

## Comune di Monterotondo (RM)

### Contratto di quartiere Il “la porta tra fiume e città”

#### Ambito territoriale di riferimento e principali problematiche emergenti

Il Contratto di quartiere del Comune di Monterotondo<sup>1</sup>, denominato “la porta tra fiume e città” è localizzato lungo la ss 4 Salaria, nell’area pianeggiante del territorio comunale caratterizzato dalla valle alluvionale del fiume Tevere e comprende l’agglomerato urbano dello “scalo”, sviluppato intorno agli anni ‘30 nei pressi degli insediamenti industriali per la produzione di laterizi. La dismissione delle fabbriche di laterizi, negli anni ‘80 e ‘90, trasformò radicalmente la struttura sociale del quartiere, che da operaio si riconvertì ad uso del settore del terziario, settore che nel frattempo si andava sviluppando in particolare nella capitale.

La struttura fisica del quartiere è caratterizzata da due aspetti principali:

- lo sviluppo edilizio, cresciuto in modo lineare lungo la ss Salaria e costretto tra la barriera fisica della linea ferroviaria Fm1 e quella ambientale-vincolistica del fiume Tevere, non favorisce la mobilità all’interno del quartiere, che risente inoltre della mancanza di una rete alternativa di percorrenza;
- le cesure urbane tra le zone residenziali, costituite dalle aree inaccessibili delle fabbriche dismesse, che così come in passato hanno costituito i fulcri della vita degli abitanti dello scalo, ora ne rappresentano i principali elementi di degrado urbano e sociale.

Questi aspetti, uniti alla richiesta da parte dei proprietari di riconvertire le aree in questione, ognuna con specifica vocazione, ha indotto il Comune di Monterotondo a veicolare il processo di trasformazione del quartiere attraverso la redazione da parte dei privati di Programmi integrati di intervento (Pii).

In tale quadro di riferimento si è inserito il Contratto di quartiere “la porta tra fiume e città” che ha sostanzialmente completato, integrandola, l’azione di riqualificazione complessiva del quartiere “scalo” nel suo complesso. Si è cioè individuata la possibilità di coordinare le iniziative private *in itinere* attraverso la redazione di un Piano di recupero esteso all’intero ambito edificato del quartiere, integrandole con interventi pubblici di edilizia residenziale, urbanizzazione e servizi e di riassetto complessivo della mobilità.

In questa fase l’azione di indirizzo dell’Amministrazione comunale è risultata di fondamentale importanza soprattutto per ridefinire alcuni interventi di recupero sull’esistente, sulla viabilità e sul sistema delle aree verdi. Dall’assiduo lavoro di raccordo tra Comune ed operatori privati è stato quindi possibile costruire un programma organico di completamento dei brandelli di città privi di un disegno urbano coerente, attualmente occupati da aree industriali dismesse o rimasti incompiuti.

Dal confronto con i cittadini sono inoltre scaturite, come descritto in precedenza, alcune esigenze di base che hanno trovato risposta nei progetti inseriti nel programma complessivo.

1. Responsabile del contratto di quartiere  
2. Sindaco Antonio Lupi e responsabile del procedimento e del servizio pianificazione urbanistica Arch. Luca Tiozzi.



**MATERIALI: lo spazio aperto**

PAVIMENTAZIONI	
	legno
	pietrisco e ghiaia
	pietra naturale
	parterre artificiali
VEGETAZIONE	
	filari e viali alberati
	prati
	giardini
ATTREZZATURE E ARREDI	
	campi da gioco
	vasche d'acqua
	piazze
	panca in legno
	proiettore
	lampione
	luce bassa
	faro ad incasso
	fontanella in ghisa

Interventi di progetto: i materiali dello spazio aperto e dello spazio costruito.

