresa in uno I.E.U.

La nuova sistemazione prevede

- il riconoscimento come tessuto esistente delle parti (residenza e parcheggio pubblico) già realizzate,
- la delimitazione di un'area di 2.760 mq, assoggettata a progetto edilizio unitario, di cui mq 721 a zona B edificabile con prescrizioni specifiche e capacità edificatoria stabilita in una Sc non superiore a mq 720 e destinata ad attività commerciali di tipo medio-piccolo alimentare e non alimentare,
- la realizzazione a carico dell'intervento del collegamento viario tra la strada esistente a sud e quella a nord che dà accesso al campo sportivo,
- la realizzazione di un parcheggio pubblico per mq 507,
- la cessione gratuita di mq 972 di area destinata a verde pubblico.

E' prevista anche la modifica dell'attuale classificazione a verde pubblico di mq 124 in verde agricolo in quanto parte dell'area cortilizia di un edificio abitativo esistente

Le Norme di Attuazione sono modificate aggiungendo all'art.17 il seguente comma:

“ 3 bis Nell'area soggetta a progetto edilizio unitario ubicata al margine nord-est del centro urbano, immediatamente a sud del campo sportivo parrocchiale, l'intervento si attua nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) *Sc = Superficie complessiva = mq 720*
 - b) *H = Altezza massima = ml 5.00 con un massimo di un piano abitabile fuori terra*
 - c) *Sm = Superficie minima di intervento = non inferiore a quella delimitata dalle tavole di piano*
 - d) *L'atto unilaterale d'obbligo a corredo della richiesta di permesso di costruire dovrà prevedere:*
 - d1) *l'impegno alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto all'interno dell'area di intervento e il collegamento viario tra le strade esistenti a nord e a sud dell'intervento edilizio previsto, e la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità e parcheggio dal piano*
 - d2) *l'impegno alla cessione gratuita dell'area a destinata a verde pubblico prevista all'interno dell'area di intervento*
 - d3) *l'impegno ad assolvere agli obblighi di cui all'art.52 delle presenti Norme, localizzando nell'area di cui in d2), le quote di verde dovute, sia per il presente intervento, che per quello precedente, già realizzato in adiacenza."*
- 2** - Un'area di 1.369 mq, attualmente classificata a zona B edificabile, viene riclassificata come zona a verde privato a seguito di richiesta della proprietà.
 - 3** - Un'area di 309 mq attualmente a destinazione agricola, viene classificata come zona B edificabile per consentire, ad un edificio di area adiacente, la realizzazione di autorimesse di pertinenza.
 - 4** - Viene modificata la classificazione da verde privato a zona B edificabile di un'area interstiziale al tessuto urbano che si estende per mq 955 per consentire la costruzione di un edificio necessario alle esigenze familiari.
 - 5** - Viene classificata un'area attualmente agricola di mq 190 a zona B edificabile per consentire l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente

Casale

- 6** - Su esplicita richiesta di un'azienda produttiva insediata a Casale, viene individuata un'area soggetta a prescrizione specifica al fine di permettere un modesto incremento delle superfici ammesse per l'alloggio del custode, il personale di custodia e l'uso foresteria.
Si provvede pertanto, dopo il comma 5 dell'art.26 ad aggiungere il seguente:
"6. Il RUE delimita alcune aree con specifico perimetro e le assoggetta a progetto edilizio unitario nelle quali l'intervento si attua nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 6.
In particolare, il progetto edilizio unitario 4 previsto, nei pressi della sede Municipale, potrà, ammettere, rispetto alle dimensioni di cui al comma 4 dell'art.25, relativamente all'alloggio del titolare o per il personale di custodia, una dimensione maggiore, anche in numero di alloggi, che comunque non ecceda una Sc di mq 336 con Su massima di mq 210 ove sia dimostrata l'esigenza di un servizio di foresteria. Tale uso sarà oggetto di impegno attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo a corredo della richiesta di titolo abilitativo"
- 7** - Si classifica un'area di mq 185, che comprende un rustico esistente, a zona B edificabile per consentirne il recupero e la ristrutturazione ad uso abitativo.
Si classifica inoltre l'area di pertinenza dell'edificio esistente a verde privato per mq 654 (oltre a mq 43 per prolungamento marciapiede).

