

## ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

### LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Per poter affrontare un'analisi dei fattori ambientali, sociali ed economici, dell'ambito urbano di riferimento al progetto presentato che, porti alla piena comprensione delle condizioni di criticità che motivano il processo di rigenerazione urbana avviato sulla località di Monticelli Terme, è doveroso partire da un breve excursus sul percorso di sviluppo di quella che oggi è la maggiore frazione del Comune. Il Comune di Montechiarugolo, situato in provincia di Parma, si sviluppa in zona pre-collinare, ai piedi dei primi rilievi [appenninici](#), sulla sponda sinistra del torrente [Enza](#), al confine tra le province di Parma e Reggio Emilia.

Montechiarugolo è un comune policentrico, articolato in cinque frazioni. Vale a dire un territorio contraddistinto da un capoluogo, divenuto sede comunale nel 1806, e da 4 frazioni, tutte con popolazione superiore al capoluogo stesso.

1. **Montechiarugolo** - 5% della popolazione
2. **Monticelli Terme** - 44% della popolazione
3. **Basilicanova** - 30% della popolazione
4. **Basilicagoiano** - 16% della popolazione
5. **Tortiano** - 5% della popolazione

### Monticelli Terme

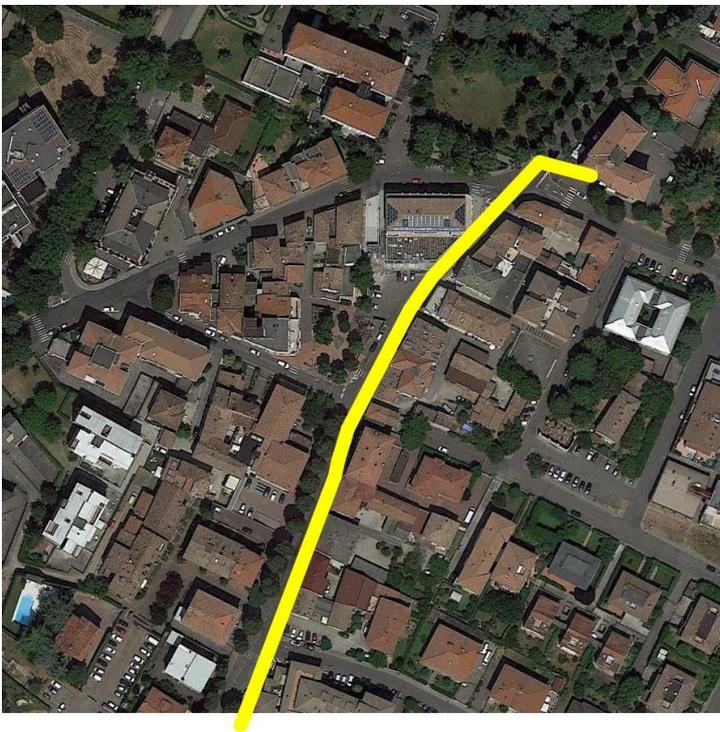
#### Storia recente, forti connotazioni, grandi prospettive, sconessioni urbanistiche.

La frazione di Monticelli Terme, oggi la più grande e popolosa, ha una storia recente soprattutto se messa in relazione a quella che accompagna il capoluogo, Montechiarugolo, sorto nell'alto Medioevo (tra il 900 e il 950). Alla fine degli anni 20 del '900 avviene per caso in località Monte Pelato, ad opera di una famiglia del territorio, la scoperta delle acque termali. E' allora che ha inizio lo sviluppo della frazione che prenderà il nome di Monticelli Bagni, prima, e Monticelli Terme, poi.

Il piccolo paese comincia a crescere sullo storico asse stradale che univa la località originaria "Monte Pelato" all'insediamento Termale. Trainato dallo sviluppo di quest'ultimo, e sfruttando l'attrattività data dalla sua posizione a 10 km dalla città di Parma, si creano in breve tempo le condizioni affinché la frazione diventi il nucleo principale nel policentrismo comunale. Dagli anni '60 ad oggi ha continuato a crescere e a svilupparsi, cercando di salvaguardare e valorizzare le peculiarità della sua identità: centro residenziale che ha saputo integrare importanti attività terziarie in ambito termale, sanitario e di servizi alle persone. Le amministrazioni che si sono succedute negli anni hanno sempre dovuto confrontarsi con questa peculiarità dell'articolazione socio-territoriale. Operazione non sempre facile che tuttavia ha portato tra gli anni '70 e '90 ad un consolidamento della qualità della vita, al rafforzamento del senso di comunità e dell'asse turistico commerciale, attraverso una serie di interventi, ormai recepiti come

consolidati, sia pubblici che privati, nati sia da meccanismi top – down che bottom up. Sull’onda della crescita demografica ed economica degli anni ‘80 la capacità edificatoria pianificata dagli attuali strumenti urbanistici (in fase di ri-elaborazione rispetto alla L.R.24/2017), consta di previsioni di espansione decisamente rilevanti che, sebbene non abbiano trovato concretezza nella loro interezza, hanno ulteriormente modificato l’equilibrio tra le componenti territoriali.

Questa premessa storica non vuole essere fine a se stessa ma è preambolo necessario per capire come questo “territorio”, inteso come l’insieme dei luoghi- ambienti - dinamiche sociali ed economiche in esso presenti, sia stato radicalmente modificato e continuamente sviluppato in un arco di tempo storicamente breve, portandolo alla connotazione attuale. Urbanisticamente parlando questo ha creato un disordine insediativo frutto di un nucleo storico di recente vita, sorto sull’incrocio delle due principali direttive di attraversamento (nord-sud/est-ovest), caratterizzato dalla mancanza di quegli elementi architettonico/culturali solitamente originati dalle progressioni epocali. Appare necessario evidenziare come Monticelli Terme, sebbene si situi nella fascia immediatamente prossima al Comune di Parma, abbia ancora una forte connotazione di identità frazionale, non di paese dormitorio gravitante sul capoluogo di provincia; né sono espressione gli importanti servizi che sono simboli di efficienza e buone prassi. L’Asilo Nido “Bollicine” e la Scuola Primaria Giovannino Guareschi, riqualificati energeticamente e sismicamente nell’ultimo anno, sono punto di forza di un apparato di servizi educativi di eccellenza, che insieme al Circolo Punto Blu e al Centro Polivalente, sono i cuori pulsanti di un paese ancora fortemente caratterizzato.



