

Variante Generale al PRG

Approvazione G.P. n.1069 del 20.12.2001

Traduzione (art.43 c.5 LR20/2000)

Approvazione C.C. n.26 del 29.06.2006

Variante 2008

Approvazione C.C. n.15 del 11.07.2008

Variante 2011

Approvazione C.C. n.28 del 09.07.2012

Variante 2013

Approvazione C.C. n.14 del 27.03.2014

Variante 2014

Approvazione C.C. n.53 del 27.11.2014

Variante 2015 (ai sensi dell'art. A-14bis

L.R. 20/2000 smi)

Variante I 2016

Adozione C.C. n. del 05.02.2016

Variante II 2016

Approvazione C.C. n. 40 del 15.09.2016

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

Unione Bassa Est Parmense



COMUNE DI MEZZANI

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

**VARIANTE
I_2017**

Relazione illustrativa di Variante

Tavola

PR



Dicembre 2017

Redazione: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

**Collettivo di
Urbanistica**

0. 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 del PRG (Variante Generale in forma associata con il Comune di Colorno) approvata con Del. G.P. n.1069 del 20.12.2001.

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.

Nel 2011 è stata elaborata una variante al PSC rivolta all'adeguamento delle disposizioni regionali introdotte dalla DAL.279/2010, che ha visto in parallelo la conseguente variante al RUE e la formazione del secondo POC (entrambi già approvati e vigenti).

Il quadro degli strumenti urbanistici è il seguente:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Del. C.C. n.26 del 29.06.2006, a cui hanno fatto seguito:
 - la variante specifica 2011, approvata con Del. C.C. n.28 del 28.06.2013;
 - la variante specifica 2015 (Art.A14bis Ditta Nobilpan), approvata con Del. C.C. n.10 del 03.03.2016 (PSC-RUE);
 - la variante specifica 2016 (Art.A14bis Ditta Cosmoproject), approvata con Del. C.C. n.40 del 15.09.2016 (PSC-RUE);
- Regolamento Urbanistico Comunale (RUE) approvato con Del. n.26 del 29.06.2006, a cui hanno fatto seguito:
 - la variante specifica 2008, approvata con Del. C.C. n.15 del 11.07.2008;
 - la variante specifica 2011, approvata con Del. C.C. n.28 del 09.07.2012;
 - la variante specifica 2013, approvata con Del. C.C. n.14 del 27.03.2014;
 - la variante specifica 2014, approvata con Del. C.C. n.53 del 27.11.2014;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Del. n.26 del 29.06.2006, a cui ha fatto seguito:
 - la variante specifica 2008, approvata con Del. C.C. n. 14 del 11.07.2008;
 - il II° POC, approvato con Del. C.C. n. 29 del 9.07.2012;
 - la Variante al II° POC, adottata con Del. C.C. n. 40 del 20.06.2017;

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante al RUE riguarda prevalentemente il perfezionamento di alcune norme e tavole cartografiche, che risponde alla normale necessità di aggiornamento e calibrazione dello strumento dopo alcuni anni di applicazione, oltre che da alcune esigenze emerse da parte dei cittadini.

Le modifiche normative riguardano principalmente:

- il recepimento di recenti disposizioni sovraordinate;
- il perfezionamento della disciplina degli interventi ammissibili in territorio rurale;
- l'ampliamento delle possibilità di intervento su aree pubbliche;
- il perfezionamento della disciplina relativa alla ricostituzione del verde urbano ed extraurbano.

Le proposte di variante sono puntualmente di seguito riportate:

1.1 MODIFICHE NORMATIVE

Le modifiche normative di carattere generale riguardano alcuni refusi (art.4, art.33) che fanno ancora riferimento a titoli abilitativi superati (Denuncia di inizio attività), oltre ad un parziale adeguamento alle disposizioni introdotte dalla DGR 922/2017 (modifica attuali riferimenti alla DAL 279/2010).

