



COMUNE DI RIETI
IV Settore

Pianificazione e Gestione del Territorio

RELAZIONE

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI
(artt. 7 e 8 della L.R. 11 Agosto 2009, n. 21)

ALLEGATO "B"

Progetto del Comune di Rieti
IV Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Collaboratore Tecnico
Arch. Appolloni Letizia

Il Dirigente
Arch. Manuela Rinaldi

RELAZIONE**1. Premessa**

Il Comune di Rieti, come del resto gran parte dell'Italia, sta attraversando una fase di stasi demografica con un saldo naturale prossimo allo zero, a causa delle mutate abitudini sociali che comportano un drastico calo delle nascite. L'area di Rieti vive, inoltre, una storica crisi economica, dovuta in gran parte a fattori geografici e strutturali del suo territorio, che risulta essere fisicamente isolato dalle grandi linee di comunicazione e ad esse mal collegato.

La popolazione residente è aumentata da 32.241 abitanti nel 1951 a 47.654 abitanti nel 2009 (dati ISTAT), con un aumento percentuale del 43% circa e con una media annua dello 0,30% circa; il numero delle famiglie, invece, è cresciuto percentualmente di circa l'87% con una media annua approssimativa del 0,70%, un tasso molto più alto di crescita degli abitanti.

Si può quindi valutare che il Comune di Rieti, dal punto di vista demografico, è molto vicino alla crescita zero, ma per la valutazione di un fabbisogno edilizio è opportuno fare una semplice considerazione:

➤ il fabbisogno abitativo dipende sia dalle necessità conseguenti al prevedibile aumento della popolazione residente, sia dalle esigenze di mutato comfort abitativo che nel Comune di Rieti hanno già di gran lunga superato il rapporto di un vano/abitante, assunto dal D.M. 2/4/68 come parametro ragionevole in rapporto alle condizioni socio-economiche dell'epoca, ma che non è più rispondente alla situazione attuale. Non è facile quantificare questo tipo di fabbisogno che può essere valutato, in mancanza di specifiche indagini, in percentuale rispetto alla popolazione residente complessiva. Questo tipo di fabbisogno è prodotto dalla tendenza

- dei giovani a lasciare precocemente il nucleo familiare di origine,
- degli anziani a rimanere indipendenti il più a lungo possibile,
- delle famiglie di disporre di alloggi sempre più ampi e confortevoli.

Come il mutato fabbisogno abitativo esce dai rigidi parametri del D.M. 1444/68, anche gli standards assumono una fisionomia differente; lo standard, infatti, non può essere considerato semplicemente quantitativo, ma deve essere necessariamente anche qualitativo.

Se pensiamo che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, si può dire che il territorio comunale nel suo insieme ne è sostanzialmente servito, va considerato che:

- molte opere di urbanizzazione primaria risalgono a parecchi decenni fa, ed è quindi opportuno prendere in considerazione la necessità di alcuni rifacimenti e potenziamenti anche qualitativi;

- molte opere di urbanizzazione secondaria parametricamente soddisfano il fabbisogno globale dell'intera città, ma il loro potenziamento, nei vari quartieri, è opportuno per il miglioramento della vita dei cittadini residenti.

Intendimento dell'amministrazione comunale di Rieti è quello di valorizzare e rivitalizzare la città stessa promuovendo azioni finalizzate al suo sviluppo.

La storia di Rieti è strettamente legata alla sua posizione geografica, inizialmente privilegiata per lo sviluppo della città, e questo le ha permesso di elaborare un linguaggio espressivo autonomo e ancora oggi riconoscibile.

Sono presenti tutti i segni degli eventi più importanti sul territorio, i quali si sono consolidati nelle loro forme, nei loro colori e nella storia, fornendo alla stessa una sua propria identità.

La città di Rieti, chiusa entro i due confini rappresentati dalla ferrovia ed il fiume, si struttura per parti

- centro storico
- città intermedia o di prima espansione
- città contemporanea

leggibili attraverso la riconoscibilità dei limiti che la perimetrano, la chiarezza dell'impianto formale e la precisa identificazione degli elementi che la qualificano.