**Area di intervento**

**PRIMO STRALCIO**

Riqualificazione e  
rigenerazione del centro di  
Monticelli Terme, Via  
Montepelato Sud



**Area di intervento  
SECONDO STRALCIO**

Riqualificazione e  
rigenerazione del centro  
di Monticelli Terme,  
Piazza Fornia



**Area di intervento**

**TERZO STRALCIO**

Riqualificazione e  
rigenerazione del centro  
di Monticelli Terme,  
risoluzione intersezione  
stradale tra via  
Montepelato Sud e Via  
Marconi - rotonda



**Area di intervento  
QUARTO STRALCIO**

Riqualificazione e  
rigenerazione del centro  
di Monticelli Terme- Via  
Montepelato Nord da  
nuova rotonda  
all'incrocio con Via  
Nenni

## RELAZIONI CON IL CONTESTO URBANO

L'Amministrazione Comunale, in base alla forte percezione della problematica di grave sconnessione fra i quartieri ed il centro e fra le parti stesse del centro, derivante dagli incontri di consultazione frazionale, decide di intraprendere un percorso partecipato; tale proposta operativa sottende già di per se stessa al superamento di una delle emergenze chiare all'amministrazione e fortemente sottolineata dalla consultazione con la cittadinanza: non perdere il senso di comunità, rafforzandolo nella componente "storica" dei cittadini e radicandolo nei nuovi abitanti della frazione, andando alla ricerca dell'identità frazionale, valore fondamentale e fondante.

### Progettazione partecipata

Questa Amministrazione, alla luce di quanto sopra esplicitato, date le nuove dinamiche sociali ed economiche che caratterizzano il nostro tempo e, soprattutto, con la consapevolezza che nuove sensibilità socio - ambientali possano oggi guidare una programmazione territoriale differente, (sensibilità perfettamente raccolta dalla nuova L.R. 24/2017), rispetto agli schemi culturali di venti anni indietro, ha ritenuto fondamentale sia intraprendere il percorso di ri-elaborazione degli strumenti urbanistici generali (PUG), per il quale ha sottoscritto un accordo di sperimentazione con la Regione Emilia Romagna, sia avviare uno specifico progetto di rigenerazione urbana per il centro di Monticelli Terme. Per arrivare a definire chiaramente gli obiettivi strategici da raggiungere e la portata del processo di rigenerazione da intraprendere il percorso è stato complesso e costituito da più fasi di concertazione.

- Progettazione partecipata “ # **Un paese che cambia nella forma e nei colori**”
- Progetto partecipativo con le scuole del territorio “**La città che vorrei**”
- Percorso Partecipativo: “**IDEE IN PIAZZA**”

Documentazione pubblicata su [www.comune.montechiarugolo.pr.it](http://www.comune.montechiarugolo.pr.it)



Si è scelto di attivare forme di partecipazione e consultazione della popolazione residente e degli attori sociali ed economici che vertono sul territorio. Questo al fine di fissare gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale della frazione, partendo da una visione di insieme, nella quale porre in primo piano le persone e le loro relazioni. In modo che la comunità potesse sentirsi stimolata rispetto alla

consapevolezza della propria articolazione e alla voglia di essere protagonista del proprio sviluppo. Nello specifico, parallelamente agli incontri aperti sono stati attivati percorsi con soggetti specifici: commercianti, imprese con sede sul territorio, tecnici liberi professionisti, associazioni, consulta dei giovani, Istituto Comprensivo e famiglie con **“La città che vorrei”**; i bambini in ogni ordine di scuola hanno partecipato al concorso di disegno, da esporre nelle vetrine dei 65 esercizi commerciali del Territorio.

## **[ CRITICITA' E PROBLEMATICHE EMERSE**

- Mancanza di coesione strutturale tra le parti del paese: i nuovi quartieri sono disconnessi rispetto alla zona centrale del paese, sede delle attività economiche e sociali;
- La strada di percorrenza principale (via Montepelato) che, attraversando da nord a sud tutto il paese, dovrebbe permettere di raggiungere le attività commerciali ed i servizi è totalmente sprovvista di percorsi pedonali sicuri, impedendo una mobilità alternativa a quella dell'automobile;
- Intersezioni viabilistiche non idonee allo sviluppo urbanistico e demografico;
- Continua presenza di barriere architettoniche, non solo ostative per le categorie di estremo disagio, ma, per tutte la popolazione ( anziani – mamme con carrozzine e passeggini – bambini - raggiungimento del polo scolastico e sportivo - ordinarie attività di carico e scarico delle merci per i commercianti ....)
- La piazza non ha le caratteristiche fisiche per essere un luogo di aggregazione. E' stata pensata con un "bel" disegno formale ma poco confortevole e poco attraente per le persone: non è adatta a passeggiare, sostare, chiacchierare; Non è percepita come cuore della comunità;
- Non risponde in maniera adeguata alle necessità e alle richieste di usi differenti per molteplici cause: - conformazione degli spazi – disegno del suolo – relazione con il contesto e con il tessuto urbano – accessibilità e delimitazione fisica;
- Difficoltà dello storico commercio di vicinato ad esercitare una attrattività alternativa alla grande distribuzione;
- Percezione del sistema termale e del parco in cui esso è inserito come una entità disconnessa dal paese;
- Potenziale rischio di ritrovarsi ad essere un paese dormitorio, satellite della città;
- Presenza di edifici centrali dismessi: degrado urbano e problema di igiene pubblica;

## **[ OPPORTUNITA'.**

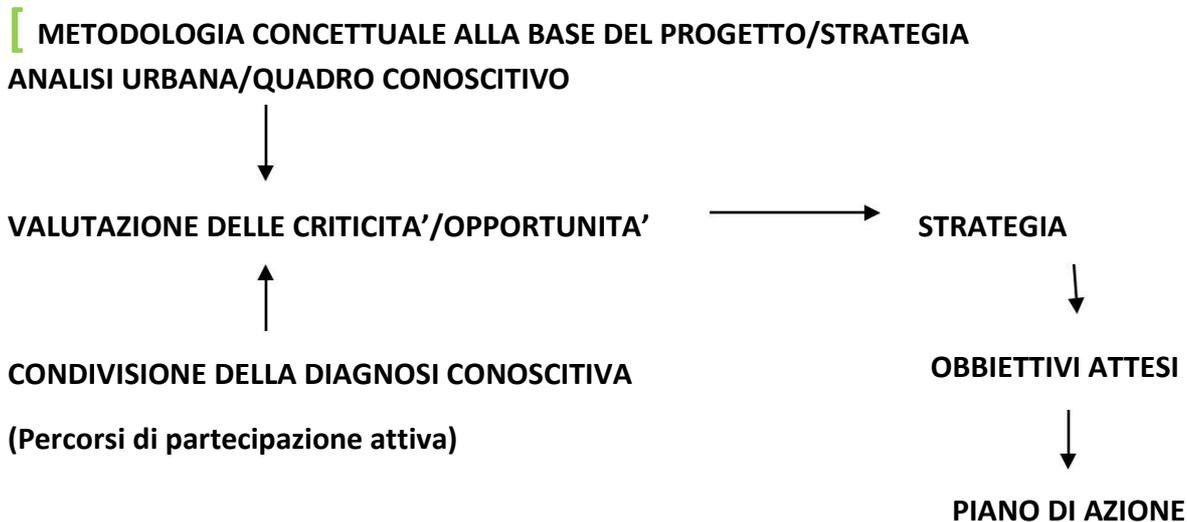
- Comunità costituita da un forte nucleo storico ancora in grado di essere motore trainante;
- Funzionalità dei servizi offerti e continue attenzioni ed investimenti;
- Bassa densità abitativa, quartieri caratterizzati per lo più da mono – bi famigliari o piccoli condomini;
- Alta presenza di standard verdi, parchi pubblici e giardini privati;
- Concentrazione delle difficoltà di connessione ed inadeguatezza viabilistica concentrate su di un unico asse centrale;