Mezzano Inferiore

- 8** - Un'area edificata con edifici nati per attività connesse all'agricoltura, e ora dimessi ed obsoleti, viene destinata in parte a verde privato e delimitata per assoggettarla a progetto edilizio unitario.

L'obiettivo è quello di sostituire l'insediamento esistente con altro diverso e sistemato in coerenza al tessuto urbano, introducendo in questo senso le seguenti disposizioni all'art.17 delle Norme di Attuazione con il seguente comma:

“ 3 ter Nell'area soggetta a progetto edilizio unitario ad est del centro abitato di Mezzano Inferiore, classificata in parte a verde privato e , in parte , a zona agricola, l'intervento si attua nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) Sa = Superficie accessoria = 100 mq*
- b) H = altezza massima = ml 3.00 misurata al colmo, con tetto a padiglione, con un massimo di un piano non abitabile*
- c) Sm = Superficie minima di intervento = non inferiore a quella delimitata dalle tavole di piano*
- d) L'edificazione potrà essere ammessa soltanto nella parte dell'area di intervento classificata a verde privato*
- e) Nella parte classificata come zona agricola è obbligatorio la destinazione a dotazione territoriale compensativa per la quale il progetto edilizio dovrà prevedere una adeguata sistemazione a parco privato, con buona dotazione di alberature e di arbusti e impermeabilizzazione limitata a quella strettamente necessaria alla percorribilità*
- f) L'atto unilaterale d'obbligo a corredo del progetto dovrà contenere il progetto di sistemazione dell'area destinata a dotazione territoriale e gli impegni alla sua manutenzione per tutto il tempo di permanenza dell'edificato accessorio e delle presenti norme.”*

Questa modifica comporta anche un perfezionamento all'elaborato A8b (Censimento degli edifici in zona agricola) che individuava gli edifici da sostituire come edifici di tipologia N e che costituisce riferimento per l'applicazione delle disposizioni per gli interventi sugli edifici non più connessi con l'attività agricola.

La modifica viene evidenziata nello stralcio di A87b allegato nelle ultime pagine del testo della presente relazione:

La prima tavola , datata luglio 1998, rappresenta l'individuazione del tipo N nel riquadro 25/25bis, mentre la seconda datata settembre 2013, toglie la classificazione evitando così il crearsi di contrasti con la modifica apportata dalla presente variante.

Territorio comunale

- 9** - L'area proveniente da un'attività estrattiva in esaurimento che deve pertanto provvedere al recupero ambientale del sito, localizzata in adiacenza all'impianto di fitodepurazione, viene classificata in parte come impianto tecnologico (collegata appunto alla fitodepurazione) ed in parte a verde attrezzato per lo sport.

Si tratta di un'area interna all'argine maestro del fiume Po.

La specifica convenzione prevede la possibilità di realizzare ,in sede di recupero ambientale, attività sportive e ricreative, di ricerca scientifica e di acquicoltura.

Oltre alla classificazione, si provvede ad introdurre all'art.48 delle Norme di Attuazione il seguente comma:

“3. Nell’area destinata a verde attrezzato per lo sport in area PAE, all’interno dell’argine maestro del fiume Po, in sede di recupero ambientale dell’area di cava, il progetto di sistemazione e valorizzazione può prevedere la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, di ricerca e informazione scientifica e di acquicoltura, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) S_c = superficie complessiva = mq 170*
- b) H = altezza massima = ml 4,00 misurata al colmo, con un massimo di un piano abitabile con l’eccezione dei torrini osservatorio per birdwatching, che potranno raggiungere i ml 10.00*
- c) S_m = superficie minima = non inferiore a quella consentita nelle tavole di piano*
- d) L’edificazione consentita potrà essere destinata ad uffici, depositi, capanni o torrini per birdwatching, spogliatoi e servizi e, in nessun caso ad usi residenziali*
- e) La costruzione potrà essere consentita esclusivamente in struttura lignea, con rifiniture semplici.”*