Art.9 - "Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi"	
Oggetto	Perfezionamento norma Distacchi di fabbricati da aree pubbliche
Proposta	Alfine di agevolare le trasformazioni dei fabbricati esistenti, si propone di integrare il comma 17, aggiungendo, dopo la lettera c), la seguente: <i>"d) verso aree pubbliche, sono ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti, a distanze inferiori rispetto a quelle di cui al precedente punto a), esclusivamente in caso di allineamento con fronti esistenti".</i>

Art.32 - "Zone agricole e rurali"	
Oggetto	Perfezionamento normativo circa il Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale localizzazione e sviluppo.
Proposta	Si provvede ad eliminare, al comma 2, le parole da " e di quelli il cui" a "Interaziendale". Si provvede ad inserire dopo il comma 2, il seguente: <i>"2bis. In caso di intervento ritenuto significativo, come previsto all' art.33, dovrà essere presentato apposito Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale localizzazione e sviluppo (P.R.A.) di cui al successivo art.32bis."</i>

Art.32 - "Zone agricole e rurali"	
Oggetto	Perfezionamento normativo circa lo sviluppo delle attività poste al limite tra il territorio rurale e quello urbanizzato.
Proposta	<p>La modifica è rivolta alla valorizzazione e sviluppo delle attività commerciali e terziarie situate all'interno del Territorio Urbanizzato e che necessitano di ulteriori spazi per migliorarne e ottimizzarne la gestione.</p> <p>Si propone pertanto la modifica degli art.32 (Zone agricole e rurali) aggiungendo, dopo la lett.h) del comma 3, la seguente lett.i):</p> <p><i>"i). I pubblici esercizi (bar, ristoranti), ed i locali per il pubblico intrattenimento, possono, attraverso SCIA, prevedere la sistemazione di aree di pertinenza immediatamente adiacenti, ancorché ricomprese nel territorio rurale, sempreché tali sistemazioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>non prevedano alcun tipo di edificazione, ma siano finalizzate alla accessibilità, alla sosta ed al soggiorno all'aperto degli utenti;</i> - <i>gli spazi per la sosta siano realizzati con materiali permeabili o semi-impermeabili;</i> - <i>siano soggette a specifico assenso da parte della Giunta Comunale;</i> - <i>siano realizzate nel rispetto di eventuali specifici vincoli e/o tutele sovraordinate.</i> - <i>dimostrino l'adozione di specifiche misure di integrazione/mitigazione paesaggistico-ambientali con il contesto circostante"</i>

Art.32bis - "Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale Localizzazione e Sviluppo (P.R.A.)"	
Oggetto	Introduzione della disciplina del PRA
Proposta	<p>Alla luce del superamento del Piano di Localizzazione e Sviluppo (o Piano di Sviluppo Aziendale) imposto dalla normativa sovraordinata in favore di una procedura derogatoria non più "libera" (quella del nuovo Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale - P.R.A.), ma che fissi comunque determinati limiti di sostenibilità ambientale e territoriale per gli interventi in ambito rurale si provvede ad introdurre, dopo l'articolo 32, il seguente:</p> <p>"Art.32bis Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale Localizzazione e Sviluppo (P.R.A.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti e agli articoli relativi ai singoli usi di cui al presente RUE. Il P.R.A. è rivolto a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti.</i> 2. <i>Il P.R.A., sottoscritto dal proprietario e da chi ne abbia titolo, corredato dalla documentazione di cui ai commi che seguono, viene presentato allo sportello unico per l'edilizia. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione, eventuali documenti integrativi che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o da questa acquisibili; tale richiesta comporta l'interruzione dei termini.</i>