- Alta qualità della vita, intesa anche nelle sue componenti socio-ambientali;

I risultati scaturiti sono inoltre diventati parte integrante dell'iter conoscitivo propedeutico alla elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) che verrà completato nei prossimi mesi, alimentandone le linee della Strategia complessiva per il Comune di Montechiarugolo.

## PARAGRAFO 2

### PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI



Sulla base dell'analisi dei fattori ambientali, sociali ed economici percepiti come critici nel contesto di riferimento, sintesi delle conoscenze acquisite durante i percorsi fatti negli ultimi anni, l'Amministrazione ha elaborato una serie di programmi e azioni che sappiano olisticamente integrare soluzioni progettuali interdisciplinari in grado di affrontare il tema della Rigenerazione urbana. La strategia dà vita ad una serie di azioni (intese come l'insieme delle azioni e degli interventi esercitati) complesse e complessive, riconoscendo un valore aggiunto alla potenzialità di ognuno degli elementi pianificati se considerati come parti di un sistema interconnesso e dialogante, nel quale il singolo intervento/azione è la rappresentazione di una stratificazione del tessuto al contempo edilizio, urbano, storico, culturale, ambientale ed economico.

#### BISOGNI

- Necessità di interconnettere i quartieri fra loro e con il centro del paese: i nuovi quartieri sono disconnessi rispetto alla zona centrale del paese, sede delle attività economiche e sociali;

- La strada di percorrenza principale (via Montepelato) che, attraversando da nord a sud tutto il paese, deve permettere di raggiungere le attività commerciali ed i servizi ad oggi, è totalmente sprovvista di percorsi pedonali, impedendo una mobilità alternativa a quella dell'automobile;
- Intersezioni viabilistiche non idonee allo sviluppo urbanistico e demografico: l'incrocio fra la direttrice nord-sud e quello est-ovest è da mettere in sicurezza;
- Necessità di liberarsi dalle barriere architettoniche: non solo ostative per le categorie di estremo disagio, ma, per tutte la popolazione (anziani – mamme con carrozzine e passeggini – bambini - raggiungimento del polo scolastico e sportivo - ordinarie attività di carico e scarico delle merci per i commercianti ....)
- Ridefinire l'identità della piazza del paese che non ha le caratteristiche fisiche per essere un luogo di aggregazione. E' stata pensata con un "bel" disegno formale ma poco confortevole e poco attraente per le persone: non è adatta a passeggiare, sostare, chiacchierare;
- Percepire il centro del paese come cuore della socialità;
- Necessità di poter accedere ed usufruire del centro cittadino come spazio multifunzionale e con scopo di aggregazione;
- Urgenza di aiutare le attività di vicinato, base storica del commercio della frazione, a identificarsi e caratterizzarsi con una forte connotazione specialistica ed "artigianale" in contrapposizione alla grande distribuzione;
- Necessità di creare sistema con il parco e la funzione termale ad oggi percepito come una entità disconnessa dal paese;
- Bisogno di ritrovare forte spirito di coesione sociale per potersi porre come politica abitativa alternativa rispetto al capoluogo di provincia;
- Urgenza di abbattere e edifici dismessi simbolo degradato di un centro in cui socialità e fruizione non trovano la giusta dimensione;

## **OBBIETTIVI STRATEGICI**

- STRATEGIA PER MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA, DEL BENESSERE E DELLA QUALITA' URBANA IN UN CONTESTO ECOLOGICO AMBIENTALE
- STRATEGIA PER RAFFORZAMENTO DELLA COESIONE SOCIALE
- STRATEGIA PER L'ATTRATTIVITA' E COMPETITIVITA' DEL TERRITORIO

I processi che ne scaturiscono sono finalizzati:

- **al miglioramento e riadattamento del patrimonio pubblico esistente e delle interrelazioni tra esso e la società che ne fa uso;**

- all'effetto sul patrimonio edilizio esistente: l'Amministrazione per prima investe sul valore del patrimonio pubblico dell'intera frazione per auspicare un effetto volano sul patrimonio privato, che incrementa il proprio valore alla luce dell'importante riqualificazione dello spazio pubblico;
- al rafforzamento dell'identità sociale dei luoghi e dalla percezione spazio degli stessi da parte degli abitanti;
- alla fruizione dello spazio pubblico come elemento di contrasto del degrado e dell'impoverimento delle relazioni
- alla creazione di interconnessioni tra il tessuto urbano e ambientale;
- al collegamento e l'interconnessione fra le infrastrutture verdi della frazione come elemento di miglioramento della qualità della vita
- al sopperimento di problemi di degrado urbano e di coesione sociale;
- alla diversificata possibilità di fruire dello spazio pubblico, come luogo atto ad ospitare eventi e manifestazioni che accrescano la coesione sociale e l'identità dei luoghi;
- all'attrattività della frazione nel panorama periurbano come centro commerciale naturale in binomio con l'importante impianto termale;
- al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità ciclopedonale;
- alla percezione della sicurezza dello spazio urbano per essere spazio fruito dalla famiglie e dalla parte debole della popolazione (bambini, anziani, persone diversamente abili, etc.)
- al potenziamento della resilienza rispetto alle trasformazioni economico sociali in atto.