I segni nati in epoche diverse che ancora oggi caratterizzano la città sono rappresentati

- dal sistema difensivo murario, realizzato a partire dal tardo impero romano fino al 1800, e le porte cittadine il cui fascino, nonostante numerosi spostamenti e rimaneggiamenti, ancora permane;
- dalla ferrovia che era ai margini della città (fuori porta) e che nel tempo ha condizionato l'evoluzione urbanistica di Rieti costituendo una cesura ancora oggi irrisolta;
- dall'ex zuccherificio;
- dalla Supertessile, prima grande industria ormai chiusa;
- dai santuari francescani che dall'alto delle colline guardano e coronano la città.

Nel periodo compreso tra il dopoguerra ed il 1970 lo sviluppo urbanistico della città di Rieti non si discosta di molto da quello di altre piccole città italiane; il criterio insediativo adottato per i nuovi nuclei edilizi è il quartiere, considerato come parte indipendente dal centro.

I quartieri cittadini nascono lungo gli assi della viabilità storica (sulla Salaria verso Roma e Ascoli Piceno – l'Aquila, sulla ternana verso Terni e sulla strada che porta al Terminillo) e nella loro edificazione si adattano alle caratteristiche dei luoghi dove ricadono.

Cronologicamente vengono costruiti

- il Borgo (tra il Borgo di Porta Romana e il Borgo S. Antonio edificati al di là del fiume in epoca medievale)
- i quartieri operai e contadini
 - Madonna del Cuore
 - Villa Reatina
 - Quattro strade
- i quartieri borghesi
 - Maraini
 - Fiume dei Nobili
- i nuclei periurbani contemporanei
 - Piazza Tevere
 - Micioccoli
 - Campo Moro
 - Campoloniano

Ripercorrendo l'evoluzione storica della città, ponendo particolare attenzione al confronto tra i dati della storia dell'architettura e dell'urbanistica locale, con la storia del paesaggio, con la storia economica del territorio e seguendo una serie di parametri storici-tipologici articolati tra di loro e già presenti negli strumenti di pianificazione si è giunti alla definizione di una prima mappatura utile con la definizione dell'area generale di intervento e l'individuazione degli ambiti di analisi.

2. La città, i quartieri, il futuro

2.1. Rieti sud

La zona denominata Rieti Sud conta quartieri diversi per natura storica ed insediamento sociale.

Adagiato nell'ingresso della valle reatina, verso la capitale, il Borgo ha rappresentato da sempre il punto di raccolta di tutte le genti che percorrevano la Salaria da e verso Roma. Una volta era un quartiere popolare, di commercianti, perché erano molte le attività legate a ciò che si svolgeva nell'attuale Piazza Cavour, che fu anche foro boario della città.

I più antichi tra i diversi strati da cui è composta questa parte della città, sono oggi poco riconoscibili, essendo venuto a mancare il nesso strutturale che li legava al centro della città a causa del bombardamento che devastò l'area durante l'ultima guerra. Anche gli immobili modernisti degli

anni 1930 1940 rimangono inglobati, nascosti, nel tessuto contemporaneo che si è andato a sostituire, nel corso degli anni, al vecchio.

Le aree a sud ovest del centro storico sono, invece, il risultato di una rapida espansione a partire dagli anni '50.

Nonostante il quartiere sia dotato di un assetto coerente e di un definito e chiaro impianto geometrico, che ne aiutano la lettura fisionomica, non gli si riconosce una grande apertura all'intorno storico o al paesaggio naturale, ad esso molto vicini.

Al centro del quartiere l'edificato si presenta più alto e denso: soprattutto lungo Viale Matteucci, che taglia la zona in due parti e rappresenta la spina dorsale del nuovo centro direzionale, si afferma il modello tipologico dell'edificio intensivo, in cui i primi piani sono occupati da uffici e negozi.

L'ansa del Velino fa da cornice al fianco ovest, con aree spondali suggestive di assoluto pregio paesistico e naturalistico, a tratti isolato dal contesto urbano dalla presenza di impianti sportivi. C'è, inoltre, da osservare che la rete di piste ciclabili di recente realizzazione fa capo alla sponda sinistra, esterna alla città, del fiume Velino, difficilmente accessibile in modo diretto dal cuore del quartiere: occorre raggiungere il ponte Giovanni XXIII su Viale Matteucci o il ponte di Ferro, entrambi ai margini dell'area considerata.