I risultati dimensionali

I dati quantitativi che risultano dalle modifiche sin qui descritte sono puntualmente riportati nella tabella che segue:

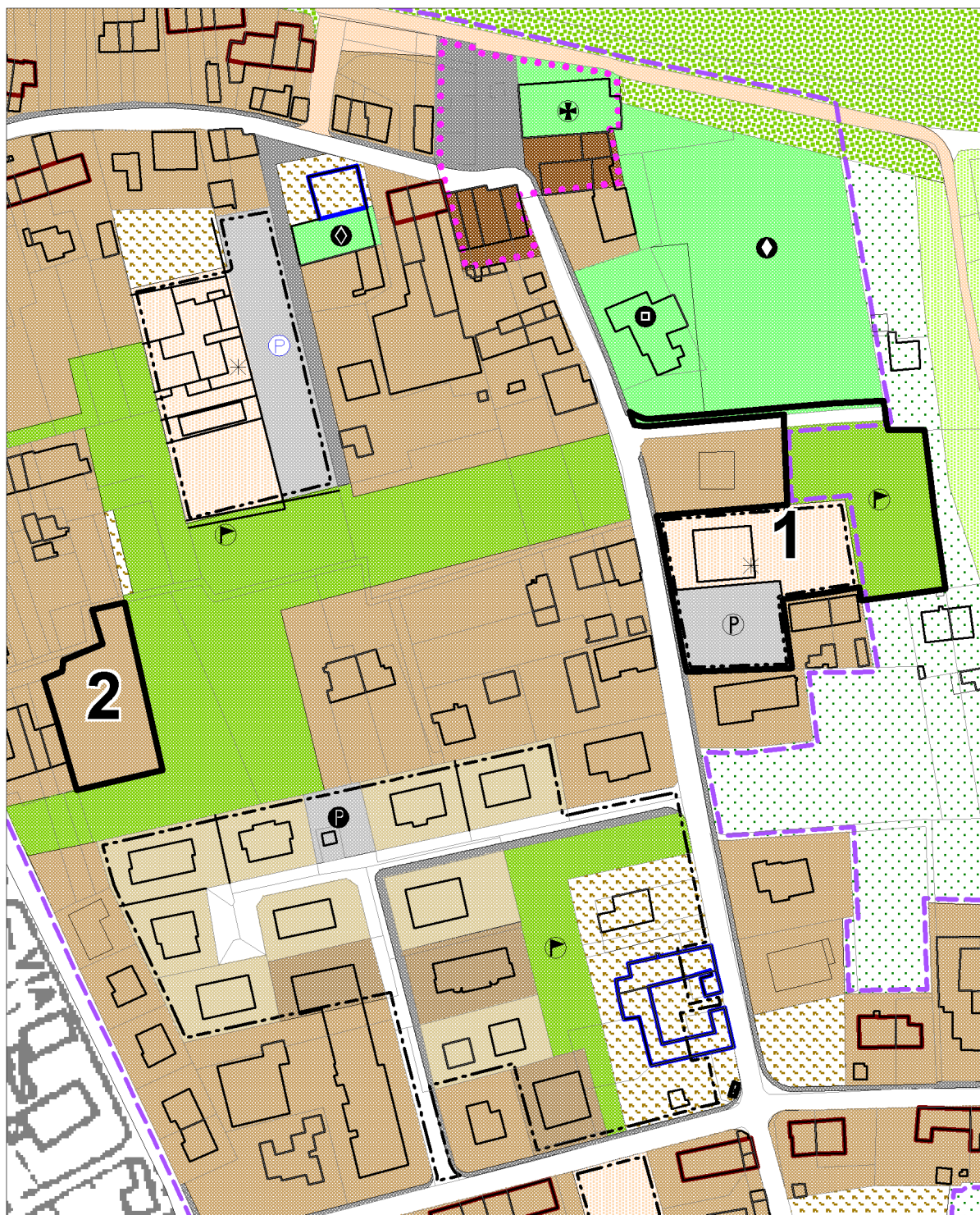
N°	Descrizione modifica	Zone agricole <i>mq</i>	Zone PAE <i>mq</i>	Viabilità <i>mq</i>	Standard <i>mq</i>	Verde attrezzato e per lo sport <i>mq</i>	Infrastrutture tecniche e tecnologiche <i>mq</i>	Verde privato <i>mq</i>	Residenziali <i>mq</i>	St PEU <i>mq</i>	Superficie utile <i>mq</i>
1	Inserito nuovo Progetto Edilizio Unitario (PEU) che deriva da:									2.760	
	verde pubblico				-1.855						
	area residenziale interna a IEU esaurito								-905		
	ed è costituito da:										
	parcheggio				507						
	verde pubblico				972						
	viabilità veicolare, pedonale e ciclabile			560							
	residenziali di completamento								721		450
	classificazione del restante verde pubblico (esterno al PEU) a verde agricolo	124			-124						
2	da residenziale di completamento di tipo 1 a verde privato							1.369	-1.369		-527
3	da zone agricole di rispetto a zona residenziale di completamento di tipo 1	-309							309		119
4	da verde privato a residenziale di completamento di tipo 1							-955	955		368
5	da zona agricola normale a residenziale di completamento di tipo 1	-190							190		73
6	(modifica normativa)										
7	da zone agricole normali di tipo 2 a:	-883									
	residenziale di completamento di tipo 1								185		71
	verde privato							654			
	viabilità pedonale			44							
8	Inserito nuovo PEU che deriva da:									1.492	
	zona agricola normale di tipo 2	-1.352									
	zona a difficile scolo	-140									
	ed è costituito da:										
	verde privato							586			
	zona agricola normale di tipo 2	766									
	zona a difficile scolo	140									
9	da zona per attività estrattive (PAE) a verde attrezzato e per lo sport ed area per impianto di fitodepurazione		-170.300			145.200	25.100				
	TOTALE	-1.968	-170.300	604	-500	145.200	25.100	1.778	86	4.252	554