## INDICATORI E TARGET

INDICATORI	TARGET	OBBIETTIVI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• SODDISFACIMENTO DEI CITTADINI</li> <li>• MAGGIOR NUMERO DI FREQUENTATORI</li> <li>• L'UTILIZZO DEI NUOVI PERCORSI</li> <li>• DIMINUZIONE DEL NUMERO DI AUTOVEICOLI</li> <li>• CONNESSIONI FRA LA RETE DELLE AREE VERDI</li> <li>• INTEGRAZIONE DELLA RETE PER COLLEGARE I SERVIZI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SICUREZZA DEI PERCORSI CICLO-PEDONALI</li> <li>• ACCESSIBILITA'</li> <li>• SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE</li> <li>• ISTITUZIONE DELLA ZONA 30</li> <li>• POTENZIAMENTO DELLA CITTA' PUBBLICA</li> <li>• DIMINUZIONE DEL NUMERO DI AUTOVEICOLI</li> <li>• POTENZIAMENTO DEI PERCORSI DI MOBILITA' DOLCE</li> <li>• CONNESSIONE DELLE CISTE CICLABILI CITTADINE CON QUELLE DI COLEGAMNETO FRA LE FRAZIONI</li> </ul>	<p>MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA, DEL BENESSERE, DELLA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE DEL CONTESTO</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>PIAZZA COME LUOGO DI RITROVO</li> <li>BAMBINI/RAGAZZI CHE UTILIZZANO LA MOBILITA' DOLCE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPAZI PUBBLICI USATI E UTILIZZATI NELL'ARCO DELLA GIORNATA</li> <li>IDENTITA' FRAZIONALE</li> </ul>	RAFFORZAMENTO DELLA COESIONE SOCIALE
<ul style="list-style-type: none"> <li>APERTURA DI NUOVE ATTIVITA'</li> <li>AUMENTO DEI FATTURATI</li> <li>AMPLIAMENTO DEI VISITATORI</li> <li>SODDISFACIMENTO COMMERCianti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CREAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE NATURALE</li> <li>VALORIZZAZIONE DEL FRONTE COMMERCIALE</li> <li>INTERAZIONE TERME-COMMERCianti</li> <li>MANIFESTAZIONI/EVENTI</li> <li>CAPACITA' DI ATTRARRE DIVERSIFICANDO L'OFFERTA</li> </ul>	ATTRATTIVITA' E COMPETITIVITA' DEL TERRITORIO

## STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA STRATEGIA

L'attuazione delle linee strategiche si compone di una serie di interventi che si svolgono/svolgeranno a molteplici livelli: un primo livello prevede la realizzazione di un grande progetto di rigenerazione urbana che coinvolgerà tutta la frazione, che è stato previsto in 4 stralci esecutivi, per addolcire il disagio nella popolazione e meglio distribuire le risorse economiche. Contemporaneamente saranno portati avanti i progetti legati al potenziamento della mobilità dolce anche come connessione fra le diverse frazioni e quello di creazione di un centro commerciale naturale con i commercianti, per aumentare l'attrattività.

## PUNTI DI FORZA E DEBOLEZZA

### PUNTI DI FORZA:

- La progettazione partecipata è una proposta operativa per la pianificazione, la cura e la gestione dei territori, che prevede la condivisione di prospettive ed obiettivi e la cooperazione di amministrazioni, cittadini e realtà sociali. Il processo partecipativo è un processo empatico che promuove la pratica del prendersi cura di sé stessi, dell'altro, della comunità e dell'ambiente circostante.
- Oltre che alla condivisione degli obiettivi e dei risultati attesi, la progettazione partecipata sottende già di per se stessa al superamento di una delle emergenze chiare all'Amministrazione e fortemente sottolineata dalla consultazione con la cittadinanza: non perdere il senso di comunità.

### DEBOLEZZA:

- La realizzazione per stralci di questo grande progetto complessivo risulta essere l'unica criticità rilevabile: due stralci su quattro sono interamente finanziati dal comune di Montechiarugolo (stralcio 1 e 2), dei quali uno in fase di assegnazione e uno che sarà bandito ed assegnato entro il 2018, mentre per gli altri due la copertura viene garantita con la richiesta di FSC, con un cofinanziamento con mezzi propri del comune di Montechiarugolo per il 30%. La non realizzazione in toto del progetto non permette e non garantisce i risultati attesi in ordine all'idea di rigenerazione di tutta la frazione. La possibile debolezza di questa strategia urbana è insita proprio nella sua natura di insieme ovvero nella eventuale possibilità di non essere realizzata come un unicum progettuale ma riprogettate e suddivisa in un arco temporale urbanisticamente lungo.

## [ IMPATTI – AZIONI – INTERVENTI

Il maggiore impatto della strategia proposta ha carattere **urbanistico/architettonico** andando a incidere sul rafforzamento della riconoscibilità e della identità dei luoghi grazie alla qualità del livello dell'impegno progettuale che sarà in grado di dare flessibilità e capacità di adattamento agli spazi e di rispondere ai diversi modi di usufruirne; attraverso la valorizzazione, e messa a sistema, del patrimonio esistente soprattutto in termini di: accessibilità – vivibilità – attrattività. L'Amministrazione Comunale iniziando questo complesso progetto di rigenerazione urbana mira non solo alla valorizzazione del valore del patrimonio pubblico della frazione ma anche l'effetto volano che tale intervento avrà sull'aumento del valore della proprietà privata e sulla spinta propulsiva che l'intervento pensato nella sua interezza possa svolgere per le attività commerciali, diventando un punto di forza necessario per l'istituzione del Centro Commerciale Naturale. Lo spazio pubblico inteso come spazio aperto e polifunzionale atto ad ospitare eventi e manifestazioni può diventare attrattivo per una nuova utenza e coesivo rispetto alle forze sociali storiche del territorio. Il progetto di proposto fungerà da base per la costruzione di un sistema integrato di comunicazione e relazioni progettuali tra i commercianti, e del mercato contadino a km 0- iniziativa di supporto delle aziende agricole e alternativa commerciale atta alla promozione di nuovi e sostenibili stili di vita.

La realizzazione di una rotatoria viabilistica che garantista l'interconnessione fra la zona nord e quella sud della frazione risponde alla richiesta della popolazione di messa in sicurezza del punto più congestionato per l'incrocio viabilistico e pedonale che si sovrappongono senza una vera e propria gerarchia.

Privilegiando forme di mobilità dolce che possano garantire la percezione di sicurezza e la fruibilità a tutti i potenziali utenti si rafforza la strategia **ecologico/ambientale** nella quale rientrano gli interventi programmati che mirano all'incremento delle potenzialità del sistema del verde, ampliandolo, attraverso l'implementazione dello stesso con diversificazione di essenze in base alla funzione sociale del luogo, dell'idea progettuale e degli aspetti legati alla manutenzione, progettando l'interconnessione tra le aree verdi pubbliche ma anche private

come il parco termale, la sostituzione di corpi illuminati con illuminazione LED, il posizionamento di colonne per automobili elettriche, la progettazione di una pavimentazione drenante nel nuovo tratto ciclo-pedonale e sull'asse viario nord (Via Montepelato Nord), l'incremento della fruibilità e delle capacità di integrare il contesto abitato con il sistema infrastrutturale verde e blu (nuovi tratti ciclopedonali) con l'importante rete di piste ciclabili già esistente che collega tutte le frazioni ma non trova ad oggi il suo naturale proseguimento dentro al centro abitato di Monticelli Terme.