Lo scopo di uno studio puntuale su questa parte della città mira a ritrovare l'identità del luogo, il cui contesto geografico e culturale è portatore di valori unici. L'intenzione è proprio quella di promuovere la sua immagine, la coesione sociale e la qualità urbana, con un orientamento nella direzione:

- della riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi urbani principali,
- di riordinare il tessuto urbano rivitalizzando quei "vuoti" ad oggi abbandonati che segnano il degrado della città,
- di recuperare il rapporto diretto con il fiume,
- dell'adeguamento degli standards alla normativa vigente, tenuto conto che la sua realizzazione è antecedente all'emanazione del D.M. 1444/68.

Per quanto concerne il verde pubblico, gli spazi di interesse urbano potrebbero essere incrementati attraverso un sistema unitario lungo il Velino coinvolgendo le superfici più prossime al corso d'acqua e meritevoli di una utilizzazione di tipo ludico-naturalistico.

2.2. Le ex aree industriali

Le ex aree industriali dismesse, nell'ambito del patrimonio locale, sembrano essere particolarmente idonee ad uno specifico approfondimento urbanistico e progettuale:

- lo Zuccherificio, ormai dismesso e bellissimo, quanto rovinoso, esempio di archeologia industriale,
- la Supertessile, prima grande industria che ha dominato il paesaggio reatino subito fuori le mura della città, ormai anch'essa chiusa, intorno alla quale si sviluppò il quartiere operaio, oggi inglobato nel tessuto urbano,
- la Montedison, ormai anch'essa dismessa.

Indubbio è il loro valore storico-culturale ed architettonico, ma, ad oggi, risultano essere una ferita nella città, sia dal punto di vista fisico, in quanto posizionate tra il centro storico e la nuova direttrice di espansione cittadina verso nord (che si va a saldare ai nuclei preesistenti di Madonna del Cuore e Quattro Strade), che psicologico, perché nell'immaginario collettivo ancora oggi rappresentano il cuore pulsante della Rieti laboriosa e produttiva.

L'amministrazione comunale, così come la cultura architettonica più in generale, oggi deve affrontare il problema di una gestione di qualità del patrimonio edilizio esistente e non più utilizzato, della sua conservazione, del suo completamento, della sua riconversione negli usi e della sua riqualificazione intesa come recupero e risanamento architettonico e dello spazio urbano.

Già da tempo è stato intrapreso un percorso di studio su queste aree per un loro potenziale sviluppo riconosciuto, condiviso e possibile. Il raggiungimento degli obiettivi strategici nella porzione di territorio in questione, rilevanti per l'intera provincia, dovrà partire proprio dalla trasformazione delle sue radici in motivi di eccellenza attraverso il coinvolgimento di risorse, valori ed interessi diversi.

Le aree degli impianti dismessi, una volta concluso il processo di bonifica in atto, considerata la loro consistenza e la posizione, potrebbero essere utilizzate per nuovi insediamenti di tipo strategico, auspicando azioni tendenti ad uno sviluppo capace di guardare al futuro ed alimentarsi del passato.

L'amministrazione comunale intende avviare un ampio processo di rilocalizzazione e di utilizzazioni pubbliche e private attraverso la predisposizione di un programma preliminare di intervento che pianifichi in maniera unitaria lo sviluppo di nuovi insediamenti e di impianti di carattere culturale, ricreativo, congressuale-espositivo, nonché di attività terziarie in genere.

Le azioni ed i progetti da adottare in questo complesso contesto, dovranno

- relazionarsi con la forma, la storia e la struttura della città e del territorio,
- contenere funzioni culturali e sociali,
- cercare di attrarre pubblico,
- ricomporre ambiti urbani rimasti troppo a lungo isolati.

E' evidente, infatti, che qualsiasi azione che fa riferimento alle dette ex aree industriali, deve tener conto anche de futuro sviluppo della limitrofa area, a nord della stazione ferroviaria e ad est di una limitata fascia edificata compresa tra Via Porrara e Viale Maraini, che la destinazione edificabile a bassa densità ne hanno limitato i processi di urbanizzazione.