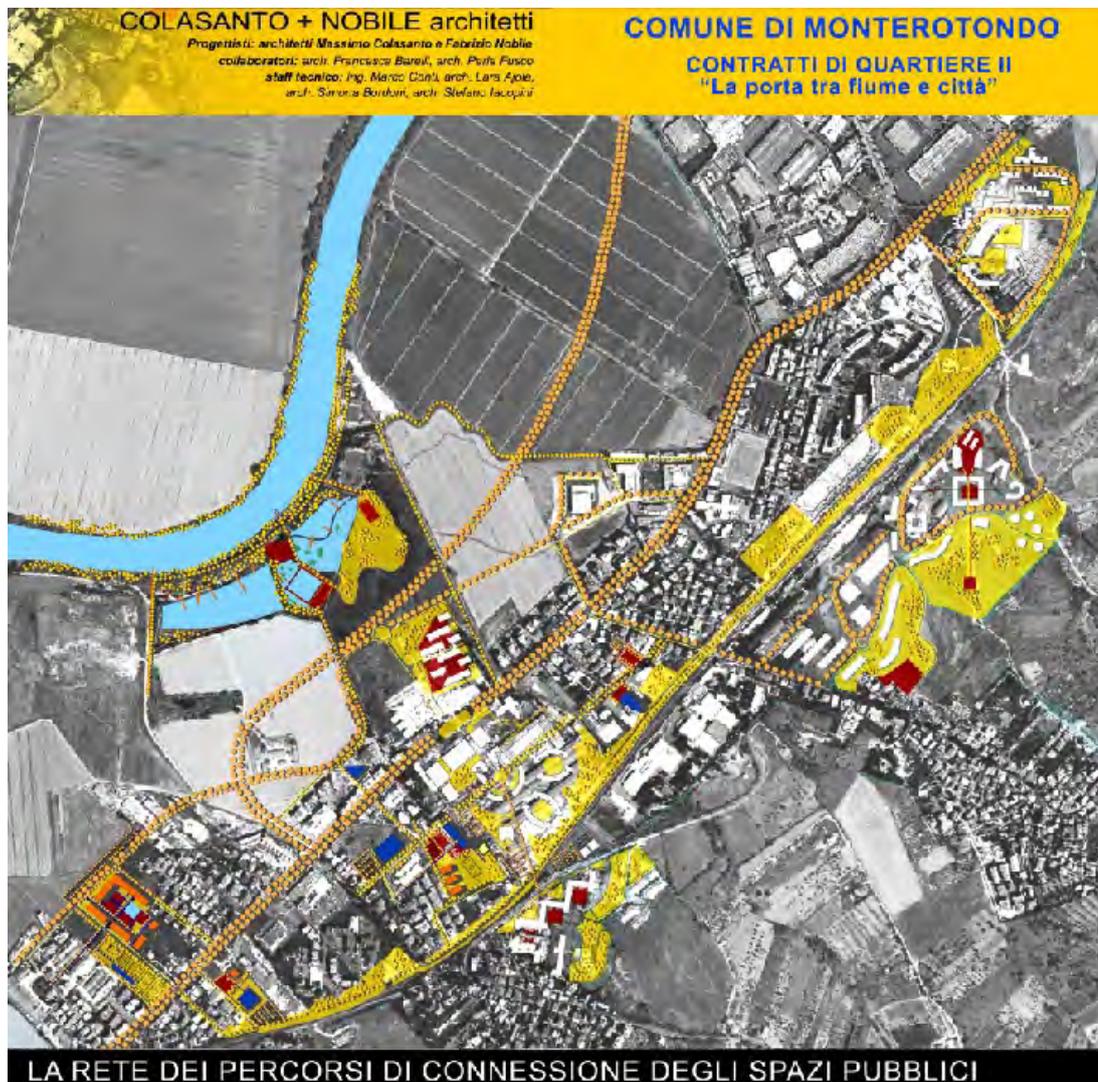
Il recupero edilizio ed urbano del quartiere è accompagnato da misure di riqualificazione del tessuto economico e sociale che possono essere riassunte come appresso:

- prevalenza di interventi negli ambiti urbani meno coinvolti dai processi di rifunzionalizzazione, in grado di influire sulla vivibilità complessiva e sui processi di ricompattamento sociale del quartiere;
- quota degli investimenti privati e presenza di operatori locali, capace di costituire un volano per ulteriori iniziative di riqualificazione urbana; questo è un aspetto centrale del Contratto di quartiere II “la porta tra fiume e città” che può garantire un effetto moltiplicatore delle risorse finanziarie messe in campo;
- partecipazione degli abitanti e di altri soggetti sociali ed economici locali, che assume particolare rilevanza soprattutto laddove si tratti di trovare soluzioni urbanistiche ed architettoniche destinate al miglioramento degli standard funzionali, della qualità ambientale e della riconoscibilità dei luoghi urbani del quartiere.

### Obiettivi del programma

Il programma intende conseguire la riqualificazione complessiva del quartiere “scalo”, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

1. incremento della qualità abitativa ed insediativa per la creazione di microrealità di eccellenza composte da nuclei residenziali misti e luoghi di incontro per bambini, giovani ed anziani attraverso:
  - il rinnovo dei caratteri edilizi e l'incremento della funzionalità del contesto urbano assicurando, nel contempo, il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili;
  - accrescimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti
2. implementazione delle “performance fruibili” dell'aggregato urbano attraverso il riassetto complessivo del sistema della mobilità, la razionalizzazione ed la diversificazione dei flussi di traffico ed il miglioramento delle connessioni con il resto della città (eliminazione delle barriere fisiche presenti);



-  rete di connessione
-  gli spazi pubblici
-  gli edifici pubblici
-  interventi di edilizia residenziale

Rete dei percorsi di connessione degli spazi pubblici.

