

Regione
Emilia-Romagna



Provincia
di Parma

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME



***PIANO OPERATIVO
COMUNALE***

PROGETTO

SINDACO

Massimo Tedeschi

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

Maria Pia Bariggi

**SEGRETARIO E
DIRETTORE GENERALE**

Cristina Pratizzoli

**SETTORE III°
TERRITORIO E INFRASTRUTTURE**

Rossano Varazzani
Maria Grazia Chiusa

PROGETTISTI INCARICATI

Gianfranco Pagliettini
Luca Pagliettini

COLLABORATORI

Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione C.C n. 51 del 05.08.2008

Controdeduzioni e Approvazione
C.C.n. 5 del 05.03.2009

Codice tavola

1

Elaborato da:



Scala

Data

Marzo 2009
Giugno 2008

O. PREMESSA.....	2
1. Il processo di formazione	2
2. La valutazione e la selezione degli ambiti	11
3. Gli obiettivi e le linee progettuali.....	12
3.1. Infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici.....	12
3.2. Ambiti di trasformazione	12
3.3. Ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.....	13
3.4. Ambiti per servizi di rilievo urbano da integrare con funzioni residenziali	14
3.5. Ambiti destinati all'ampliamento degli insediamenti produttivi di livello comunale	16
3.6. Aree di nuova edificazione nei centri abitati minori.....	16
3.7. Insediamenti e luoghi che necessitano di progetti specifici.....	20
3.8. Insediamento storico extraurbano di Tabiano Castello.....	20
4. La sostenibilità ambientale.....	20
5. Il dimensionamento	21
6. Gli standard	23
7. Gli aspetti economici	24

O. PREMESSA

Il Comune di Salsomaggiore Terme è dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, formati ai sensi della L.R 20/2000, in vigore.

Il PSC è stato adottato il 03/04/2002 (atto C.C. n° 26) e approvato il 02/10/2003 (atto C.C. n° 76).

Il RUE è stato adottato il 26/04/2004 (atto C.C. n° 40) e approvato il 01/07/2005 (atto C.C. n° 31).

Già nelle more di approvazione dei due primi strumenti della pianificazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale aveva avviato l'attività per la formazione del terzo strumento: il Piano Operativo Comunale, decidendo che *“Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell’arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal P.S.C., il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal P.S.C..”*

1. Il processo di formazione

Il 26/04/2004, con atto n° 39, il Consiglio Comunale approvò la dichiarazione programmatica dell'Amministrazione comunale a orientamento delle proposte da formularsi finalizzate alla formazione del P.O.C. nella quale si esprimono le motivazioni di tale scelta:

“...per raccogliere il massimo di condivisione, partecipazione, responsabilizzazione da parte dei soggetti privati, proprietari od operatori economici, che saranno attori del processo attuativo ...- ...l’emanazione di tale dichiarazione di indirizzi consentirà peraltro, orientando preventivamente le proposte, di massimizzare l’efficacia della procedura innovativa adottata e di sollecitare la progettualità privata sui temi di maggior rilevanza per la collettività ...”

Con deliberazione della Giunta comunale 11/05/2004 n. 136 venne approvato il bando pubblico finalizzato alla formazione del P.O.C. con i relativi allegati A-B-C-D-E-F e stabilita la data di scadenza di presentazione delle proposte al 18/09/2004.

Il bando venne pubblicato, per estratto, sul Resto del Carlino in data 28/06/2004, sulla Gazzetta di Parma in data 03/07/2004 e interamente sul sito internet del Comune.

Seguirono varie proroghe alla data scadenza del bando con i seguenti atti:

- deliberazione della Giunta comunale 09/09/2004 n. 226 (scadenza 18/12/2004);
- deliberazione della Giunta comunale 09/12/2004 n. 281 (scadenza 45 giorni successivi alla approvazione del R.U.E.);

- deliberazione della Giunta comunale 02/08/2005 n. 139 (scadenza 45 giorni successivi alla pubblicazione della deliberazione di approvazione del R.U.E.);
- deliberazione della Giunta comunale 20/09/2005 n. 152 (scadenza 07/10/2005).

Il bando articola, con un unico provvedimento, tre percorsi per l'acquisizione degli intenti dei soggetti interessati, che vengono disciplinati dai primi tre allegati:

- allegato A – ricognizione conoscitiva per l'acquisizione preliminare degli intenti a realizzare interventi non concorrenziali tra di loro, previsti dal P.S.C. e da questo subordinati a POC al fine del coordinamento con la programmazione comunale relativa al primo quinquennio di attuazione (riferimento agli artt. 6.11 – 7.4.1 – 7.4.4);
- allegato B – concorso pubblico concorrenziale per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale dei prossimi cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione fra tutti quelli individuati dal PSC (riferimento agli artt. 6.11 - 6.12 - 6.13 - 6.14 - 6.15 - 6.16 - 6.18);
- allegato C – invito alla presentazione di proposte di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 per l'assunzione nel primo piano operativo comunale di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale (riferimento agli artt. 5.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 7.3.2 - 7.3.3 - 7.3.5 - 7.3.6).

Le manifestazioni di intenti pervenute sono risultate 71, di cui 70 nei termini e 1 fuori termine, così riferite ai tre allegati:

ELENCO RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL P.O.C.

N.	Data – prot.	Nome e indirizzo	A ll	Art.	Sch /lett	Località	NOTE
1	09.09.04 - 27242	Soc. Costruzione e Ricerca s.r.l. Via Loschi n. 5 - Salsomaggiore	B	6.14	H5		4 alloggi nuovi (tot 6) nel p.p.
2	25.07.05 – 24244	S.A.L.S. s.p.a. Via Parma n. 23 - Salsomaggiore	B	6.13	F1	p.p. Salsomassimo	Realizzazione di mc 12.750 per 37 alloggi nei lotti 38 e 46 per 7 piani f.t. (ora verde privato)
3	25.07.05 – 24246	Impresa Sozzi Emilio Via Verdi n. 40 - Salsomaggiore	B	6.13	F1	p.p. Salsomassimo	proposta di modifica della destinaz. d'uso da ricettivo a residenziale: 44 alloggi per mq. 4.666 di SU - 9 piani f.t.
4	25.07.05 – 24248	Murru Franco, Mattiace Nunziata, Grossi Arredamenti Via Parma Salsomaggiore	A	7.4.4	R9	Area espositiva arredamenti Grossi	-Commercio Su mq 500 -Resid 2 all Su mq 200
5	25.07.05 – 24249	Habitat s.r.l. Via Verdi n. 40 – Salsomaggiore	B	6.13	F10	Direzionale Tabiano	Realizzazione di 2 fabbricati residenziali vicino al torrente – 40 alloggi – mc. 12.000
6	25.07.05 – 24250	Gandolfi Katia, Giovanni, Natalia, Popoli Franca Via.....	A	7.4.4	R6	Capo Sivizzano	Residenza turistica : 6 alloggi – Su lorda mq 450 – Residenza: 3 alloggi – Su lorda mq 450 – monofamiliari Aree parte in frana e bosco
7	26.07.05 – 24321	Soc. Corfù s.n.c. di Sozzi Emilio e C. Via Verdi n. 40 – Salsomaggiore	B		F1	Salsomassimo lotto 1B	Proposta di modifica della destinazione ricettiva nell'essedra a residenziale per 8 alloggi –Su mq 517,40
8	26.07.05 – 24371	Soc. Talpa Prima s.r.l. Piazzale Martini n. 6 - Milano	B	6.14	H1	Via S. D'Acquisto	Proposta di realizzare: Commercio: Su mq 1.000 Abit: Su mq 1.266 n. all 16.e comm e uffici Su mq 1.600 Parcheggio mq. 1 969