La verifica complessiva del dimensionamento residenziale da un risultato senza spostamenti in quanto i 554 mq di Su in aggiunta a quelli esistenti sono per intero a destinazione commerciale (vedi i 450 m della modifica n°1).

La modifica delle aree standard da un saldo di – 500 mq derivante da un + 507 mq di parcheggio pubblico e un – 1.007 mq di verde pubblico che abbassa i 203.194 mq di dotazione prevista a 202.187 . con una conseguenza assolutamente non apprezzabile dello standard relativo che risulta pari a 39,54 mq/abitante.

MEZZANO SUPERIORE

Stralcio Tav. P6a - scala 1:2000



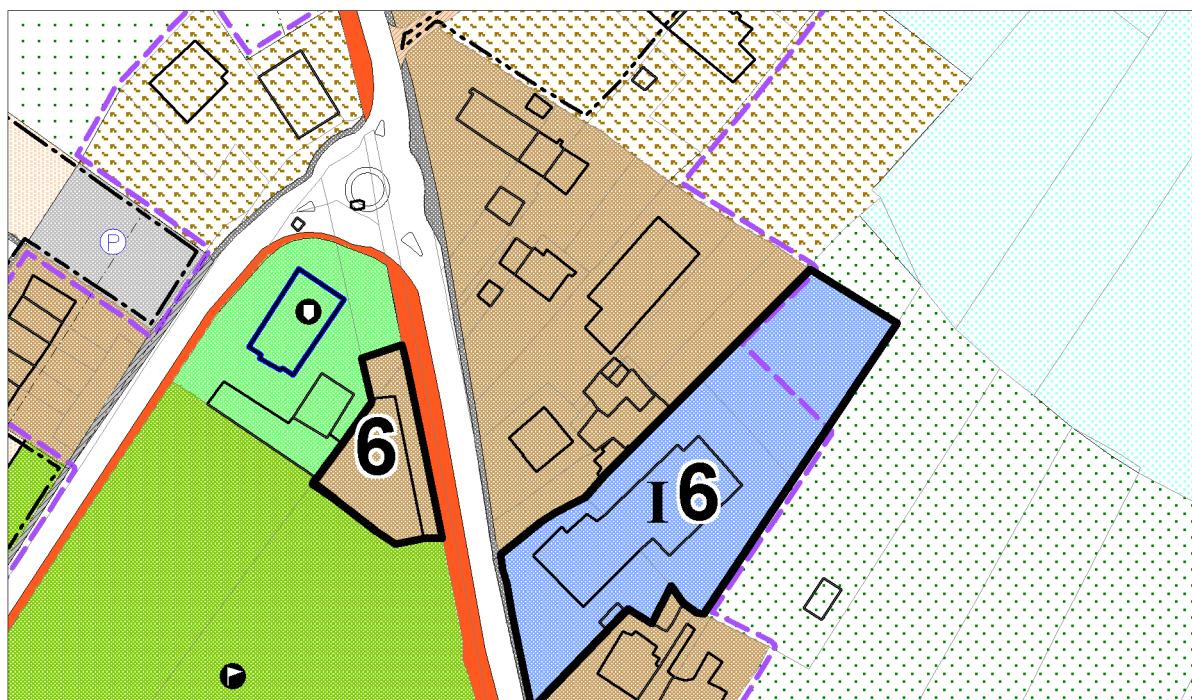