3. miglioramento delle condizioni ambientali dell'ambito di intervento, assicurando la realizzazione di una rete di aree verdi attrezzate di vicinato, interconnesse tra loro da direttrici di percorrenza ciclopedonale e la riappropriazione di aree marginali in abbandono all'interno del quartiere, e limitrofe al fiume Tevere;
4. incentivazione dell'offerta occupazionale attraverso le seguenti azioni strutturali:
  - favorire l'occupazione femminile e giovanile attraverso la realizzazione di spazi per servizi pubblici di carattere sociale e ricreativo da affidare in gestione ad operatori del cosiddetto terzo settore;
  - incrementare l'offerta di lavoro specializzato attraverso la riconversione delle fabbriche di mattoni dismesse e la realizzazione nelle aree ex-industriali di poli socio-economici tematici;
  - sostenere un processo di inversione dei flussi migratori dal quartiere recuperandone la originaria vocazione di polo produttivo di eccellenza.
5. integrazione sociale attraverso la realizzazione di interventi in grado di far convivere efficacemente, in aggiunta alle più tradizionali attività connesse al recupero edilizio, anche le azioni rivolte al miglioramento delle condizioni sociali dei cittadini.

Tali interventi riguardano:

- la realizzazione di edifici residenziali privati nell'ambito di complessi Erp;
- l'incentivazione del dialogo fra diverse realtà del quartiere attraverso la realizzazione di un asse di quartiere e percorsi ciclopedonali che uniscono i principali aggregati urbani;
- il miglioramento della qualità della vita attraverso la riduzione dell'uso dell'automobile per gli spostamenti interni al quartiere a favore dell'uso della bicicletta e degli spostamenti a piedi;
- l'evocazione di un sentimento di appartenenza al quartiere attraverso la realizzazione di un luogo di identificazione sociale rappresentativo di tutti i cittadini (la piazza) ed il recupero della memoria collettiva attraverso (la valorizzazione delle ciminiere).

## Il progetto complessivo di riqualificazione urbana

La proposta Contratto di quartiere II “la porta tra fiume e città” si sostanzia nella realizzazione di tre centralità urbane tra loro complementari, caratterizzate da destinazioni d’uso prevalenti, integrate con altre di supporto e strettamente correlate da un sistema connettivo di percorsi ciclopedonali ed aree verdi attrezzate protette. Tale tessuto connettivo verde, che si caratterizza per la sua capacità di conseguire la qualità dello spazio urbano ed il controllo della mobilità, raccoglie i flussi della viabilità ciclopedonale attraversando l’intero quartiere



Polo civico: piazza e edificio polifunzionale.

e li convoglia verso il nuovo parco fluviale, polo di eccellenza ambientale di valore sovracomunale.

Le tre centralità urbane individuate sono:

1. nucleo residenziale (unità di intervento 1), a completamento di aree inedificate intercluse tra la via Salaria e la nuova viabilità di circonvallazione a nord del quartiere;
1. nucleo residenziale (unità di intervento 2), a completamento di aree inedificate intercluse tra la via Salaria e la linea ferroviaria FM 1 a sud del quartiere;
2. polo civico, quale nuova porta e centro di aggregazione del quartiere su aree di proprietà comunale adiacenti ad importanti nuclei industriali in corso di riconversione;
3. Parco del Tevere, area protetta di valenza sovracomunale su aree di notevole pregio ambientale comprese tra l'edificato e il fiume Tevere.

## La costruzione della proposta

Il ruolo svolto dall'Amministrazione comunale per raggiungere l'obiettivo di favorire le condizioni per uno sviluppo sostenibile del territorio, è stata quella di programmare azioni di lungo periodo, di coordinare gli interventi, di gestire oculatamente le risorse disponibili e di favorire aggregazione e dialogo con tutte le realtà sociali ed imprenditoriali presenti sul territorio.

### *Partecipazione degli abitanti*

Una parte rilevante del lavoro che ha caratterizzato la formazione della proposta di Contratto di quartiere Il “la porta tra fiume e città” è stata dedicata al tema della partecipazione dei residenti al programma di trasformazione urbana in atto.

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale di Monterotondo è stato principalmente quello di rafforzare il clima di fiducia reciproca con i cittadini, attraverso un processo trasparente che renda partecipi gli abitanti delle trasformazioni e ne faccia i principali sostenitori.