9	23.08.05 – 27008	Boselli Ermanna e Gisella Via....	A	7.4.1		Cangelasio Ceriati	Realizzazione 1 alloggio - Su lorda mq 150
10	24.08.05 - 27135	Soc. Si.Sa.Lo s.n.c. Piccoli Bruno e Azzali Cristina	A	7.4.1 .		Piè di Via 2 ipotesi	1° ipotesi: 4 all – Su mq 600 2° ipotesi: Su mq 750
11	02.09.05 – 27979	Soc. Talpa Prima s.r.l. P.le Martini n. 6 Milano	C	6.6 – 7.3.6		loc. Costamarenga	Realizzazione di 5 all – Su mq 700 in area a campagna parco Cessione verde mq. 8.296
12	13.09.05 - 28976	Soc. San Rocco srl Viale Matteotti n. 14 - Salsomaggiore	C	7.3.6		San Rocchino	Realizzazione di 8 all – Su mq 1.300 Cessione mq 11.153 in area destinata a campeggio
13	19.09.05 – 29594	Soc. Intertrades s.r.l. Via Salsomaggiore	B	6.13	F8	Dalla Rosa	Proposta A: monetizzaz parch.pubbl e sopralzo x terrazzi coperti Proposta B: monet parch.pubbl e realizz city hotel mq. 3.000
14	21.09.05 – 29867	Vonelli Caterina Via Meucci 2 - Fidenza	C	7.3.2		Scipione Ponte	Proposta di realizzare: - nella relazione, agriturismo o casa vacanza - nel progetto, fienile e ricovero attrezzi
15	21.09.05 - 29893	Zalaffi Stefania	A	7.4.1		Marzano	Realizzazione di 1 all – Su mq 220 – finanziamento realizz verde intorno alla chiesa di Marzano
16	21.09.05 – 29892	Parrocchia San Vitale Martire	A	7.4.1		Marzano	Recupero della chiesa e campanile La proposta è in relazione ad altre che finanziano l'intervento
17	21.09.05 – 29891	Pedretti Aurora, Luisa, Mario	A	7.4.1		Cangelasio Moracchi Costa	Realizzazione di 1 all – Su mq 110 – cessione mq. 65
18	21.09.05 – 29889	Zamboni Franco	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 2 all – SU mq 230– cessione mq 150
19	21.09.05 – 29888	Zamboni Rino	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 2 all – Su mq 230 – cessione mq. 115
20	21.09.05 – 29885	Trivelloni Pietro – Chiappa Graziella	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 2+2 all – Su mq 250 + Su area residenziale di PRG
21	21.09.05 – 29884	Seletti Valter – Borselli Rosa Anna	A	7.4.1		Cangelasio Moracchi	Realizzazione di 2 all – Su mq 240
22	21.09.05 – 29883	Oretti Giuseppe – Mari Luigia	A	7.4.1		Marzano	Realizzazione di 4 all – Su mq 500
23	22.09.05 -	Colombo Maria	B	6.13	F3	PEEP Via	Richiesta di stralciare le aree dal PEEP mantenendo la stessa

						Firenze	edificabilità.
24	22.09.05 – 29941	Vighi Gianni	B	6.14	H2	Via Monte Grappa	Realizzazione di residenza per Su mq 1.110 Cessione Verde mq 1.155 + Parcheggi mq 165 + viabilità mq 430
25	27.09.05 – 30438	Polis s.p.a. e Impresa Sozzi Emilio	B	6.15	N1	N 1	2 Proposte: a) 50 all – Su mq 4.793 – cessioni mq 56.053,65 b) 52 all – Su mq 4.793 - cessioni mq 46.466,89
26	29.09.05 – 30612	Giorgi Bruna, Graziano, Anna, Delia, Gabriella, Anna Rosa, Teresa	A	7.4.1		Cangelasio Costa Prop alternativa	Realizzazione di 1 all – Su mq 150 – cessioni mq 60 Prop alternativa: 2 all – Su mq 230
27	04.10.05 – 31259	Giacomo Corazza – Soc. Il Borgo di Tabiano – via Tabiano Castello – Salso	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 6-9 all – Su mq 900 – cessioni mq 1.312
28	04.10.05 – 31260	Bertorelli Mansueto Loc. Bargone Colombaia 165 - Salso	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 1 all – Su mq 150
29	04.10.05 – 31247	Del Marco Dante e Frigeri Ave	A	7.4.1		Montauro	Realizzazione di 3 all – Su mq 330 - cessioni mq 200 Disponibilità a realizzare tratto marciapiede
30	04.10.05 – 31231	Soc. Costruire srl Via Parma 53 - Salsomaggiore	B	6.14	H4	Via Caduti Cefalonia e Corfù	Realizzazione di 16 all – Su mq 979,17 – cessioni mq 1.874
31	05.06.05 – 31312	Soc. Boscarella snc di Moschini Gianni	C	7.3.6		campagna parco	Realizzazione di residenza invece del ricettivo previsto per Su mq 1.950 –cessioni mq 25.497 – 12 all nuovi+ recupero
32	06.10.05 – 31470	Negri Alberto e Ricci Alessia	A	7.4.1		S. Nicomede	Realizzazione di 1 all per Su mq. 160 + commercio mq. 160 + magazzino mq. 500 – disponib realizz parch pubbl o uso pubbl
33	06.10.05 – 31469	Soc. Edil Orma snc di Oretti Adriano e C	B	6.12	I	Campore	PROPOSTA PARZIALE dell'ambito I commercio mq. 200 + 2 all per Su mq 200 L'area confina con propr comunale sulla quale si prevede la realizzazione di accessi e parcheggi
34	06.10.05 – 31422	Scaramuzza Fabrizio Via F.lli Cervi 5 -	A	7.4.4	Sche	Ponte Ghiara	Proposta ammodernamento impianto esistente senza prevedere trasferimento – proposta di realizzare nuovo incrocio –

		Salsomaggiore			d R10		cessione viabilità mq 410 parcheggio pubblico
35	06.10.05 – 31421	Soc. Edilscavi di Granelli Sergio e C. snc Via Boffalora 82/b - Salsomaggiore	A	7.4.4	Sche d R5		Produttivo Su mq 340 – realizzazione Parcheggio pubblico o monetizzazione
36	06.10.05 – 31475	Losi Tanzi Giovanna	A	7.4.1		Cangelasio Costa	Realizzazione di 2 all – Su mq 300 – cessione strada mq 68,30
37	06.10.05 – 31518	Tagliaferro Don Roberto – Parrocchia Scipione Castello – Salso	A	7.4.1		Scipione Ponte	Realizzazione di 4 alloggi Su mq 400 e commercio per 2 unità Su mq 150
38	06.10.05 – 31519	Colombo Luigi Via S. Gottardo 15 – 20052 Monza	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 10 all – Su mq 1.250 – disponibilità a realizzare tronco fognatura o altre opere
39	06.10.05 – 31517	Soc. srl di Pentimone e Santangelo – via Pascoli 75/b - Salso	A	7.4.1		Salsominore	Realizzazione di 2 all – Su mq 220 – disponibilità a realizzare tronco fognatura
40	06.10.05 – 31516	Relitti Giancarlo, Nadia e Affanni Vittoria Via Bargone Variatici 174/b - Salso	A	7.4.1		Salsominore	Realizzazione di 2 all – Su mq 220 – disponibilità a realizzare tronco fognatura
41	06.10.05 – 31515	Bertorelli Francesca e Federica Via Bargone Monticino 146 – Salso	A	7.4.1		Longone	Realizzazione di 1 all – Su mq 125 – disponibilità a realizzare tronco fognatura o altre opere
42	06.10.05 – 31514	Boselli Lucia, Daniela, Lagori Selvina Via Porro 27 – Salso	A	7.4.1		Scipione Ponte 2 proposte	2 proposte: - Sup POC mq 7.455 + res mq 688 – Sf mq 4.340 – Realizzazione di 8 all - Su mq 850 di cui mq 200 a commerc - cessioni mq 1.490 + mq 2313 - Realizzazione di residenza per Su mq 450 + commercio Su mq 200, con ripristino classif da PRG
43	06.10.05 – 31468	Pirondi-Cervi-Pilotti- Carpena-Esperya sas- Istituto Diocesano	B	6.	ambi tN3		2 proposte: - Realizzazione di all 70 – Su mq 8.368,20 – cessioni mq 58.832 - Realizzazione di all 70 – Su mq 8.368,20 – cessioni mq 49.782