Proposta	<p><i>Il procedimento di valutazione deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione del P.R.A., o della documentazione integrativa; l'eventuale valutazione positiva, da comunicarsi all'interessato, consente la presentazione del titolo abilitativo per l'intervento edilizio entro il termine di 5 anni.</i></p> <p><i>3. Il P.R.A. è approvato dalla Giunta Comunale. La sua approvazione consente di derogare dagli indici e dai parametri di edificabilità previsti nei singoli ambiti del territorio e nelle definizioni degli usi.</i> <i>La Giunta Comunale si avvale in fase istruttoria oltre che dei propri organi consultivi anche di specifiche consulenze tecniche di settore incaricate allo scopo o richieste a Enti pubblici o Uffici tecnici intercomunali associati, al fine di verificare la coerenza e la fattibilità del P.R.A. con le caratteristiche dell'impresa, le dimensioni e la tipologia dell'intervento, il contesto territoriale, infrastrutturale ed ambientale e le eventuali opere di mitigazione e compensazione.</i></p> <p><i>4. Preventivamente alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per interventi per i quali le Norme di Attuazione del RUE prevedono il P.R.A., deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto P.R.A.. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.</i></p> <p><i>5. Dei soggetti sopra citati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.</i></p> <p><i>6. La documentazione del P.R.A. , redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:</i></p> <p>ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO</p> <p><i>a) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e visure catastali dei terreni dell'azienda riportanti particelle, superfici, destinazioni, rendite;</i></p> <p><i>b) estratto del RUE, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area;</i></p> <p><i>c) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, , comprendente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose,</i> <i>-sistema idrografico di superficie;</i> <i>-costruzioni di qualsiasi genere;</i> <i>-elettrorodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;</i> <i>-viabilità e toponomastica;</i> <i>-altri eventuali vincoli;</i> <p><i>d) sezioni e profili del terreno;</i></p> <p><i>e) documentazione fotografica a colori, con indicazione dei punti di ripresa;</i></p> <p><i>f) certificato IAP (o documento equivalente);</i></p> <p>ELABORATI DI PROGETTO</p> <p><i>a) Elaborati grafici di progetto con anche l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;</i></p> <p><i>b) relazione illustrativa contenente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-le motivazioni della scelta localizzativa e del dimensionamento dell'intervento (n° di aziende, superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze);</i>
-----------------	---

	<p>-la capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio; -i vincoli e le eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti; -inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare; -descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e -degli impianti e infrastrutture da costruire; -descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche -dell'intervento.</p> <p>VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</p> <p>a) relazione tecnica contenente la previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione) e l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.</p> <p>b) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste.</p> <p>7. Procedura e contenuti del P.R.A. possono essere modificati, rispetto a quanto riportato ai punti precedenti, attraverso specifica delibera Consiliare, senza che ciò comporti Variante al RUE."</p>
--	---

Art.33 - "Zone agricole e rurali normali"	
Oggetto	Perfezionamento della normativa a seguito dell'introduzione del PRA
Proposta	<p>Comma 1, usi E1 Si provvede ad inserire, alla fine del comma, le seguenti: <i>"Le nuove costruzioni residenziali sono considerate "intervento edilizio significativo" e pertanto soggette alla presentazione del P.R.A. di cui all'art.32bis delle presenti norme."</i></p> <p>Comma 1, usi E2 Si provvede a perfezionare l'UF di cui alla lettera a), come segue: <i>"a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,045mq/mq Il P.R.A. di cui all'art.32bis delle presenti norme, dovrà essere presentato per tutti gli "interventi significativi", che superano cioè un Uf = 0,015 mq/mq."</i></p>

Art.34 - "Zone di tutela"	
Oggetto	Applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata
Proposta	Si propone lo stralcio dell'allegato al comma 1.2 dell'art.34, eliminando quanto riportato tra l'art.42 e l'art.43 (riproposizione del testo dell'art.39 delle NdiA del PAI).

Art.47 - "Zone per attrezzature di interesse comunale"	
Oggetto	Perfezionamento della normativa in modo da ammettere la realizzazione di bar/pubblici esercizi
Proposta	Al fine di agevolare e arricchire l'offerta di servizi di interesse comunale (religiosi, culturali, ecc..) si propone di perfezionare il comma 1 dell'art. 47, inserendo dopo l'uso B=attività ricettive, il seguente: <i>"C1.4 = pubblico esercizio, limitatamente a bar a diretto servizio dell'attrezzatura, per una superficie non superiore a 100mq."</i>

