



# RELAZIONE TECNICA

## Sommario

Inquadramento territoriale

Lo stato dei luoghi: obiettivi del Progetto

Sistema insediativo

Infrastrutture per la mobilità

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche

Caratteristiche idrogeologiche

Vulnerabilità degli acquiferi

Inquinamento acustico

Inquinamento atmosferico

Le scelte urbanistiche

Le scelte edilizie

I vincoli del progetto

Le quantità edilizie

Considerazioni finali

## **Inquadramento territoriale**

Il comparto in oggetto interessa una porzione del centro di Monticelli Terme comprendente l'area soggetta a Piano Particolareggiato PP1, la piazza antistante (Piazza Fornia), l'incrocio tra via Montepelato sud, via Marconi e via Ponticelle e una porzione di terreno tra via Montepelato nord e via Marconi.

L'area soggetta a Piano Particolareggiato PP1 è individuata nella tavola 1.1 del POC (approvato con delib. Di C.C. n. 51 del 26/07/2010 – variante n. 8) e nella tavola 1.1 del RUE (approvato con delib. Di C.C. n. 51 del 26/07/2010 – variante n. 9) del Comune di Montechiarugolo.

L'intervento riguarda non solo l'area soggetta a PP1 ma anche le aree antistanti allo scopo di riqualificare il centro di Monticelli Terme.

## **Lo stato dei luoghi: obiettivi del Progetto**

Il presente progetto è relativo all'inquadramento urbanistico ed edilizio in variante al PP1 del centro di Monticelli Terme.

Il PP1 vigente è stato adottato con Del. C.C n° 72 del 31.7.1998 e approvato con Del. C.C n° 108 del 13.11.1998 quale VARIANTE del precedente P.P. adottato con Del. C.C n° 62 del 7.6.1989 e approvato con Del. C.C n° 145 del 23.11.1989. Tale piano prevede il recupero degli edifici posti al suo interno tramite interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, nel rispetto dei limiti di volume e altezza massima indicati.

Col passare del tempo sono sopravvenute nuove esigenze da parte dei proprietari degli edifici coinvolti dal Piano, con conseguente necessità di apportare varianti al Piano stesso, allo scopo di attuare finalmente la riqualificazione del centro abitato di Monticelli Terme.

Il comparto in oggetto è caratterizzato dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza storico – testimoniale e, in alcuni casi, in forte stato di degrado ed abbandono, e dalla presenza di Piazza Fornia, riprogettata in tempi recenti.

Gli obiettivi principali del progetto sono i seguenti:

- riqualificare la zona tramite la demolizione e la ricostruzione di nuovi edifici nei sub ambiti B3E e B3D; i nuovi edifici, a carattere commerciale e residenziale, avranno

caratteristiche architettoniche tali da permettere un adeguato inserimento nel centro dell'abitato e, allo stesso tempo, valorizzeranno l'area e consentiranno l'inserimento di nuove attività commerciali;

- consentire un recupero architettonico – formale degli edifici del sub ambito B3F, imponendo dei vincoli relativamente ai materiali utilizzabili in modo da permettere un inserimento coerente con il contesto;
- migliorare la viabilità circostante il PP1 con l'inserimento di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Montepelato sud, via Marconi e via Ponticelle.

La riqualificazione del centro urbano, della piazza e delle aree limitrofe costituenti i sub ambiti D, E e F rappresenta un'operazione di rilevante interesse pubblico in quanto i fabbricati sono da anni inutilizzati.

E' quindi interesse per l'Amministrazione rivitalizzare il centro urbano ricreando, nei nuovi fabbricati in previsione e nella piazza, le condizioni idonee per l'insediamento di nuovi spazi pubblici, residenze e luoghi per nuove attività commerciali e di servizio.

### **Sistema insediativo :**

Il progetto prevede essenzialmente la demolizione degli edifici presenti nei sub ambiti B3E e B3D e la costruzione di due nuovi edifici che ricostruiscano la cortina edificata lungo la via Marconi. E' stata posta particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto, prevedendo opportuni allineamenti e vincoli architettonico-compositivi-materici.

In particolare, il vincolo di allineamento sui fronti antistanti Piazza Fonia permette di razionalizzare lo spazio ed ampliare ulteriormente la piazza pubblica.

Per quanto riguarda gli edifici ricadenti nel sub ambito B3F, il progetto impone vincoli relativamente ai materiali utilizzabili nelle eventuali ristrutturazioni allo scopo di armonizzare gli interventi alle previsioni di progetto.

### **Infrastrutture per la mobilità:**

L'attuazione del progetto prevede la riqualificazione della viabilità circostante la zona soggetta a PP1 ed in particolare prevede l'inserimento di una rotatoria in corrispondenza l'incrocio tra via Montepelato sud, via Marconi e via Ponticelle.

## **Caratteristiche geologiche e geomorfologiche**

L'area oggetto di studio risulta inserita in un contesto urbanizzato in cui le attività antropiche hanno cancellato eventuali elementi geomorfologici naturali e non si osservano forme di particolare pregio.