		Sost. Clero					
44	06.10.05 – 31451	Giordani Alvaro x Immobil. Stella - Sozzi Emilio – Polis srl – Soc Albergo Europa – De Micco Carlo – Papa Roberto – Benzi Carmela, Giuseppina, Pierangelo, Pietro, Angelo, Annamaria, Verri Cesarina	B	6.15	ambit N1		2 proposte: - Realizzazione di 55 all – Su mq 4.849 – cessione mq 33.942 - Realizzazione di 66 all – Su mq 5.819 – cessione mq 24.307
45	06.10.05 – 31491	Terme di Salsomaggiore – Bussolanti Riccardo, Ada, Adelvaldo	B	6.15	ambit N2	Via Marazzuola	2 proposte: - Realizzazione di 30 all – cessioni mq 17.044 - Realizzazione di 18 all – Su mq 2.400 – cessioni mq 12.600,70
46	07.10.05 – 31622	Coop Casa del Lavoratore Di Vittorio	B	6.13		Salsoacropoli	Modifica da produttivo - direzionale a residenziale per 3 alloggi – Su mq 890
47	07.10.05 – 31623	Azienda agricola Gavinell	A	7.4.4	R8	Gaviana	Ampliamenti vari mq. 115 + depuratore acque reflue
48	07.10.05 – 31624	Gambazza Ercole	A	7.4.1		Cangelasio Costa	Realizzazione di 2 all – Su mq 300 – monetizzazione parcheggi
49	07.10.05 – 31626	FA.SE.LE di Tomnati A e C. snc Via Bargone Valle 240 bis - Salso	B	6.18		Ponte Ghiara	Modifica classificazione a produttivo di completamento (come previgente PRG).
50	07.10.05 – 31636	Bertozzi Vanda Via Trieste 50/b - Fidenza	A	7.4.1		Cangelasio Moracchi	Realizzazione di 2 all – Su mq 180
51	07.10.05 – 31637	Vicini Mariangela v.le Porro 29 - Salso	A	7.4.1		Montauro	Realizzazione di 2 all – Su mq 244
52	07.10.05 – 31638	Carenzi Desolina Via Trampolini 14	A	7.4.1		Cangelasio Ceriati	Realizzazione di 2 all – Su mq 228,80 – cessione Parcheggio pubblico mq. 70
53	07.10.05 – 31639	Casana Angela v.le I° Maggio 6 -	A	7.4.1		Contignaco Ponte Rotto	Realizzazione di 10 all – Su mq 1.100 – cessioni Parcheggio+Verde +strada mq 2.980

		Salso					
54	07.10.05 – 31640	Consorzio Parco Stirone Via Loschi 5 - Salso	C			Art. 18 l.r. 20/2000	Proposta di accordo ex art. 18 LR 20/00 Fabbr esistenti mq. 657- intervento: recupero fabbricato esistente mq. 650 – ampliam corpi separati mq. 550 – spazi pertinenziali
55	07.10.05 - 31641	Volpicelli Giorgio, Giovanni, Bruno Scipione Ponte 9 - Salso	A	7.4.1		Scipione Ponte	- resid Sf mq 14.000 – 12 all – Su mq 1.520 - artig Sf mq 20.000 – 8 U.I. – Su mq 4.550 Realizzazione OO UU interne – cessioni Verde mq 5.500 + ampliamento strada mq 650
56	07.10.05 – 31642	Bacchini Giuliana e Gennai Elena	B	6.12	Ambito I	ambito I	Realizzazione di residenza per SU mq 2.700, comm,prod,terz mq 5.250 Realizzazione di pista ciclab 150 mt e cessione mq 5.000 x spettacoli all’aperto, area soccorso
57	07.10.05 – 31643	Soc. Emmeuno – Persegona Gianfranco, Paolo, Alba, Lina e Montecchi Laurina	B			Ponte Ghiara	Ampliamento Salsotre 3 ipotesi progettuali per artigianato Sup POC mq 19.970 - -Sf mq 16.615–1unità – Su mq 8.986 – capannone – cessioni mq 3.3.55 -Sf mq 12.805 – 10 unit - Su mq 8.986 – cessione mq 7.165 -Sf mq 12.975 – 8 unità – Su mq 8.986 – cessione mq 6.995
58	07.10.05 – 31613	Soc. Russo F.lli snc Via Patrioti 41 - Salso	B	6.13	F3	Via Firenze	Realizzazione di 30 all – Su errata – condom – 2 piani
59	07.10.05 – 31615	Sozzi Pietro e Fernando Via Pascoli 6 - Salso	B		F4	P.P.Cervara	Realizzazione di 22 alloggi
60	07.10.05 – 31621	Piampiano Pietro – Carolfi Mariella	B	6.18		Ponte Ghiara	2 proposte per destinazione artigianale con residenza 1) Sup. mq 11.778 – Su art mq 3.250 + mq 120 resid - parcheggio mq 1.766,7 2) Sup. mq 37.692 – Su art mq 7.620 +11 unità abitative - parcheggio mq 5.653,80
61	07.10.05 – 31620	Immobiliare S. D’Acquisto srl Via S. D’Acquisto 24 – Salso	B			PP Salsoacropoli	Modifica destinazione d’uso da direzionale a residenziale per mc. 4.240 (proposta di perequazione) e modifica tipologica della corte: Sf = mq 10.515 – (da p.p. lotti 11 e 12: volume residenz mc 10.492 e direzionale mq 4.240)
62	07.10.05 – 31617	Soc. Il Gioiello si Maestri I e C sas p.zza Badalocchio Sisto Rosa 5° - Parma	B			Il Gioiello	Realizzazione di 2 edifici residenziali e terziari; con parcheggi pubblici n. 28 alloggi – Su mq 3.080 ; Su terz mq 1.040

63	07.10.05 – 31656	Salso Golf Club srl Via S. Vittore 40 - Milano	A	7.4.4	Scheda R3	Golf	Realizzazione di 74 camere foresteria mc. 12.090 + 24 unità ampliamento Cà Lusignani + 70 unità “Il Borgo” + 27 unità nuclei sparsi + ricovero mezzi mq. 3.309,16 + area fitness mq. 192
64	07.10.05 – 31657	Corazza Giacomo Tabiano Castello - Salso	C			Insediam storico extraurbano Tabiano	Proposta di accordo ex art 18 LR 20/00 Recupero edifici Tabiano Castello: ricettivo SU mq 697,44 + mq 1.707,64
65	07.10.05 – 31654	Impresa F.lli Cantarelli snc Via Montale 8 - Salso	B	6.14	H6	Tabiano	Realizzazione di 31 alloggi – Su mq 2.500 – cessioni mq 3.616
66	07.10.05 – 31644	Compiano Irmina p.zza Leonardo Da Vinci 1 – Genova	B		H2	Via Monte Grappa	Realizzazione di intervento residenziale - cessioni strada + Parcheggio + Verde = mq 5.991 con struttura dedicata al cicloturismo
67	07.10.05 - 31666	Tesoriati Gianni	A	7.4.4	Scheda R12		Richiesta annullata
68	07.10.05 - 31670	Bertozzi Erminio Cangelasio Case Moracchi 81 - Salso	A	7.4.1		Cangelasio Moracchi	Realizzazione di n. 2 all – Su mq 228,80
69	07.10.05 - 31671	Nigelli Afro Cangelasio Calderoni 92 - Salso	A	7.4.1		Cangelasio Costa	Realizzazione di n. 4 all – Su mq 360
70	07.10.05 - 31672	- Lanfredini Giuseppe Contignaco Piè di Via 34 - Pelati Claudio Contignaco Gerra 31 -	A	7.4.1		Contignaco Case Gerra	Realizzazione di n. 4 all – Su mq 500
71	10.10.05 – 31928	Sarina Mauro	A			Mirandola	Recupero fabbricati e ampliamento da realizzare in 8 anni: laboratorio mq 400 – portico mq 12- uffici 156 – recup fabbric mq 943 – scala esterna

2. La valutazione e la selezione degli ambiti

Il bando prevede l'articolazione del procedimento finalizzato alla formazione del POC in cinque fasi che si sono svolte come illustrato di seguito:

1° fase: presentazione delle proposte e degli intenti

I soggetti sopra elencati hanno presentato le loro istanze secondo le modalità e con il corredo degli elaborati stabiliti all'art. 5 del bando stesso.