Art.48 - "Zone a verde attrezzato e per lo sport"	
Oggetto	Perfezionamento della normativa in modo da ammettere la realizzazione di bar/pubblici esercizi
Proposta	Come per le attrezzature di interesse comunale di cui all'art.47, al fine di agevolare e arricchire l'offerta delle attrezzature a sportive e a verde pubblico, si propone di perfezionare l'art. 48, inserendo, alla fine del comma , le seguenti parole: <i>"In tali zone è ammessa la installazione/realizzazione di piccoli chioschi/bar/punti ristoro, per una superficie non superiore a 100mq."</i>

Art.52 - "Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano"	
Oggetto	Perfezionamento delle possibilità di "ripristino" del danno ambientale attraverso la ricostituzione del verde urbano ed extraurbano.
Proposta	Si propone di modificare il comma 6 come segue: <i>"6. I valori sopra definiti saranno realizzati prioritariamente per almeno il 50% nell'area di intervento; per la parte che il progetto eventualmente riveli eccedente, potranno essere realizzati spazi pubblici previsti all'interno degli interventi urbanistici preventivi o degli interventi edilizi unitari e, in parte, in altri spazi pubblici che siano indicati dall'Amministrazione Comunale, o monetizzati.</i> La monetizzazione sarà comunque impiegata per interventi di riqualificazione/potenziamento del sistema vegetazionale comunale e/o valorizzazione del sistema delle dotazioni territoriali. Tali importi, corrispondenti al costo dell'impianto degli elementi arborei e della relativa manutenzione per almeno 12 mesi, saranno calcolati in riferimento "Prezzi informativi per opere a verde" di Assoverde."

1.2 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Dagli elaborati progettuali, sia in scala 1:2.000 (P6) che in scala 1:5.000 (P5), si provvede all'eliminazione dell'indicazione del "Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.13 della LR.47/78", in quanto superato.

Perfezionamento destinazioni pubbliche – Casale zona residenziale	
Oggetto	Individuazione parcheggi pubblici su aree di proprietà comunale, già destinate a verde pubblico
Proposta	La modifica riguarda l'individuazione di spazi per la sosta su aree di proprietà comunale, già destinate a verde pubblico. Parcheggi rivolti a soddisfare sia le esigenze dei residenti, sia degli utilizzatori del sistema delle attrezzature sportive e per il tempo libero limitrofe. Le tavole oggetto di modifica sono la P5b e P6b1 .
Stralcio RUE vigente	
Stralcio RUE variante	

Adeguamento stato di fatto – Casale zona produttiva	
Oggetto	Individuazione spazi pubblici e eliminazione perimetro di intervento in corso
Proposta	<p>A seguito dell'avvenuta completa realizzazione della lottizzazione IMPAR, all'interno del sistema artigianale-produttivo di Casale di mezzani, si provvede all'eliminazione del perimetro di Piano Attuativo ed al riconoscimento delle aree all'interno degli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti. Analogamente si provvede al riconoscimento delle aree standard (aree a verde e parcheggio) previste e regolarmente cedute e/o realizzate.</p> <p>Le tavole oggetto di modifica sono la P5b, P6b1 e P6b2.</p>
Stralcio RUE vigente	
Stralcio RUE variante	

1.3 IL PERFEZIONAMENTO DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

Ai sensi del comma 3ter dell'art.19 della LR.20/2000 e smi, la Tavola dei Vincoli costituisce elaborato costitutivo della presente Variante RUE.

Tale elaborazione, prodotta in scala 1:10.000 sin dalla sua prima impostazione, ha fatto emergere l'esigenza di una maggiore chiarezza e dettaglio al fine di una sua compiuta lettura ed interpretazione.

Si provvede pertanto in questa sede alla rielaborazione di tale carta, in scala 1:5.000 e della sua contestuale trasposizione sulla più recente cartografia regionale disponibile (DBT5).

2. VALUTAZIONI IN ORDINE AL COMMA 5 DELL'ART.5 DELLA LR.20/2000 E SMI

Si ritiene che la tipologia e le caratteristiche delle modifiche e dei perfezionamenti proposti dalla presente anticipazione siano tali da poter essere ricondotte alle casistiche elencate al comma 5, art.5 della LR.20/2000 e SMI.

La presente Variante RUE viene pertanto esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità (Valsat).