La realizzazione della pista ciclo-pedonale in adiacenza al parco termale consentirà, grazie all'importante accordo col privato (Terme di Monticelli), di spostarsi con sicurezza, con mobilità lenta fra scuola, parco termale, centro sportivo e piazza; aree sensibili per l'elevata frequentazione da parte di bambini ed anziani.

Grazie anche agli accordi con i privati si procede alla demolizione dell'edificio oggi al centro della piazza, simbolo di degrado, avendolo acquisito al patrimonio pubblico, demolendolo e utilizzando l'area di sedime per ampliare lo spazio adibito a piazza per poterla rendere poli-funzionale, in grado di poter ospitare manifestazioni, concerti ed eventi.

L'istituzione della zona 30 nella direttrice nord-sud che attraversa la piazza contribuirà a rafforzare la nuova gerarchia del centro della frazione, consentendo il passaggio delle auto per arrivare alle attività commerciali ma relegandole ad "ospite" in una zona in cui il pedone e la mobilità lenta siano privilegiate.

#### **[ MACRO-OBIETTIVO SOTTESO - POLITICHE ABITATIVE – STILE DI VITA ALTERNATIVO /MARKETING TERRITORIALE**

Si propone il territorio come luogo di una politica abitativa alternativa, un marketing territoriale basato sulla sicurezza urbana, sulla qualità ecologico ambientale, sul potenziamento della caratteristiche locali, sulla possibilità di stili di vita più consapevoli e sostenibili. Dando un'impronta in grado di garantire un'identità di lunga durata ai cittadini ma anche una nuova tappa al percorso co-evolutivo che si stratifica su di un patrimonio territoriale e sul suo valore relazionale.

#### **[ SOGGETTI COINVOLTI – ASSETTO PROPRIETARIO**

Il Progetto presentato per quello che è stata la sua nascita è frutto del coinvolgimento di tutte le componenti sociali, alla base del progetto partecipato che ha di fatto scaturito i bisogni ai quali l'amministrazione con le strategie/politiche ha cercato di dare risposta. Nello specifico durante il percorso, ampio e complesso, per l'estensione dell'area di progetto e per la delicatezza degli interventi da porre in essere, sono stati affrontati gli aspetti legati, non solo alle modalità di attuazione ma anche del coinvolgimento dei privati nella concorrenza di quello che è un obiettivo di benessere e pubblica utilità. Pertanto il progetto per quasi tutta la sua interezza si

sviluppa su aree di proprietà pubblica, a fronte anche di accordi che l'amministrazione ha sottoscritto con i privati per poter procedere, migliorando e ampliando le aree a disposizione della rigenerazione. In particolare a fronte della pubblica utilità per la necessaria realizzazione di un percorso pedonale sicuro nella parte sud-est del paese sono stati fatti molteplici incontri per ottenere da parte delle proprietà prospicienti la strada pubblica, circa 25, la messa in disponibilità delle piccole aree adiacenti alle loro proprietà su parte delle quali è stato progettato il nuovo percorso pedonale, mantenendo la caratteristica di area privata con utilizzo pubblico. Sempre nell'ottica di una corretta e proficua collaborazione con il privato, a fronte di due convenzioni urbanistiche sono stati stretti degli accordi con i privati ex art.18, L.R.20/2000 per ottenere la proprietà dell'edificio dismesso e degradato situato in piazza, per poterlo demolire ed allargare il sedime della piazza e con le Terme di Monticelli per ottenere una striscia di terreno di 1,5 m. in confine con la proprietà pubblica lungo Via Montepelato Nord per poter ampliare il marciapiede esistente e creare una pista ciclo-pedonale.

### PARAGRAFO 3

## INTERVENTI ED AZIONI

### INTERVENTI ED AZIONI COMPLESSIVE DELLA STRATEGIA

La riqualificazione del centro della frazione termale risponde ai bisogni riscontrati in concertazione con i cittadini e ai quali l'Amministrazione intende dare risposta con gli obiettivi strategici che si concretizzeranno nella fase in cui sarà sviluppato il progetto. Nello specifico la realizzazione per stralci evidenzia una scaletta di interventi che attuandosi risponderà alle criticità emerse in fase di analisi, elenchiamo l'individuazione di 4 stralci:

- **PRIMO STRALCIO ( ID I.1)-***“Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme ,Via Montepelato Sud”* : si tratta della realizzazione di un percorso pedonale di circa 230 m., che consenta la percorrenza dell'asse sud del paese in centro in sicurezza, con una soluzione di accessibilità per persona con una ridotta capacità motoria, consentendo al contempo una adeguata fruizione delle attività commerciali e pubblici esercizi esistenti lungo tutto il percorso.
- **SECONDO STRALCIO ( ID. I.2 –I.3)-** *“Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme , Piazza Fornia”*: si tratta della rigenerazione con ampliamento dello spazio urbano utilizzato come piazza principale della frazione ma carente dal punto di vista della percezione e dei materiali. Il risultato sarà perseguito, ampliando lo spazio ad oggi esistente; al tal fine l'amministrazione comunale a fronte di un accordo urbanistico è entrata in possesso di un edificio in grave stato di degrado igienico e strutturale, abbandonato da tempo, divenendo elemento simbolo dell'abbandono dello spazio centrale del paese.

Contemporaneamente sono in fase di acquisizione due piccoli edifici posizionati in adiacenza a quello che sarà abbattuto per allargare il sedime della piazza.

Saranno quindi modificati gli spazi e i materiali, incrementando le alberature, consentendo lo stazionamento delle persone e garantendo un'area giochi in sicurezza.

- **TERZO STRALCIO (ID. I.4)-** *“Riqualficazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme - risoluzione intersezione stradale tra via Montepelato Sud e Via Marconi- rotatoria”*: è stata progettata una rotatoria viabilistica con attraversamenti pedonali sopraelevati, per consentire di connettere in sicurezza, lo snodo nord-sud, sia per il traffico pedonale che viabilistico.

Con l'inserimento della rotatoria si realizzerà anche un'area di parcheggio da aggiungere a quelle già in essere per le attività commerciali di vicinato presenti.

- **QUARTO STRALCIO- (I.D. I.5-I.6-I.7-I.8-I.9)** – *“Riqualficazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme – Via Montepelato Nord da nuova rotatoria all' incrocio con via Nenni”* : la parte più consistente degli interventi proposti riguarda la parte nord, in particolare i viali di accesso, provenienti dal collegamento con la via Emilia. Si tratta di un progetto ampio che coinvolge il viale di accesso alle Terme Borrini, al contempo viale di accesso alla frazione ed in particolare all'edificio scolastico con palestra, al circolo aggregativo, ai campi da calcio e alla chiesa.