2° fase: istruttoria delle proposte di accordo

Le singole proposte sono state esaminate dall'Amministrazione Comunale per verificarne i requisiti di ammissibilità, la completezza degli elaborati, la conformità con gli strumenti della pianificazione urbanistica.

Attraverso una prima tornata di audizioni con i soggetti interessati e con i loro tecnici sono stati chiariti gli aspetti di compatibilità e/o incompatibilità, le modifiche e le integrazioni necessarie.

A questa prima tornata sono seguite molte altre occasioni di confronto per pervenire al definitivo perfezionamento delle proposte sia dal punto di vista dei contenuti, delle dimensioni, del rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il risultato di questo lavoro, lungo ed impegnativo in quanto finalizzato al raggiungimento di un accordo tra l'Amministrazione ed i soggetti proponenti preliminare alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo e di convenzione da parte di questi soggetti, ha portato a circoscrivere, tra la totalità delle proposte, quelle accoglibili che sono riportate nell'elenco che segue in questo capitolo.

Alcune proposte infatti non sono riuscite a trovare una soluzione di conformità agli strumenti vigenti. Altre hanno visto, in questa fase, la rinuncia da parte degli originari proponenti.

3° fase: acquisizione dei pareri e degli atti di assenso previsti dalla legislazione

A modifica di quanto indicato nel bando, i pareri e gli atti di assenso previsti dalla legge saranno assunti nella fase di pubblicazione del POC adottato e valutati in sede di approvazione.

4° fase: comunicazione degli esiti

La selezione definitiva delle proposte coincide con quella formulata nella seconda fase e sarà assunta formalmente con la delibera di adozione del POC e, quindi, comunicata a tutti i soggetti partecipanti.

5° fase: acquisizione degli atti unilaterali d'obbligo e sottoscrizione degli accordi

A modifica di quanto indicato nel bando, gli impegni sottoscritti relativi agli interventi compresi nella selezione definitiva saranno assunti entro il termine della

fase di pubblicazione del POC adottato e costituiranno parte integrante della delibera di approvazione.

Gli interventi compresi nel POC a seguito della selezione definitiva, le loro dimensioni e contenuti, sono elencati alla tabella allegata al successivo capitolo 5.

3. Gli obiettivi e le linee progettuali

Gli obiettivi e le linee progettuali assunti dal POC sono il risultato della sintesi tra le indicazioni del PSC, le proposte dei privati e le linee generali di assetto delineate dalla Amministrazione Comunale. Essi si articolano in modo diverso sulle tipologie e sui luoghi di intervento.

3.1. Infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici

Le opere pubbliche inserite nel POC sono previste in coerenza al programma pluriennale delle opere pubbliche che, definite per il triennio, sono state estese fino al quinquennio di vigenza del POC.

Esse comprendono in buona parte interventi diffusi, in attesa di progettazione esecutiva, e pertanto non localizzabili.

Sono invece localizzabili i nuovi progetti da realizzare per:

- L'Oasi Termale: si tratta di un disegno organico di riqualificazione della Città di Salsomaggiore Terme per dare un grande impulso al sistema al turismo locale; un progetto di trasformazione urbana che preveda l'integrazione tra i parchi cittadini (città-giardino) ed una grande area pedonalizzata: In particolare la riqualificazione ed il recupero di Piazzale Berzieri, l'area c.d. Arena dei Platani, Parco Corazza e Parco Mazzini.
- I nuovi campi di calcio: si tratta della realizzazione di due campi da calcio in erba sintetica sulle aree oggi occupate dai campi di allenamento allo stadio comunale di Salsomaggiore ed al centro sportivo di Tabiano.
Oltre a soddisfare in modo più qualificato le richieste delle società sportive locali, si intende fornire una nuova e moderna superficie di gioco anche a servizio del turismo sportivo.

Sarebbe localizzabile, ma in altro comune, la tangenziale del capoluogo di Fidenza, cui il Comune di Salsomaggiore T. contribuisce finanziariamente stante il notevole miglioramento della accessibilità al centro termale che la realizzazione di quest'opera comporterà.

3.2. Ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione interessano aree già oggetto di pianificazione urbanistica attuativa che, nel complesso, si trovano in uno stato di avanzata attuazione.

Essi sono inseriti nel POC con l'obiettivo (espresso dal PSC) di completare l'attuazione del PRG previgente sia per quanto riguarda la capacità insediativa che per la dotazione di standard pubblici in essi previsti.

Il POC ricomprende quindi tutte le aree in corso (escludendo quindi quelle completamente realizzate), da completarsi secondo lo strumento urbanistico attuativo vigente, o comunque da confermare nell'assetto originario anche laddove tale strumento sia decaduto.

Ove si tratti di aree completamente inattuate, il POC prevede una specifica scheda norma e relativo schema di assetto. Questo caso riguarda:

- l'area F3, che è parte inattuata del decaduto PEEP di via Firenze, per la quale lo schema di assetto e la scheda norma, prevedono l'integrale reperimento degli standard prescritti (parcheggi e veder pubblico) che risultano indispensabili in un contesto costruito che rivela una bassa dotazione di spazi pubblici di quartiere.
- l'area F4, che comprende l'intera area dello strumento urbanistico attuativo "Cervara", completamente inattuato e decaduto, per il quale si conferma sostanzialmente l'impostazione generale precedente, prevedendo anche qui l'integrale reperimento degli standard e prescrivendo una quota di area da cedere gratuitamente per la realizzazione di edilizia economica e popolare (per circa 8 alloggi).

Gli altri ambiti di questa tipologia (previsti all'art. 6.13 del PSC e ivi denominati) sono i seguenti:

- "Salsomassimo" (F1)
- "Salsoacropoli" (F2)
- "Il Gioiello" (F7)
- "Dalla Rosa" (F8)
- "S.Michele SS 359" (F9)
- "Centro Direzionale Tabiano" (F10)

3.3. Ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali

Questi ambiti sono analoghi a quelli di cui al precedente punto per quanto riguarda la provenienza (quella del PRG previgente) e quella della normativa assegnata (dello stesso PRG).

Essi riguardano però prevalentemente aree libere, con la sola eccezione dell'ambito H3 che è stato completamente realizzato e l'ambito H5 che ha convenzionato due unità abitative.

Il POC, anche qui nell'obiettivo di portare a completamento le previsioni del vecchio P.R.G., inserisce la totalità degli ambiti non ancora realizzati.

Si tratta di cinque ambiti per ognuno dei quali il POC prevede una specifica scheda norma e lo schema di assetto.

L'ambito H1, localizzato in via Salvo d'Acquisto di fronte all'ambito "Salsocropoli", è destinato a residenza (per un terzo) e ad artigianato di servizio,

terziario e servizi (per due terzi). Il POC prevede la localizzazione della residenza verso la viabilità interna a nord-ovest e la localizzazione delle attività non residenziali e di un grande parcheggio pubblico verso la viabilità principale. Prevede inoltre l'attrezzatura di quest'ultima e la sistemazione a verde privato della fascia immediatamente adiacente.

L'ambito H2 è situato verso il termine del tessuto edificato attorno a via Montegrappa ed è destinato prevalentemente alla residenza. Il POC prevede l'accorpamento delle aree pubbliche (parcheggi e verde) in soluzione accorpata ed immediatamente accessibili dalla strada esistente. Consente inoltre (come da PSC) il recupero dell'edificio ex produttivo esistente ad usi non residenziali.