Quest'area, che costituisce solo apparentemente una penetrazione del verde agricolo quasi fino al centro della città, può rivestire un ruolo strategico nell'organizzazione urbana qualora siano opportunamente risolti i problemi di collegamento con esso.

Considerata la situazione attuale, assume particolare importanza la stazione FS che diventa una vera e propria cerniera tra il centro storico e le zone di espansione a nord. In tal senso sembra opportuno, prevedere un collegamento fra il centro storico ed il nuovo polo previsto nelle aree dell'ex zuccherificio e degli ex stabilimenti Montedison e Snia Viscosa (per i quali si dovranno predisporre appositi Piani attuativi unitari di esecuzione), ed un percorso attraverso tali aree.

La scarsa edificazione di questa zona consentirebbe di realizzare, lungo tale percorso, servizi, verde ed altri insediamenti di carattere pubblico, capaci di rendere il medesimo uno spazio urbano interessante, attraente e sicuro.

L'importanza di questa area è tale che il Comitato Regionale per il Territorio, che nella seduta del 1 Ottobre 2009 ha espresso il Parere favorevole all'approvazione della Variante al P.R.G., ha previsto che l'Amministrazione comunale proceda, per la stessa, alla predisposizione di un apposito Piano Quadro che individui la viabilità principale, gli standards urbanistici e le zone di edificazione residenziale.

2.3. Madonna del Cuore e Quattro Strade

Strettamente connesse alle ex aree industriali dismesse sono le zone di Madonna del Cuore e Quattro Strade.

L'area di Madonna del Cuore, denominata "quartiere operaio", sorta nelle immediate vicinanze degli impianti industriali, si presenta come una piccola perla di urbanistica tardo ottocentesca, ma realizzata negli anni '30. La sua organizzazione segue il disegno planimetrico di tre spicchi convergenti sulla piccola chiesa di Madonna del Cuore. Nello spicchio centrale sono ubicati i servizi, le scuole e gli impianti sportivi per i residenti; i restanti due, prevalentemente residenziali, si distinguono in quanto a tipologia insediativa (blocchi, palazzine in affitto e piccole case per gli operai, villini con giardino privato e palazzine signorili per impiegati e dirigenti).

Anche il quartiere di Quattro Strade vide un rapido sviluppo contemporaneamente all'espansione del quartiere industriale dello zuccherificio e delle altre industrie che si sono più tardi insediate, comprese le officine reatine di lavorazioni aeronautiche, costruite tra il '20 ed il '40.

Tutte queste parti di città, pensate e pianificate prima dell'introduzione del D.M. 1444/68 e quindi spesso carenti e/o limitate, nell'articolazione degli spazi, e nello standard minimo per abitante, evidenziano una immagine di degrado per la mancanza e la scarsa attenzione alle aree pubbliche. Pur se, nel tempo, si sono andate modificando per adeguarsi ai nuovi stili di vita, nell'assetto urbano e dello spazio pubblico sono ricorrenti interventi casuali e disorganici che rispondono ad interessi particolari e puntuali nella totale indifferenza dell'intorno, utilizzati troppo spesso come griffe senza tener conto dei panorami, delle visuali nella città e degli effetti apportati ad essi.

Le poche attività di riqualificazione che dagli anni '70 si sono susseguite sono state sempre episodiche e mai parte integrante di un progetto globale.

2.4. I quartieri periurbani di Piazza Tevere e Micioccoli

Decisamente più recenti sono i nuclei periurbani di Piazza Tevere e Micioccoli, edificati tra la fine degli anni '60 e gli anni '90.

Il primo nucleo di Piazza Tevere sorge dapprima sulla Strada Statale Terminilese e, successivamente, l'edificazione si addensa a seguito di un piano di lottizzazione. Il quartiere, edificato per lotti, è composto da una parte riconducibile, nel suo modello di sviluppo, al concetto di città-giardino, e da una parte più intensiva costituita dalle realizzazioni di edilizia convenzionata della fine degli anni '70 che è andata a saturare il comparto urbano dell'area. L'asse di attraversamento del quartiere, Via Isonzo, è stato dotato di alcuni servizi e di spazi di uso pubblico, ma questi interventi si strutturano appena nei loro elementi base, probabilmente perché il comparto è il risultato di una serie di interventi privati isolati non supportati da una adeguata pianificazione unitaria capace di dettare linee guida generali di appoggio alle lottizzazioni.