Si è pensato pertanto di coinvolgere i cittadini a compiere degli “esercizi di democrazia” attraverso l'organizzazione di incontri in forma di laboratori di quartiere dai quali sono emersi una serie di esigenze, indicazioni e suggerimenti rilevanti ai fini della vivibilità del quartiere di cui si è tenuto conto nelle fasi di elaborazione dei progetti inseriti nel programma.

Il dato emerso con maggiore chiarezza è il senso di separatezza che percepisce chi abita allo Scalo. Questa sensazione genera una forma di mancanza di identità sociale a livello collettivo, contrastata però dal fatto che nel vissuto degli abitanti sia presente una memoria del luogo.

Da qui la necessità, in fase progettuale, di sottolineare l'identificazione dei tratti accomunanti presenti all'interno dello Scalo (inteso come spazio fisico ma anche come spazio mentale) e l'individuazione dei luoghi riconosciuti come pubblici e/o condivisi: i luoghi dell'identità collettiva.

### *Coinvolgimento dei soggetti privati e rapporto con i Programmi integrati di intervento*

Il Comune di Monterotondo ha invitato i soggetti privati a manifestare il proprio interesse alla partecipazione al Contratto di quartiere Il “la porta tra fiume e città” attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico.

La finalità dell'avviso è stata quella di raccogliere proposte d'intervento coerenti con le norme del bando regionale, aventi ad oggetto interventi edilizio-urbanistici, interventi per servizi sociali tesi all'integrazione, interventi per favorire l'occupazione e la formazione professionale.

Un altro aspetto del coinvolgimento dei soggetti privati ha riguardato il reperimento di aree da destinare a superfici per standard e per la realizzazione degli alloggi e delle opere pubbliche inserite nel programma.

E' stata avviata pertanto dal Comune di Monterotondo una procedura perequativa che prevede l'acquisizione delle aree attraverso lo scambio terreno-cubatura conseguendo un doppio risultato: garantire al patrimonio pubblico le superfici necessarie all'attuazione del programma e permettere la realizzazione di edifici residenziali privati all'interno di complessi di edilizia residenziale pubblica, favorendo così integrazione sociale auspicata dal Bando regionale.

Un ulteriore elemento che ha contribuito in modo rilevante alla formazione di una proposta integrata con iniziative avviate da parte di soggetti privati ha riguardato il coinvolgimento dei promotori degli interventi imprenditoriali finalizzati alla riconversione delle aree industriali dismesse nell'ambito urbano considerato, attraverso lo strumento dei Programmi integrati di intervento (Pii). In seguito ad incontri ed accordi bilaterali si è giunti all'adozione delle controdeduzioni alle osservazioni ai Pii nelle quali sono state recepite alcune istanze da parte dell'Amministrazione comunale finalizzate all'eliminazione di interferenze ed all'integrazione tra alcuni interventi inseriti nel Contratto di quartiere ed altri compresi nei Pii.

### *Forme di concertazione*

Al fine di dare completa attuazione al Contratto di quartiere Il “la porta tra fiume e città” sono stati attivate forme di concertazione fra varie amministrazioni pubbliche o che erogano servizi pubblici (Provincia di Roma, Ater, Provincia) e fra queste e gli operatori privati, tese allo snellimento delle procedure, all'aumento delle opportunità occupazionali ed a favorire lo sviluppo in settori quali la promozione della formazione professionale giovanile, l'assistenza agli anziani, la realizzazione di strutture per l'accoglienza, attraverso azioni organiche e intersettoriali proprie di un approccio di tipo integrato.

### *Programma di sperimentazione*

Il Contratto di quartiere Il “la porta tra fiume e città” rappresenta un'importante opportunità per avviare temi di sperimentazione sull'edilizia residenziale pubblica e sulle urbanizzazioni connesse. Con riferimento alla “Guida ai programmi di sperimentazione”, approvata dal comitato esecutivo del Cer in data 27 febbraio 1997, i temi di sperimentazione affrontati nell'ambito dell'obiettivo generale qualità ecosistemica, riguardano:

- bioarchitettura ed ecologia urbana: risparmio delle risorse;

- bioarchitettura ed ecologia urbana: miglioramento della qualità ambientale.

Sono proposti interventi atti a realizzare e garantire nel tempo condizioni di benessere dell'abitato e in particolare all'interno degli edifici abitativi, nel rispetto degli ecosistemi della valle del Tevere e assicurando un risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili.

I principali criteri di progettazione individuati sono stati il risparmio energetico, la qualità dell'aria e fluidodinamica, il miglioramento della qualità ambientale ed il risparmio delle risorse.

**SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Monterotondo

**IL CASO**

Contratto di quartiere II "la porta tra fiume e città"

**CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree urbanizzate / aree dismesse

**A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Politiche del welfare