L'ambito H4 è posto sul margine ovest del tessuto urbano del Capoluogo, lungo via Caduti di Cefalonia e Corfù ed è destinato alla residenza. Si tratta di un'area di dimensioni non consistenti, dove il POC prevede la localizzazione di una piccola dotazione di standard (parcheggi e verde pubblico) in quanto l'accessibilità non appare adatta ad una elevata utenza. Per cui viene proposta una parziale monetizzazione, finalizzata a costituire risorsa per il potenziamento delle aree pubbliche centrali del Capoluogo.

L'ambito H5 è localizzato al Poggetto, con accesso da via Marconi. La destinazione è quella residenziale. Gli standard (parcheggi a verde) sono ceduti in misura superiore a quella di norma, come prescritto dal PSC. Il POC ne prevede l'ubicazione accorpata ad est dell'area di intervento, a rafforzare il complesso dei servizi religiosi adiacente.

L'ambito H6 è localizzato a Tabiano, sul margine nord-ovest del tessuto urbano ed è destinato alla residenza. Il POC prevede la concentrazione e l'accorpamento delle aree pubbliche da cedere sul lato est dell'area di intervento, nella posizione più accessibile dagli insediamenti esistenti adiacenti e all'asse urbano principali. La cessione proposta dal POC è pari a circa due terzi degli standard di norma, prevedendo una parziale monetizzazione da utilizzare per il potenziamento delle aree pubbliche centrali.

3.4. Ambiti per servizi di rilievo urbano da integrare con funzioni residenziali

Il PSC ha previsto tre di questi ambiti, finalizzati al potenziamento dei parchi pubblici collinari del capoluogo (N1 ed N2) e nel polo sportivo sempre nel capoluogo (N3).

Tra le due manifestazioni di interesse, presentate per gli ambiti di N1 ed N3, l'Amministrazione Comunale non ha inteso effettuare una scelta alternativa riconoscendo tra i propri obiettivi, da promuovere nel quinquennio, sia quello del potenziamento del parco comunale esistente sotto villa Corazza, sia quello del potenziamento del polo sportivo.

In questa direzione, il risultato della fase valutativa è stato quello di avviare la realizzazione di entrambi gli ambiti per poter promuovere già nel quinquennio del POC le prime opere di riqualificazione del sistema cittadino del verde pubblico e attrezzato.

Il POC inserisce infatti, per entrambi gli ambiti la possibilità di realizzare il 45% della capacità insediativa totale consentita, acquisendo così la disponibilità della quota di spazi pubblici corrispondente. Una quota che somma (al netto della viabilità) oltre 3 ettari e mezzo di superficie, costituendo una buona dimensione di lavoro per gli obiettivi proposti dal PSC il quale, infatti, ha previsto questi ambiti con una finalità principale che non è quella insediativa, ma di realizzazione di servizi di rilievo urbano.

La scelta di inserimento parziale dell'ambito ha imposto la necessità di un approfondimento progettuale preliminare esteso all'intero ambito (come si vedrà anche in seguito per i centri abitati minori).

L'assetto urbanistico delle parti (o dei sub-ambiti) inseriti nel POC deve trovare una sua coerenza complessiva nell'assetto futuro dell'intero ambito.

In questa direzione è stato predisposto uno "schema generale di riferimento per l'assetto dell'ambito" che ha costituito supporto per l'assetto (definito) delle aree inserite in POC e il cui valore (indicativo) per le aree esterne non influisce sul regime dei suoli, ma si propone come un già delineato sistema di coerenze per consolidare (anche con i perfezionamenti progettuali che saranno utili) gli interventi dei successivi POC fino alla completa realizzazione delle previsioni del PSC.

Così, per l'ambito N1 si prevedono, in risposta a diversi soggetti attuatori, due stralci di intervento, all'estremo ovest e all'estremo sud dell'ambito in un quadro generale che prevede il massimo accorpamento del parco e la sua massima estensione a raggiungere il contatto, attraverso i percorsi pedonali che saranno realizzati a carico dell'intervento, con tutti i tessuti urbanizzati circostanti; che prevede il collegamento stradale tra via Tuberti e via F.lli Cervi (da realizzarsi in questo primo POC) ed il collegamento tra via S.Francesco d'Assisi e via Bottego, quali elementi viari strutturali indispensabili per rafforzare la mobilità interna di questa parte di città dotata di strade di insufficiente sezione e, spesso, a fondo cieco.

Il PSC propone alcuni obiettivi e prestazioni che, in buona parte coincidono con le scelte di assetto delineate. Il PSC propone anche di svolgere attenzione alla fornitura acquedottistica del nuovo insediamento. Attenzione che è stata prestata di recente con rifacimento e risezionamento della linea a servizio della parte est, con adeguamento per la parte sud, mentre la porzione ovest necessita soltanto di un modesto allacciamento della rete esistente.

Per l'ambito N3 il raggruppamento unitario dei soggetti attuatori consente la previsione di un unico stralcio e di un disegno complessivamente unitario.

Lo schema generale di riferimento ha potuto così riunire tutte le aree pubblicate acquisire attorno all'area già di proprietà comunale (di oltre quattro ettari) che, a

PSC compiuto, verrà così raddoppiata. Allo stesso modo sono state accorpate le aree edificabili in riva sinistra del torrente Citronia lasciando libere, e a destinazione pubblica, entrambe le fasce di tutela del corso d'acqua.

Il disegno prevede i parcheggi articolati tra quelli a servizio dei nuovi insediamenti residenziali e quelli a servizio delle nuove aree sportive.

All'interno dello stralcio che viene inserito in questo POC previsto, a carico dell'intervento, il potenziamento della strada esistente sul lato est dell'area di intervento che è rivolto a fornire un diverso e più rapido percorso ai flussi verso nord e nord-ovest con l'obiettivo di alleggerire il traffico su viale Porro.

3.5. Ambiti destinati all'ampliamento degli insediamenti produttivi di livello comunale

Si tratta di un'area di modesta estensione (poco meno di due ettari di St) che completa l'estremo sud del polo produttivo comunale posto in adiacenza a Ponte Ghiara, frazione di Fidenza. Lo schema di assetto proposto dal POC prevede una strada ad anello sulla quale vengono organizzati gli spazi pubblici di norma, il verde pubblico e i parcheggi.

L'area chiude definitivamente l'insediamento produttivo in questa direzione appoggiandosi da una parte alla linea ferroviaria e, dall'altra alla fascia fluviale, la presenza della quale, pur già esistendo un'opera di difesa, impone l'approfondimento delle condizioni di sicurezza idraulica e degli eventuali interventi necessari a corredo del PUA.

3.6. Aree di nuova edificazione nei centri abitati minori

La selezione conclusiva delle proposte arrivate dai centri abitati minori ha consentito di realizzare alcuni degli obiettivi proposti dal PSC. Mentre una certa casualità e dispersione di tali proposte ha limitato l'azione di riconfigurazione dell'assetto urbanistico e di irrobustimento delle dotazioni territoriali.

Gli obiettivi proposti dal PSC per i sette centri frazionali interessati dalle previsioni del POC, sono schematizzati nella tabella che segue:

	C.Moracchi Costa	Ceriani	Longone	Marzano	Montauro	Piè di Via	Salsominore	Scipione Ponte
<i>Carico insediativo</i>								
Numero massimo nuove unità abitative	30	20	30	5	5	5	10	30
<i>Prestazioni generali attese</i>								
Realizzazione di un luogo centrale caratterizzato da uno	o		o				*	o

spazio pubblico e da attività polarizzanti								
Attrazione della domanda insediativa diffusa nel rurale	0	*	0				*	0
Recupero e riqualificazione di aree degradate	*		*				*	0

Adegamenti della viabilità necessari

Ampliamenti di carreggiata o nuovi tronchi	0						0	0
Razionalizzazione intersezioni								0
Realizzazione marciapiedi o elementi protettivi					*			0

Realizzazione o completamento delle dotazioni territoriali

Aree di sosta pubbliche o di uso pubblico	0	0	0				0	0
Nuclei di verde pubblici o di uso pubblico	0		*	*				0
Aree di sosta per il mezzo di trasporto pubblico	*	*	*					*
Percorsi pedonali interni	0							
Collettamento fognario e depurazione	0	0	0				0	0

Potenziamento delle dotazioni ambientali

Sistemazioni a verde lungo corsi d'acqua, strade o segni morfologici del territorio	0							*
---	---	--	--	--	--	--	--	---

Tutela degli elementi di interesse storico

Mantenimento di aree libere per la percettività di luoghi o elementi di valore storico, architettonico				0				
Tutela di valori storico testimoniali presenti	*			0			0	

Compatibilizzazione delle funzioni preesistenti

Attività agricole zootecniche								*
Attività artigianali								*

0 obiettivo primario

* obiettivo complementare

Altro elemento di grande importanza è quello (operato dal bando) di definizione della misura del concorso dei vari interventi alla realizzazione delle dotazioni territoriali, che è così articolata dalla tabella di seguito riportata.