Per quest'area di intervento a fronte di un accordo urbanistico che ha coinvolto le Terme, verrà ceduta all'Amministrazione comunale una striscia di terreno di 1,5 m, per permettere di allargare il marciapiede creando una pista ciclo pedonale, che porterà fino all'ingresso della scuola elementare, arrivando a collegare il parco termale, la scuola, il circolo aggregativo/sportivo Punto Blu e la chiesa, ridisegnando l'accesso nord all'ingresso della scuola.

E' stato progettato anche l'ingresso nord della frazione termale, ipotizzando una seconda rotatoria viabilistica che ha la doppia funzione di rallentare il traffico in entrata verso la zona sensibile della scuola e del circolo sportivo e di ridisegnare l'ingresso nel Viale delle Terme.

Caratterizzerà già la prima e fase, l'istituzione di una zona 30, quindi una zona sensibile in cui il pedone sia protagonista a discapito del traffico veicolare. Garantendo fin da subito, una percezione dello spazio completamente diversa rispetto alle gerarchie di utilizzazione attuali. Si ritiene che per conformazione fisica e necessità di intervento quella proposta sia l'unica alternativa possibile, anche alla luce dei tentativi messi in campo fino ad oggi di migliorare o regolamentare un assetto urbano frutto di una crescita disordinata e sconnessa per i quali ci si ritrova oggi a valutare come unica alternativa un grosso progetto strutturale che alteri significativamente gli spazi e permetta una rigenerazione profonda dello spazio urbano e della città.

## SUPERAMENTO DELLE CRITICITA'

- **PRIMO STRALCIO ( ID. I.1):** con la realizzazione del percorso pedonale si darà risposta non solo alla necessità di sicurezza ma anche un forte segnale ai commercianti per poter proseguire nell'ambizioso progetto di Centro Commerciale Naturale.
- **SECONDO STRALCIO ( ID. I.2 –I.3):** l'abbattimento dell'edificio degradato, simbolo di un luogo- non-luogo, è espressione di una collettività che attraverso la mutazione anche fisica dello spazio si riappropria di un luogo che ritorna ad essere centro di socialità ed interazione fra i cittadini. Il cambiamento dei materiali, inserimento delle nuove alberature e delle sedute, lo spazio gioco e quello aperto predisposto per la zona palco per le manifestazioni, rispondono ai bisogni precisi e puntuali dei cittadini, in coerenza con la strategia dell'Amministrazione.
- **TERZO STRALCIO (ID. I.4):** l'inserimento della rotatoria viabilistica risolve il punto più critico e delicato, interconnessione fra due porzioni di paese regolamentando e gerarchizzando un incrocio viabilistico pericoloso e disordinato.
- **QUARTO STRALCIO- (I.D. I.5-I.6-I.7-I.8-I.9):** oggi questa porzione di paese, centro di quasi tutte le attività sociali, educative e sportive è sconnesso rispetto al tessuto circostante, l'intervento in progetto armonizzerà l'accesso al paese da nord e collegherà con una ciclo-mobilità dolce tutte le principali funzioni.

L'ordine degli interventi proposti, ha seguito una gerarchia dettata dalla necessità primaria di messa in sicurezza, declinandola poi nei molteplici aspetti legati alla rigenerazione urbana ed ambientale, dovendo fare i conti con una programmazione economica che non consente di poter ipotizzare tutto il progetto in un unico stralcio. Pertanto il PRIMO STRALCIO è diventato tale per assecondare questa idea di sicurezza come priorità.

## STIMA DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA

INTERVENTO	STIMA DEL COSTO	COPERTURA FINANZIARIA
PRIMO STRALCIO ( ID. I.1)	200.000,00	100% COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
SECONDO STRALCIO ( ID. I.2 –I.3)	431.200,00	100% COMUNE DI MONTECHIARUGOLO ( COMPRESO FINANZIAMENTO DA PRIVATI)
TERZO STRALCIO (ID. I.4)	65.010,99	30% COMUNE DI MONTECHIARUGOLO 70% FSC
QUARTO STRALCIO (I.D. I.5-I.6-I.7-I.8-I.9)	1.363.000,00	30% COMUNE DI MONTECHIARUGOLO ( COMPRESO FINANZIAMENTO DA PRIVATI) 70% FSC

**In estrema sintesi si specifica che il contributo FSC viene richiesto per lo stralcio 3 e 4. Vengono inviati alla Regione Emilia Romagna lo stralcio 1 con progetto esecutivo approvato in data posteriore al 23/04/2018 per il quale non si richiede contributo, lo stralcio 2 come studio di fattibilità per il quale non si richiede contributo, e lo stralcio 3 e 4 come studio di fattibilità per i quali si richiede contributo.**

### **INTERVENTI PER I QUALI E' RICHIESTO IL CONTRIBUTO: CARATTERE STRATEGICO**

Come anticipato nella parte generale di presentazione del progetto si ritiene che quanto proposto abbia il suo valore più forte e caratterizzante veramente la vita e la struttura del paese nella sua interezza, in quanto la realizzazione parziale dei soli stralci 1 e 2 (parte sud) non garantirebbero gli obiettivi che l'amministrazione ha fatto propri raccogliendo i bisogni dei cittadini. In particolare rimarrebbe sconnesso lo snodo nord-sud, lasciando di fatto il centro tagliato in due; l'area interessata dai primi due stralci non avrebbe possibilità di connessione sicura con la parte nord di accesso al paese; la parte nord cuore delle attività scolastiche, termali e socio/sportive rimarrebbe elemento di fragilità e pericolo.

### **ATTENZIONI PARTICOLARI DA APPROFONDIRE**

All'interno dello stralcio 3 e 4 trova particolare importanza e merita notevole attenzione il tema delle alberature presenti sui due lati del Viale. Non solo per l'enorme valore intrinseco nella pianta, ma anche per il grande valore sociale e di identificazione dell'oggetto "Viale" nella sua interezza.

Si tratta di un viale di Ippocastani, di circa 90 anni con altezze che superano i 12 metri pertanto già nella fase attuale di fattibilità tecnica si è cercato di approfondire con la società di agronomia che segue le alberature di proprietà pubblica di valutarne lo stato di conservazione e il tipo di intervento per non danneggiare l'apparato radicale e garantirne il prolungamento del ciclo di vita. Ne consegue uno studio puntuale della pavimentazione con funzione drenante per garantire non solo la corretta permeabilità dei suoli ma anche il giusto apporto di acqua all'apparato radicale delle piante.