MEZZANO SUPERIORE

Stralcio Tav. P6a - scala 1:2000

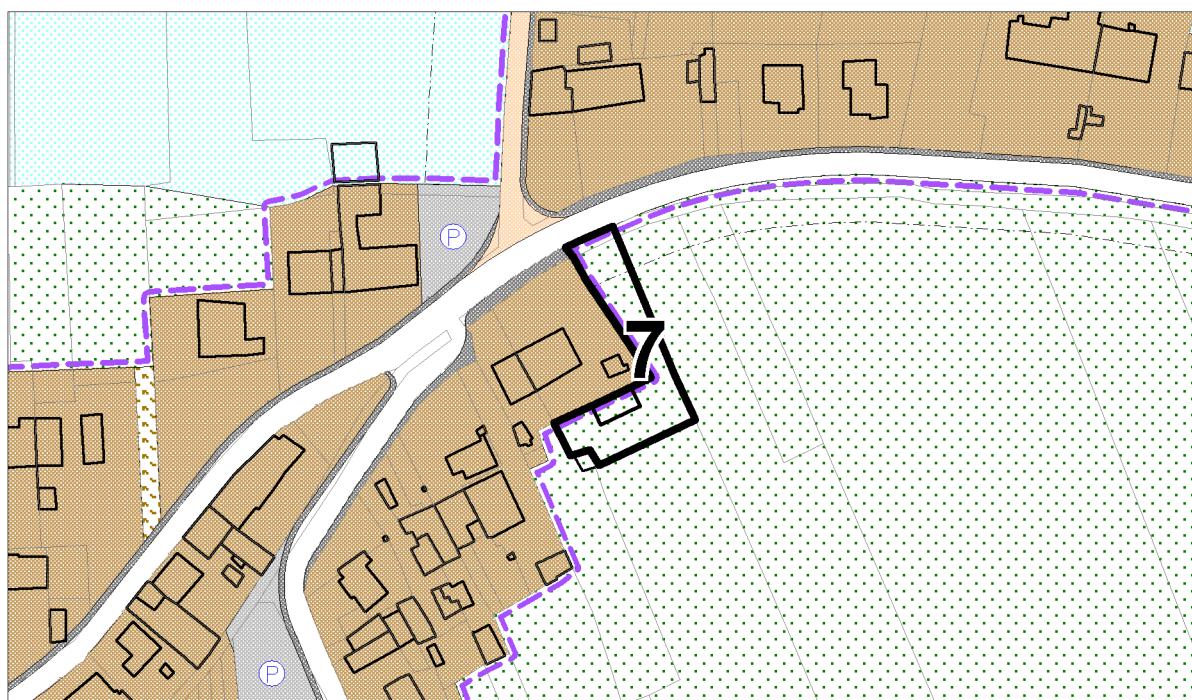


CASALE

Stralcio Tav. P6b - scala 1:2000

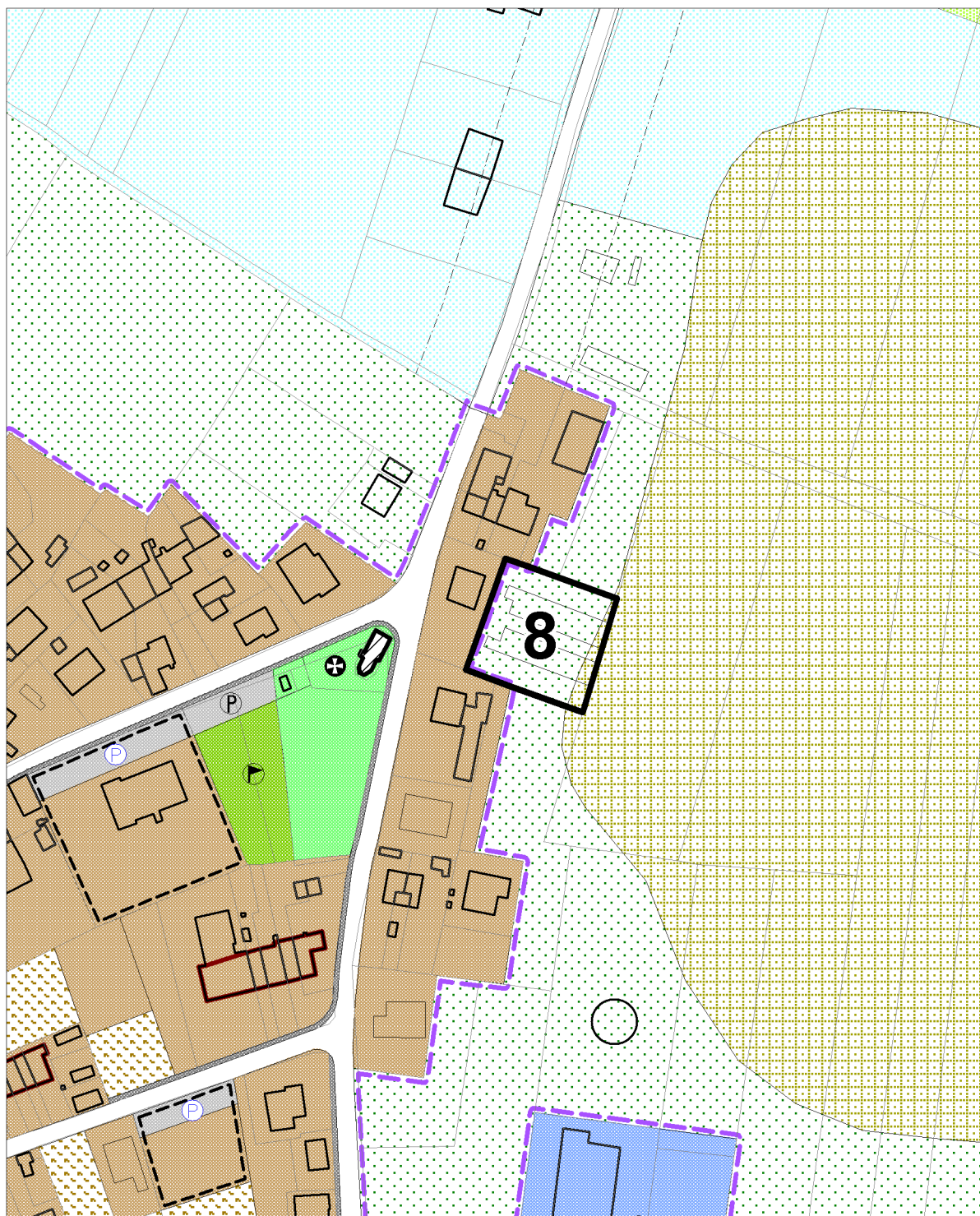


Stralcio Tav. P6b - scala 1:2000



MEZZANO INFERIORE

Stralcio Tav. P6c - scala 1:2000



TERRITORIO RURALE

Stralcio Tav. P5b - scala 1:5000