PREVISIONE DI MASSIMA DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI URBANE GENERALI NEI CENTRI ABITATI MINORI E DETERMINAZIONE PREVENTIVA DEI CONTRIBUTI A CARICO DELLE NUOVE UNITA' ABITATIVE

	fognatura ¹	depurazione ²	strade	illuminaz. pubblica	pedonale ciclabile	fermata bus	parcheggi pubblici	verde pubblico	TOTALE
costi totali presunti €	1400000	730000	270000	115000	265000	30000	220000	270000	3300000
costi presunti per alloggio ³ €	6500	1100	1500	600	1500	200	1200	1500	14100
costi presunti per mq SU ⁴ €	65	11	15	6	15	2	12	15	141
Possibile variazione dei costi	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%	+ 30%
	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%	- 30%

¹ Il costo per la realizzazione della fognatura ricade anche sulle nuove abitazioni ricavate con trasformazione d'uso di rustici e sulle costruzioni realizzate nel RUE.

² Il costo per la realizzazione degli impianti di depurazione è posto in quota parte a carico anche delle unità abitative esistenti di cui è previsto nel tempo l'allacciamento, oltre che delle nuove abitazioni ricavate con trasformazione d'uso di rustici e sulle costruzioni realizzate nel RUE

³ Gli alloggi considerati sono quelli previsti dal PSC nella tabella allegata all'art. 7.4.1.

⁴ Si assume un parametro medio di 100 mq di SU per unità abitativa.

Sulla base di tali supporti indicativi e prescrittivi si è operata anzitutto la scelta su quali priorità assegnare al primo POC, tenendo conto che la realizzazione di tutti gli obiettivi impegnerà ben più di un quinquennio.

La scelta è stata quella di rivolgere anzitutto gli sforzi verso il miglioramento delle condizioni ambientali che richiedevano come azione fondamentale quella della realizzazione del sistema fognario e depurativo e/o del loro estendimento. Per cui le risorse che i vari soggetti sono chiamati a mettere a disposizione saranno rivolte prioritariamente alla realizzazione di quel sistema ovunque non sia presente, o al suo estendimento ove necessario. Mentre alle altre dotazioni territoriali (viabilità, parcheggi, verde pubblico e altro) sono state destinate, in questo primo POC, le risorse residue da questi interventi prioritari.

Anche nei centri frazionali, come negli ambiti N per essere messe in attuazione soltanto parti dell'ambito complessivo dei nuovi interventi, ma a maggior ragione ancora per alcuni casi di dispersione, è stato necessario proporre per ogni centro frazionale lo "schema generale di riferimento per l'assetto dell'ambito". Per proporre in questo caso una indicazione sul possibile sistema dei servizi che consentisse di valutare se e per quanto le aree di intervento dovessero concorrere fisicamente alla dotazione delle aree pubbliche o se invece dovessero concorrervi monetariamente per costruire le risorse finanziarie per realizzare tali dotazioni attraverso la programmazione dei successivi interventi nel tempo.

Lo schema generale, infatti, individua le aree vocate a costruire lo spazio pubblico, per morfologia, funzionalità e localizzazione, così come in rapporto alla consistenza del centro e alla sua accessibilità al capoluogo e, ancora, in rapporto alla configurazione delle aree per nuovi insediamenti.

In particolare, questa configurazione che, come già accennato, si presenta un po' dispersa e frastagliata ha indotto un'altra importante scelta del POC: quella di assumere, in queste situazioni, l'effetto di PUA (con l'eccezione dell'area di maggiori dimensioni e a funzionalità complessa a Scipione Ponte che rimane soggetta a PUA).

Configurazione ed anche casualità localizzativa delle proposte hanno infatti prodotto aree di intervento prive di continuità, per lo più consistenti in lotti di modeste dimensioni alla cui semplicità di progetto risultava improponibile un'inutile complessità di elaborazioni e di procedure quali quella necessaria per la formazione e l'approvazione di PUA. Sia per correttezza nei confronti dei proponenti che nei confronti degli Uffici Comunali che sarebbero stati oberati dall'enorme peso di un lavoro non necessario. Sia anche perché il POC con effetto di PUA ha assicurato la riduzione ad un unico piano attuativo per centro frazionale e ha offerto maggiori garanzie per la realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione di ogni centro.

3.7. Insediamenti e luoghi che necessitano di progetti specifici

Il PSC ha previsto alcuni progetti specifici per la integrazione dell'offerta del territorio salsese. Due tra questi sono stati oggetto di proposta di intervento nel primo POC. Si tratta:

- del progetto R7, rivolto alla realizzazione di un "centro d'arte e comunicazione", da realizzare sul versante destro della valle del torrente Citronia, a breve distanza dal margine del tessuto urbano del Capoluogo. Il progetto prevede la realizzazione di spazi all'aperto per attività sperimentali, mostre ed eventi teatrali e di arte della comunicazione e di attrezzature per il laboratorio teatrale. Gli spazi al chiuso vengono realizzati prevalentemente attraverso il recupero dei due edifici ex rurali esistenti nell'area, mentre il laboratorio viene localizzato in un nuovo edificio;
- del progetto R8, rivolto al potenziamento di una azienda esistente che produce piante officinali e derivati per la cura del corpo ed il benessere e svolge attività legate all'agriturismo. L'intervento previsto riguarda il potenziamento delle attrezzature esistenti per attività museali, laboratori, servizi e per il miglioramento delle attività ricettive. Anche qui l'intervento è di dimensioni contenute e si sviluppa, in parte, attraverso il recupero di edifici esistenti.

3.8. Insediamento storico extraurbano di Tabiano Castello

Il RUE prevede una disciplina specifica e puntuale per i centri storici del territorio comunale. Questa disciplina stabilisce che, per determinati edifici, possa essere consentito il mutamento d'uso, entro limiti di compatibilità fissati, qualora gli stessi edifici siano assoggettati alla formazione di PUA. Il PUA deve essere esteso a tutti gli edifici individuati dal RUE con la medesima tipologia di uso e di compatibilità.

Si tratta qui della quasi totalità del borgo (esterno al castello) di Tabiano Castello. Il POC delimita l'area che comprende tutti gli immobili indicati dal RUE, comprendendovi anche quelli che, maggiormente numerosi, sono già stati oggetto di titolo abilitativo (senza mutamenti d'uso). La trasformazione proposta riguarda edifici ad origine non residenziale ma per attività connesse al mondo rurale che saranno trasformati per attività di benessere e di soggiorno.

4. La sostenibilità ambientale

Il PSC ha svolto valutazioni di sostenibilità ambientale relative agli ambiti per nuovi insediamenti, così come ha esteso gli studi di analisi e sostenibilità ambientale per gli interventi previsti nei centri frazionali.

Gli interventi compresi nel POC riguardano, oltre le conferme delle previsioni del PRG previgente e una quota degli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente destinata a verde pubblico (ambiti per servizi di rilievo urbano da

integrare con funzioni residenziali), confermando le valutazioni e gli obiettivi di sostenibilità del PSC.

Complessivamente questi interventi propongono dimensioni abbastanza contenute, sono adiacenti o interni al territorio urbanizzato e ne confermano e completano sostanzialmente la struttura.