**PARAGRAFO 4**

## **FATTIBILITA' E GOVERNANCE**

### **COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Il progetto proposto trova coerenza nello strumento urbanistico in quanto l'area centrale del paese risulta inserita dall'inizio degli anni 2000 negli strumenti urbanistici PSC-POC-RUE come "area soggetta ad intervento di riqualificazione urbanistica", che non ha mai trovato una fattibilità concreta a fronte della complessità del progetto e delle problematiche legate al coinvolgimento di diverse proprietà, fra pubblico e privato. Tant'è che:

- **IL PRIMO STRALCIO ( ID I.1)-***"Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme ,Via Montepelato Sud"*– (progetto esecutivo) è stato approvato in data 08/08/2018 ( Delibera di giunta comunale n.88 del 08/08/2018)
- **IL SECONDO STRALCIO ( ID. I.2 –I.3)–** *"Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme , Piazza Fornia"*– (studio di fattibilità tecnico economica) è stato approvato in data 26/07/2018 (Delibera di giunta comunale n. 76 del 26/07/2018)
- **TERZO STRALCIO (ID. I.4)-** *"Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme - risoluzione intersezione stradale tra via Montepelato Sud e Via Marconi- rotatoria"* (progetto di fattibilità tecnico-economica) è stato approvato in data 24/08/2018 ( Delibera di giunta comunale n. 92 del 24/08/2018 successivamente modificato in data 15/09/2018 con Delibera di giunta comunale n. 104 del 15/09/2018)
- **QUARTO STRALCIO- (I.D. I.5-I.6-I.7-I.8-I.9) –** *"Riqualificazione e rigenerazione del centro di Monticelli Terme – Via Montepelato Nord da nuova rotatoria all' incrocio con via Nenni"* (progetto di fattibilità tecnico-economica) è stato approvato in data 15/09/2018 ( delibera di giunta comunale n. 105 del 15/09/2018).

## **BENI IN DISPOSIZIONE ALL'AMMINISTRAZIONE E RUOLO DEI PRIVATI**

Complessità dovuta ad una molteplicità di soggetti e di intenti, che si è superata negli ultimi anni, quando parallelamente al percorso partecipato l'Amministrazione ha avviato una serie di contatti con i soggetti privati coinvolti:

- Privati proprietari delle aree ad uso pubblico necessarie per realizzare il collegamento pedonale in via Montepelato Nord
- Privati proprietari dell'edificio dismesso posizionato al centro della piazza, acquisito al patrimonio dell'ente in data 04/04/2018 ( trasferimento immobiliare senza corrispettivo – notaio Paolo Micheli Rep.n. 2657 Racc.n. 1604 Registrato a Fidenza il 27/04/2018 n.909 Serie 1T Trascritto a Parma il 30/04/2018 n.7938 Reg.Gen e n. 5711 Reg. Part.)

- Privati proprietari delle Terme con i quali in data 15/12/2017 (Accordo con privati Notaio Maria Paola Salsi repertorio n.45129 racc.15612) a fronte di convenzione urbanistica è stato contrattualizzato il passaggio di una striscia di terra di 1,50 m per un'estensione di circa 700 m per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale.
- Delibera di consiglio n. atto 26 anno 2018 del 27/06/2018 progetto di rigenerazione urbana del centro di Monticelli Terme/piazza Fornia - acquisizione di proprietà immobiliari interessate dal progetto.

### **[ ARCO DI REALIZZAZIONE TEMPORALE DEGLI EVENTI**

Gli interventi proposti risultano così realizzabili:

- **PRIMO STRALCIO ( ID I.1):** in fase di assegnazione;
- **SECONDO STRALCIO ( ID. I.2 –I.3):** i lavori saranno assegnati entro l'anno 2018;
- **TERZO STRALCIO (ID. I.4):** i lavori, a fronte del ricevimento del finanziamenti FSC, essendo cofinanziati con mezzi propri a disposizione del Comune di Montechiarugolo, potrebbero essere cantierizzati a primavera 2019 e conclusi entro l'inizio dell'estate 2019.
- **QUARTO STRALCIO- (I.D. I.5-I.6-I.7-I.8-I.9):** i lavori, a fronte del ricevimento del finanziamento, essendo cofinanziati con mezzi propri a disposizione del Comune di Montechiarugolo, potrebbero iniziare ad inizio estate 2019.

### **[ RISORSE DISPONIBILI ALL'ATTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI RIGENERAZIONE**

Come già detto lo stralcio 1 e 2 sono già interamente finanziati con mezzi propri dal comune di Montechiarugolo.

Mentre per lo stralcio 3 e 4 per i quali si chiede il cofinanziamento si comunica che alla stipula del contratto di rigenerazione il comune parteciperà per la sua quota del 30% con Euro 428.403,30.

### **[ ELEMENTI DI RISCHIO**

L'attuazione per stralcio risulta essere il vero elemento di debolezza del progetto, in quanto la mancata realizzazione del terzo e quarto stralcio lascerebbe il paese diviso fra nord e sud, venendo a mancare il collegamento sicuro tra la parte commerciale della piazza e la parte sensibile delle scuole-palestre-circoli aggregativi, perdendo efficacia nel suo complesso.

## SISTEMI DI CONFRONTO E DIALOGO TRA GLI ATTORI COINVOLTI NEL PROCESSO

Come anticipato, il progetto è frutto di una lunga concertazione e partecipazione di tutti gli elementi interessati dal sistema progettuale pertanto sono stati, in questi anni, sviscerati i dubbi e le perplessità per arrivare ad un progetto realmente condiviso da tutti gli attori; ne sono la prova gli accordi urbanistici, gli assensi dati dai privati per procedere, la cessione delle aree private al fine della riqualificazione della piazza e il forte coinvolgimento della compagine commerciale.