Le quote massime del piano campagna (prossime ai 98 m s.l.m.) si registrano all'estremità meridionale, mentre la superficie topografica è caratterizzata da una debole pendenza verso nord-ovest, nell'ordine del 3÷4%.

Sia all'interno della zona d'intervento che nel suo immediato intorno non sono state rilevate situazioni di dissesto geomorfologico.

Come si può osservare nella Carta geologico-morfologica, essa ricade in un settore di territorio in cui affiora una sottounità dell'Alloformazione Emiliano-Romagnola Superiore definita in letteratura geologica Subintema di Villa Verucchio, costituita da ghiaie sabbiose, sabbie e limi stratificati, con copertura discontinua di limi argillosi.

Vista la difficoltà di eseguire, nel contesto territoriale in esame, delle indagini specifiche prevedendo costi e disagi accettabili, la definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, in questa fase, è stata effettuata facendo riferimento a dati desunti da precedenti campagne geognostiche eseguite nelle immediate vicinanze.

Dette informazioni indicano che il primo sottosuolo è costituito da depositi a tessitura prevalentemente fine, coincidenti con il profilo di alterazione, cui sottostanno (a partire indicativamente da 3 m da piano campagna) dei depositi ghiaiosi.

Si tratta di terreni con caratteristiche geotecniche da discrete (la copertura a comportamento coesivo) a ottime (l'orizzonte granulare).

Ovviamente si tratta di informazioni che andranno verificate con altre indagini da eseguirsi nel corso delle successive fasi progettuali.

## **Caratteristiche idrogeologiche**

Le caratteristiche idrogeologiche dell'area in esame sono state raffigurate nella Carta idrogeologica.

In tale elaborato, innanzitutto, è stata indicata la zonizzazione del territorio in base alle aree di ricarica della falda, ripresa dal Piano di Tutela delle Acque regionale.

A riguardo si osserva che la zona in esame ricade in "Area caratterizzata da ricarica indiretta della falda", idrogeologicamente identificabile con un sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semi-confinata in collegamento per drenanza verticale.

Sempre nella Carta idrogeologica è stato raffigurato l'assetto della prima falda, mediante rappresentazione di curve isopieze riprese dall'elaborato Tav. 5 del PRG del 1994 del comune di Montechiarugolo, in cui si fa riferimento ad un rilievo effettuato nel maggio 1994 (periodo di alto piezometrico).

Secondo tali misure, nell'area di studio, la falda, che ha sede nei primi livelli permeabili a tessitura ghiaioso-sabbiosa, presenta una soggiacenza di oltre 10 m da piano campagna. L'andamento delle isopieze risulta in sostanziale accordo con le caratteristiche generali dell'unità idrogeologica: la direzione del flusso idrico sotterraneo, sempre ortogonale all'andamento delle stesse isopieze, presenta direzione prevalente verso nord.

Il gradiente idraulico si mantiene generalmente su valori medi dell'ordine del 2 %.

Osservazioni di serie storiche mostrano che la falda presenta un regime piezometrico di tipo unimodale, caratterizzato, normalmente, da un massimo primaverile e un minimo autunnale.

Visto il contesto sopradescritto, è molto improbabile che, in corrispondenza dell'area d'intervento, pur prevedendo delle forti escursioni, le acque sotterranee possano raggiungere quote tali da interferire con i locali interrati e le fondazioni dei futuri interventi edilizi. Tuttavia ciò dovrà essere verificato mediante misure del livello statico da eseguirsi nel corso delle indagini per la progettazione degli stessi fabbricati.

### **Vulnerabilità degli acquiferi:**

Riguardo la valutazione della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, nel presente studio, si è fatto riferimento alla Nuova Carta della Vulnerabilità del parmense (Alifraco et alii, 2001) che individua l'area in esame come a "vulnerabilità a sensibilità elevata", in prossimità del confine con il settore a "vulnerabilità a sensibilità attenuata".

Da tale Carta deriva quella degli "Indirizzi per la tutela delle acque" a cui fanno riferimento le Norme Tecniche del P.T.C.P. – Allegato 4: Approfondimento in materia di tutela delle acque (Variante approvata il 22 Dicembre 2008 con Delibera di Consiglio Provinciale n°118), che indica l'intero territorio del Comune di Montechiarugolo a vulnerabilità a sensibilità elevata.

### **Inquinamento acustico:**

Attualmente l'area è classificata in classe III. Le nuove attività commerciali devono garantire il rispetto dei limiti vigenti.

### **Inquinamento atmosferico:**

La presenza di nuove sorgenti di emissione sarà oggetto di autorizzazione, in sede di P.d.C. Le attività da insediare dovranno ridurre al minimo le emissioni e dovranno essere scelte le migliori tecnologie per la qualità del gas in uscita.