In particolare gli interventi nei centri frazionali (circa sessanta alloggi in 7 frazioni) pur avendo dimensione affatto contenuta, propongono obiettivi forti di sostenibilità, quali la realizzazione di tutti i sistemi di fognatura e di depurazione necessari, oltre a numerosi potenziamenti delle altre dotazioni territoriali, in aree ed in opere.

Per questi motivi si ritiene che gli studi già svolti in sede di redazione del PSC siano pienamente confermati dal POC e possano pienamente considerarsi adeguati dal punto di vista delle verifiche di sostenibilità degli interventi previsti.

5. Il dimensionamento

Come risulta dalla tabella che segue, il dimensionamento residenziale complessivo risulta pari a circa 271 unità abitative (Il "circa" è dovuto al fatto che laddove il numero degli alloggi non è fissato dal PSC, viene stimato in ragione di 96 mq di Su media/alloggio) cui occorre sommare quello derivante dagli strumenti urbanistici attuativi in corso (come modificati dal POC ed evidenziato nella tabella che segue), per un totale complessivo di 362 unità.

p.p. approvato	sche da	n. all	mq. altre destinazioni	residenziale SU/mc	note
p.p. Salsotre			artigianale Sn (lorda) mq. 24.310		di cui mq. 3.155 per rottamazione
p.p. Salsomassimo	F1	max 6 + 4*	mc. 15.026	mc. 2.700,70 +mc 1630,80*	Altre destinazioni: ricettivo
p.p. Salsoacropoli	F2	71 + 2*	mc. 18.990	mc. 24.462,00 + mc. 849,60*	Altre destinazioni: direzionale
p.p. il Gioiello	F7	2	mc 5.734 (lordi) compreso esistente	max Su. 366 (lorda)	(scaduto) destinazioni PRG: albergo, comm., credito e ass., p. esercizi
p.p. Dalla Rosa	F8		Su. 550*	0,00	Altre destinazioni: comm.e pubb. esercizi
p.p. S. Michele SS	F9	1		mc. 958,00	(scaduto) con attività artigianali
p.p. Centro Direzionale Tabiano	F10	5	mc. 1.721,85	mq. 505,00*	- Altra destinazione: commerciale

* da POC

Considerando che il dimensionamento proposto dal PSC è di circa 1.200 alloggi, la proposta del POC risulta allineata con la durata ventennale dello stesso PSC, non solo perché esprime un valore contenuto tra un terzo ed un quarto dell'ipotesi ventennale, ma soprattutto perché i cinque anni del POC non saranno sufficienti a realizzare compiutamente queste previsioni, sia perché prevalentemente susseguenti la formazione di PUA sia per altre rigidità di mercato che si potranno presentare.

	Data – prot.	Nome e indirizzo	All	Sch/lett	Località	N. unità abitative	Mc residenzial e	Mq. (Su) residenzial e	Mq. (Su) terziario (commerci	Mq. (Sn) Produttivo	da cedere			Standard monetizzat i
											Parcheggi	U2	Viabilità	
9	23.08.05 – 27008	Boselli Ermanna e Gisella	A		Cangelasio Ceriati	1		120						129,6
21	21.09.05 – 29884	Seletti Valter – Borselli Rosa Anna	A		Cangelasio Ceriati	2		300					87,87	324
26	29.09.05 – 30612	Giorgi Bruna, Graziano, Anna, Delia, Gabriella, Anna Rosa, Teresa	A		Cangelasio Costa	1		160			53,16		45,1	119,64
36	06.10.05 – 31475	Losi Tanzi Giovanna	A		Cangelasio Costa	2		300					77,85	324
52	07.10.05 – 31638	Carenzi Desolina Via Trampolini 14	A		Cangelasio Ceriati	2		250			269,61		46,63	
18	21.09.05 – 29889	Zamboni Franco	A		Longone	2		300			92,94		96,07	231,06
19	21.09.05 – 29888	Zamboni Rino	A		Longone	2		300			90,66		94,31	233,34
20	21.09.05 – 29885	Trivelloni Pietro – Chiappa Graziella	A		Longone	2		210					23,23	226,80
27	04.10.05 – 31259	Giacomo Corazza – Soc. Il Borgo di Tabiano – via Tabiano Castello - Salso	A		Longone	6		660			490,24	511,53	639,21	
28	04.10.05 – 31260	Bertorelli Mansueto Loc. Bargone Colombaia 165 - Salso	A		Longone	1		110					-	118,8
38	06.10.05 – 31519	Colombo Luigi Via S. Gottardo 15 – 20052 Monza	A		Longone	12		1560			280,05	1212,38	751,2	
41	06.10.05 – 31515	Bertorelli Francesca e Federica Via Bargone Monticino 146 – Salso	A		Longone	2		300			98,6		160,99	225,41
15	21.09.05 - 29893	Zalaffi Stefania	A		Marzano	1		235					46,67	
16	21.09.05 – 29892	Parrocchia San Vitale Martire	A		Marzano						575,15			
22	21.09.05 – 29883	Oretti Giuseppe – Mari Luigia	A		Marzano	4		520					268,94	
29	04.10.05 – 31247	Del Marco Dante e Frigeri Ave	A		Montauro	3		360			102,8		155,69	286

	Data – prot.	Nome e indirizzo	All	Sch/lett	Località	N. unità abitative	Mc residenzial e	Mq. (Su) residenzial e	Mq. (Su) terziario (commerci	Mq. (Sn) Produttivo	da cedere			Standard monetizzat i
											Parcheggi	U2	Viabilità	
	07.10.05 – 31637	Vicini Mariangela v.le Porro 29 - Salso	A		Montauro	2		264			154,05			131,07
10	24.08.05 – 27135	Soc. Si.Sa.Lo s.n.c. Piccoli Bruno e Azzali Cristina	A		Piè di Via	4		420			246,65	106,05	245,58	100,9
39	06.10.05 – 31517	Soc. srl di Pentimone e Santangelo – via Pascoli 75/b - Salso	A		Salsominore	2		200						216
40	06.10.05 – 31516	Relitti Giancarlo, Nadia e Affanni Vittoria Via Bargone Variatici 174/b - Salso	A		Salsominore	1		110			110,47		30,27	8,33
37	06.10.05 – 31518	Tagliaferro Don Roberto – Parrocchia Scipione Castello – Salso	A		Scipione Ponte	2		200	200		315,79	100	91,51	0,21
42	06.10.05 – 31514	Boselli Lucia, Daniela, Lagori Selvina Via Porro 27 – Salso	A		Scipione Ponte	8		980	200		442	620	412,3	0,17
55	07.10.05 - 31641	Volpicelli Giorgio, Giovanni, Bruno Scipione Ponte 9 - Salso	A		Scipione Ponte	12		1440	300	12.000	2083	4372	4742	
58	07.10.05 – 31613	Soc. Russo F.lli snc Via Patrioti 41 - Salso	B	F3	Via Firenze	16	3581	995			300	572		561
59	07.10.05 – 31615	Sozzi Pietro e Fernando Via Pascoli 6 - Salso	B	F4	P.P.Cervara	30	13560	3767			810	3575		
8	26.07.05 – 24371	Soc. Talpa Prima s.r.l. Piazzale Martini n. 6 - Milano	B	H1	Via S. D'Acquisto	13		1266	2534		1520			
24	22.09.05 – 29941	Vighi Gianni	B	H2	Via Monte Grappa	21		2056			439	2811		
66	07.10.05 – 31644	Compiano Irmina p.zza Leonardo Da Vinci 1 – Genova												
30	04.10.05 – 31231	Soc. Costruire srl Via Parma 53 - Salsomaggiore	B	H4	Via Caduti Cefalonia e Corfù	8	3525	979			140	522		748
1	09.09.04 - 27242	Soc. Costruzione e Ricerca s.r.l. Via Loschi n. 5 - Salsomaggiore	B	H5	Poggetto	6	2700	750			180	1860		
65	07.10.05 – 31654	Impresa F.lli Cantarelli snc Via Montale 8 - Salso	B	H6	Tabiano	40	9000	2500			630	2416		554