## STRUMENTI E PRATICHE DI COINVOLGIMENTO E COMUNICAZIONE DELLA CITTADINANZA

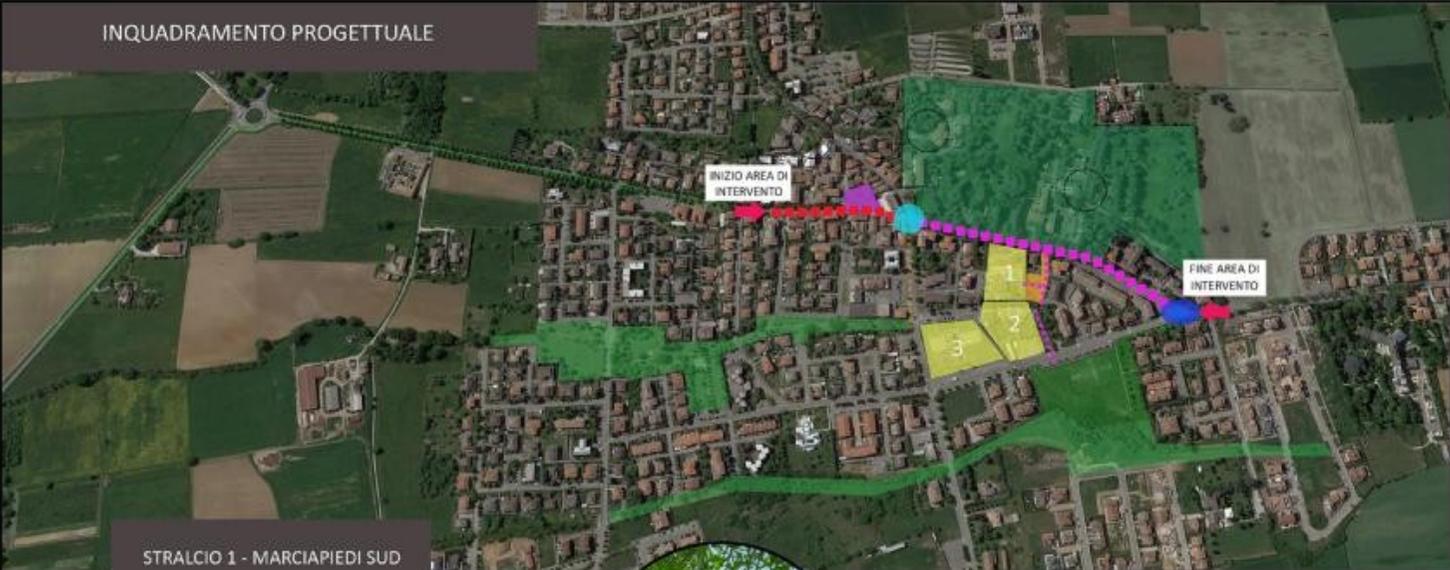
Essendo il processo di gestazione del progetto di rigenerazione urbana frutto della sinergia pubblico-privato, sono stati molteplici i tavoli, sia tematici che della consulta frazionale in cui il progetto è stato voluto e condiviso, pertanto si continueranno ad utilizzare gli organi di consultazione locale e le testate giornalistiche di frazione per informare i cittadini della partenza degli stralci operativi.

## CRONOPROGRAMMA DELLA STRATEGIA

STRALCIO	2018	2019	2020
PRIMO STRALCIO	APPALTO ED INIZIO LAVORI	CONCLUSIONE	
SECONDO STRALCIO	APPALTO	REALIZZAZIONE CONCLUSIONE	E
TERZO STRALCIO		APPALTO, REALIZZAZIONE CONCLUSIONE	E
QUARTO STRALCIO		APPALTO	REALIZZAZIONE CONCLUSIONE



**INQUADRAMENTO PROGETTUALE**



**LEGENDA**

- STRALCIO 1 - RIQUALIFICAZIONE SUD
- STRALCIO 2 - PIAZZA FORNIA
- STRALCIO 3 - INTERSEZIONE STRADALE NORD-SUD
- STRALCIO 4 - RIQUALIFICAZIONE NORD
- STRALCIO 4 - ROTATORIA ACCESSO NORD
- STRALCIO 4 - PIAZZA ACCESSO SCUOLA PRIMARIA E CIRCOLO AGGREGATIVO
- 1 - SCUOLA PRIMARIA + PALESTRA
- 2 - CIRCOLO AGGREGAZIONE GIOVANILE E SPORTIVA
- 3 - CHIESA PARROCCHIALE
- PARCO TERMALE
- INFRASTRUTTURE VERDI ESISTENTI
- PISTA CICLO-PEDONALE ESISTENTE

**STRALCIO 1 - MARCIAPIEDI SUD**

Si tratta della realizzazione del collegamento pedonale nella parte sud del centro della frazione termale, in adiacenza al fronte commerciale principale ad oggi sprovvisto di una percorribilità pedonale sicura. Il progetto è in fase di appalto e si ipotizza che sia concluso entro fine 2018. Questa è la prima realizzazione del più ampio scenario di riqualificazione del centro della frazione termale e si concretizza dopo un lungo e approfondito percorso partecipativo che ha evidenziato le criticità ed i bisogni. Un'unico, e ampio marciapiede stradale permetterà ai cittadini una sicura e piacevole fruizione non solo degli spazi espositivi dei negozi ma anche dello spazio pubblico.



**STRALCIO 2 - PIAZZA FORNIA**

Lo stralcio 2 riguarda la riqualificazione con ampliamento di Piazza Fornia, la piazza principale di Monticelli Terme. Questo spazio aperto nato dall'incrocio delle due principali assi viarie nord-sud ed est-ovest negli anni '50, non rappresenta oggi uno spazio fruito ed utilizzato dalla cittadinanza con spazio per la socializzazione e l'incontro, anche a seguito di una ristrutturazione avvenuta negli anni '90 che ha fatto stravolgere l'idea della piazza fino ad allora vissuta dai cittadini con l'inserimento di elementi di arredo non apprezzati contribuendo a stravolgere l'idea di questo quale luogo rappresentativo della collettività, come spazio amico in cui riconoscere l'identità del paese. In affaccio sulla piazza esiste oggi un'edificio in dismissione, in completo stato di abbandono, simbolo di uno spazio degradato e mal utilizzato. L'amministrazione ha acquisito l'edificio per poterlo abbattere ed allargare l'area di sedime della piazza pubblica, permettendone un uso più ampio e versatile, dando anche dimensionalmente a questo spazio la connotazione e l'importanza che "la Piazza principale" deve avere per essere fulcro della collettività.





**STRALCIO 3 - ROTATORIA SNODO NORD-SUD**

Questo stralcio realizzativo è la prosecuzione del percorso di riqualificazione intrapreso con gli stralci precedenti, prolungando il raggio di azione anche nella parte nord della frazione. Si tratta della realizzazione della rotatoria viabilistica fra i due assi viari principali, intorno ai quali gravitano le principali funzioni socio-economiche del paese. Si tratta della zona con più ampio passaggio automobilistico della frazione che oggi viene vissuta come un taglio, un spaccatura fra la parte nord (scuola-terme-chiesa-centro di aggregazione) e la piazza con il fronte dei negozi. Il progetto mira a ricucire il contesto urbano.



**STRALCIO 4 - VIALE + ACCESSO NORD**

L'intervento progettato riguarda il viale di accesso alla frazione termale proveniente da nord, dalla Via Emilia e si compone di una serie di elementi che così come pensati porterebbero non solo un grande beneficio in termini di comfort urbano e sicurezza ma saranno anche elementi ordinatori all'interno di un sistema ciclo-pedonale e viario che è stato frutto di uno sviluppo veloce e convulso non sufficientemente supportato da una progettualità urbanistica che lo carat...