### **Le scelte urbanistiche**

Il disegno urbano tiene conto della tipologia insediativa presente e della necessità di mantenere le caratteristiche tipiche del centro abitato tramite la ricostituzione della cortina edilizia lungo la via Marconi e la previsione di edificazioni separate ma coerenti e omogenee fra loro.

Il progetto prevede essenzialmente due modalità d'intervento sugli edifici compresi nel PP1:

- demolizione e successiva nuova edificazione degli edifici individuati nei sub ambiti B3E e B3D, nel rispetto dei vincoli di allineamento imposti e delle quantità edilizie definite;
- recupero tramite interventi di manutenzione e di adeguamento degli edifici individuati nel sub ambito B3F, nel rispetto delle caratteristiche architettonico – materiche imposte.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione di Piazza Fornia e della viabilità circostante l'isolato.

In particolare Piazza Fornia, recentemente riqualificata, vedrà un ampliamento a seguito della demolizione degli edifici dei sub ambiti B3E e B3D e del vincolo di allineamento della nuova edificazione imposto dal presente progetto.

Per quanto riguarda la viabilità, l'introduzione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Montepelato sud, via Marconi e via Ponticelle consente di risolvere un nodo dolente della viabilità del centro abitato di Monticelli.

Infine, la previsione di inserimento di qualche posto auto nell'area attualmente a verde posta tra via Montepelato nord e via Marconi aumenta la dotazione di parcheggio pubblico dell'area.

## **Le scelte edilizie**

L'intervento di progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici nei sub ambiti B3E e B3D a destinazione commerciale e residenziale. La funzione commerciale è concentrata al piano terra degli edifici, mentre i livelli superiori saranno a carattere esclusivamente residenziale. In totale sono previsti 3 livelli fuori terra ed un livello interrato destinato ad ospitare le autorimesse pertinenziali.

La realizzazione sarà prevista in funzione della suddivisione per i sub ambiti B3E e B3D, mentre per il sub ambito B3F è possibile un'ulteriore suddivisione in stralci funzionali.

Le scelte progettuali minime, data la specificità dell'intervento, sono tese al riordino complessivo dell'area con particolare attenzione alle caratteristiche architettonico – compositive dell'edificio.

La tipologia dei fabbricati è di tipo residenziale secondo tecniche tradizionali, meglio dettagliata nello specifico elaborato ed ha valore puramente indicativo, fatto salvo per i vincoli compositivi di facciata meglio specificati nelle Norme.

## **I vincoli del Progetto**

L'area oggetto di intervento presenta vincoli relativi all'altezza massima dei fabbricati, in recepimento delle norme del PP1 e indicati nelle norme urbanistiche ed edilizie del piano, al numero di livelli fuori terra e alla Superficie Utile edificabile.

I limiti di distanza dai fabbricati, di visuale libera e le modalità di calcolo dell'altezza dei fabbricati e della S.U. sono quelli definiti nelle N.U.E.

## **Le quantità edilizie del Progetto**

Il Progetto si attua secondo le NTA del RUE del Comune di Montechiarugolo approvato con delib. di C.C. n. 27 del 22/04/2004 come disposto dal POC.

In particolare, per la porzione soggetta a PP1 si applica quanto previsto dall'art. 31 bis del RUE.

Gli indici e i parametri qui definiti si differenziano, a seconda delle modalità attuative previste per :

- **B3D, B3E** assoggettati a “**ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione**” con previsione di “**nuova costruzione**”;
- **B3F** assoggettati a “**ristrutturazione edilizia**” ;

Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il sub ambito B3D**:

- **SU<sub>max</sub> = 1.520 mq;**
- **Hmax = 11.80 m ;**
- **Destinazione d'uso: residenza, terziario, ricreativo, ricettivo alberghiero;**

Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il sub ambito B3E**:

- **SU<sub>max</sub> = 805 mq;**
- **Hmax = 11.80 m ;**
- **Destinazione d'uso: residenza, terziario, ricreativo, ricettivo alberghiero;**

Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il sub ambito B3F**

<b>LOTTE EX P.P.1</b>	<b>Vmax</b>	<b>Hmax</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
<b>A</b>	910 mc	Esistente	Residenza, terziario
<b>B</b>	2100 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>C</b>	815 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>D</b>	620 mc	7.00 m (*)	Residenza
<b>E</b>	290 mc	esistente	Residenza
<b>F</b>	645 mc	7.90 m (*)	Residenza
<b>L</b>	570 mc	7.90 m (*)	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero
<b>M</b>	250 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>N</b>	760 mc	esistente	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero
<b>O</b>	870 mc	esistente	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero

(\*) con possibilità di sovrizzo e sottotetto abitabile

## **Considerazioni finali**

Il presente progetto definisce le modalità e le tipologie d'intervento necessarie ad un recupero e ad una riqualificazione di questa porzione del centro abitato di Monticelli, allo scopo di valorizzare l'area e renderla fruibile da parte dei cittadini.