	Data – prot.	Nome e indirizzo	All	Sch/lett	Località	N. unità abitative	Mc residenzial e	Mq. (Su) residenzial e	Mq. (Su) terziario (commerci	Mq. (Sn) Produttivo	da cedere			Standard monetizzat i
											Parcheggi	U2	Viabilità	
25	27.09.05 – 30438	Polis s.p.a. e Impresa Sozzi Emilio	B	N1	Capoluogo	31		2571			1331	9129	4660	
44	06.10.05 – 31451	Giordani Alvaro x Immobil. Stella - Sozzi Emilio – Polis srl –Soc Albergo Europa – De Micco Carlo – Papa Roberto – Benzi Carmela, Giuseppina, Pierangelo, Pietro, Angelo, Annamaria, Verri Cesarina	B	N1										
43	06.10.05 – 31468	Pirondi-Cervi-Pilotti-Carpena-Esperya sas- Istituto Diocesano Sost. Clero	B	N3	Capoluogo	32		3766			2546	22174	1640	
47	07.10.05 – 31623	Azienda agricola Gavinell	A	R8	Gaviana				1600		1200			
57	07.10.05 –	Soc. Emmeuno – Persegona Gianfranco,	B	P1	Ponte Ghiara					8986	1000	2000	4283	
64	07.10.05 – 31657	Corazza Giacomo Tabiano Castello - Salso	C	S1	Insediam storico				2.465 da recupero		1838			
Fuori termine														
71	10.10.05 – 31928	Sarina Mauro	A	R7	Mirandola				700 + 900 da recupero		1700			
TOTALI						271	32366	27949	4834	20986	19039,17	51980,96	18598,42	4538,33

Come si legge, la gran parte delle previsioni del quinquennio è concentrata nelle aree urbane centrali, mentre le previsioni relative alle frazioni, contenute in 73 alloggi, corrispondono anch'esse ad una dimensione abbastanza misurata: poco più di un terzo dei 200 alloggi previsti dal PSC per il ventennio.

Per quanto riguarda il dimensionamento non residenziale, si tratta di:

- mq 46.900 di St produttiva, pressochè equamente suddivisa tra Scipione Ponte e Ponte Ghiara, oltre a 24.310 mq di Su residua nel PP Salsotres;
- mq 5.384 di Su terziaria interna ai diversi ambiti (di nuova previsione), oltre a mq 4.065 provenienti da recupero di edifici esistenti e mq 13.360 da interventi in corso.

6. Gli standard

La tabella del precedente capitolo riporta anche la dotazione puntuale degli standard provenienti dagli interventi compresi nel POC.

Si tratta complessivamente di mq 71.020 di cui 12.327 nei centri frazionali:

Il criterio adottato per l'attribuzione degli standard dovuti (il PSC non indica le dotazioni da addebitare ai diversi ambiti, ma stabilisce un obiettivo generale di 40 mq/abitante) è stato quello di differenziare lo standard da attribuire tra le aree soggette a PUA e quelle dove il POC ha effetto di PUA.

In altri termini, differenziare le aree dei centri frazionali (con la eccezione dell'intervento complesso di Scipione Ponte) da quelli delle aree urbane centrali.

Si è assunto pertanto, come misura dello standard dovuto:

1 – 30 mq/abitante nelle aree dei centri frazionali considerando che:

- la misura corrisponde al minimo di legge
- le frazioni hanno lo svantaggio di dover accedere al centro per la fruizione di servizi che, per ragioni di scala, non possono essere ubicati in piccoli centri
- a fronte della minor attrezzatura rispetto ai minimi di norma, le stesse frazioni possono fruire dell'insieme delle dotazioni che il centro deve realizzare anche per loro.

2 – 40 mq/abitante nelle aree destinate a nuovi insediamenti, ancorchè previsti dal PRG previgente ma inattuati e privi di strumento urbanistico attuativo vigente.

3 – la misura largamente eccedente i minimi di norma, prevista dal PSC per gli ambiti di tipo N, che risulta adeguata a spingere verso l'alto (oltre l'obiettivo dei 40 mq/ab) la dotazione complessiva risultante.

4 – lo standard di legge (15% della St per gli usi produttivi e 100% della Su per gli usi terziari in genere) per gli interventi, in tutto o per le parti, non residenziali.

7. Gli aspetti economici

Tutte le opere inerenti gli interventi compresi nel POC sono affidate dalle schede norma, dalle convenzioni e dagli impegni unilaterali d'obbligo, a carico dei soggetti attuatori.

Si tratta, nelle aree soggette a PUA, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra prestazione specificamente assegnata.

Diversa è la situazione delle aree in POC con effetto di PUA nelle frazioni, dove il lungo lavoro di concertazione per raggiungere un intento di gruppo per ogni centro ha portato alla messa in comune delle risorse da impegnare a servizio delle varie aree e lotti di intervento.

L'operazione, basata sulla tabella dei costi prevista dal bando, ha dato i seguenti risultati

OPERE DA REALIZZARE NEI CENTRI FRAZIONALI E RELATIVI COSTI

	n. alloggi	SU	Standards public cessioni		Cessioni al Comune o monetizzaz		Somme disposizione	Realizzazioni in solido		
			Mq.	oggetto	Mq.	oggetto		Mq.	oggetto	€
CANGELASIO CERIATI	5	670	769,84	P+V	219,77	Viab + ped	159.330	- 322,77	Fognatura Parcheeggi Pubbl illum	184.212
CANGELASIO MORACCHI COSTA	3	460	496,80	P+V	122,95	Viab + ped		-		
LONGONE	POC25 4 RUE 2	3.233 207	3.811,81	P+V	1.764,01	Viab+ped+c icl	455.853	- 1.021,44 874,93 319,35	Fognatura P illum Viab illun Pedonal/parte	471.371
MARZANO	5	755	575,15	P	351,79	Viab+ ped	106.455	575,15	P Rest chiesa Area verde Fogna (priv)	234.628
MONTAURO	5	624	673,92	P + V	154,69	Viab pedon	87.984	256,85	Fognatura P illum	104.628
PIE' DI VIA	3	420	453,60	P+V	245,58	Viab +ped	59.220	246,65 106,05 245,58 ---	P illumin Verde pubb Viab + ped illuminaz	59.220
SALSOMINORE	3	310	330,15	P+V	0,00	---	43.710	--	fognatura	80.000
SCIPIONE PUA	POC 8 RUE 2	969 211	1.478,17	P+V	503,81	Viab+ ped	339.669	--	fognatura	265.000
SCIPIONE comm PUA	4	400								
SCIPIONE res SCPIONE artgian										
TOTALI POC RUE POC comm	57 4 4	7.441 418 400	8.589,44	P+V	3.362,60	Viab+ped	1.252.221			1.399.059

Il conto economico relativo alle opere pubbliche che impegnano le risorse dell'Amministrazione Comunale prescinde quindi da ogni costo derivante dai singoli interventi previsti e risulta il seguente:

PROGRAMMA OO.PP. 2008- 2012

ENTRATE		IMPORTI
Mutui	€	1.500.000,00
Alienazioni e contributi	€	400.000,00
Oneri di urbanizzazione (quota parte per investimenti)	€	700.000,00
		=====
Totale per anno	€	2.600.000,00
Totale per cinque anni	€	13.000.000,00

SPESE		IMPORTI
1	Interventi di potenziamento e manutenzioni straordinarie:	
	Viabilità e fognature	€ 1.200.000,00
	Verde Pubblico	€ 300.000,00
	Illuminazione Pubblica	€ 150.000,00
	Patrimonio Immobiliare	€ 350.000,00
		=====
	Totale per anno	€ 2.000.000,00
	Totale per cinque anni	€ 10.000.000,00
2	Nuovi progetti:	
	Oasi Termale	€ 1.000.000,00
	Tangenziale Sud Fidenza	€ 1.500.000,00
	Nuovi campi di calcio	€ 500.000,00
		=====
	TOTALE	€ 3.000.000,00