Il quartiere di piazza Tevere risulta essere, ad oggi, carente di servizi e non possiede piena autonomia.

Il quartiere Micioccoli, attuato dopo l'elaborazione di un piano approvato in fasi successive tra il 1980 ed il 1990, appare contraddistinto da un disegno urbano maggiormente definito e urbanisticamente più coerente alle moderne tendenze di qualità urbana.

La sua caratteristica principale è la strada urbana che lo racchiude e un sistema di penetrazione a fondo cieco destinato a servire pedonalmente il nucleo centrale ove trovano ubicazione i servizi pubblici e lo spazio urbano.

Purtroppo l'idea originaria di penetrazione multi direzionale è decaduta essendo stata troppo spesso l'edificazione concentrata in lotti racchiusi dentro limiti e barriere spaziali a volte invalicabili.

Il comfort urbano, la qualità della vita in queste parti di città prese in esame corrono il rischio di vanificarsi per la quasi totale mancanza negli spazi aperti di una serie di fattori che consentano di creare correlazioni con l'ambiente.

Per questi spicchi di città ad edificazione decisamente più recente l'intenzione è quella di creare una immagine nuova che risponda alle esigenze dei nostri tempi e che, tenendo conto della loro origine e del contesto urbano in cui si trovano, garantisca una qualità urbana migliore (servizi e spazi pubblici) ed un comfort ambientale adeguato attraverso

- la riqualificazione ed il riordino del costruito,
- la riorganizzazione del tessuto promuovendo una progettazione integrata degli spazi urbani,
- l'adeguamento degli standards alla normativa vigente.

Chiaramente la conservazione del patrimonio urbano pretende una metodologia:

- che tenga conto del contesto ambientale, culturale, sociale ed economico del territorio nel quale si va ad operare;
- che garantisca gli strumenti di monitoraggio e controllo sul costruito;
- che contenga, altresì, indicazioni relative al comfort urbano ed alla qualità estetica e funzione della città.

2.5. Fonte Cottorella

Un'area su cui si sofferma l'attenzione di questa amministrazione, perché anch'essa ritenuta strategica per un possibile sviluppo della città, è quella che interessa l'antica fonte Cottorella. Si tratta di una zona che potrebbe rispondere ad obiettivi strategici particolarmente importanti per la città di Rieti. Di esistente abbiamo le fonti, l'antico edificio a servizio di esse e le aree limitrofe di proprietà comunale. La Variante al Piano Regolatore prevede in questa zona un parco termale, ed è proprio questo l'intervento lungimirante che questa amministrazione suggerisce attraverso la riqualificazione degli impianti termali e delle aree prossime ad essi.

2.6. Vazia e la frazione di Piani di Poggio Fidoni

Di impianto più recente è il quartiere di Vazia, che si sviluppa intorno alla Terminillese, e la frazione di Piani di Poggio Fidoni che ha nel suo nucleo storico origini più antiche.

Tali ambiti sono caratterizzati da emergenze puntuali meritevoli di attenzione ed interventi che puntino, anche attraverso la dotazione di standards quantitativi e qualitativi, verso la caratterizzazione e riqualificazione di luoghi validi dal punto di vista ambientale e la riorganizzazione di spazi che hanno perso la loro destinazione originaria e la successiva reintegrazione nel tessuto urbano.

3. Conclusioni

“L’immagine ambientale è il risultato di un processo reciproco tra l’osservatore ed il suo ambiente. L’ambiente suggerisce distinzioni e relazioni, l’osservatore – con grande adattabilità e per specifici propositi – seleziona, organizza e attribuisce significati a ciò che vede” (Kevin Lynch ne *L’immagine della città*).

Tutti i dati e le informazioni raccolte e raccontate dai suddetti ambiti definiscono i caratteri salienti dell’ambiente, i quali, a loro volta, divengono la guida per la definizione degli obiettivi e delle finalità del programma.

I parametri di definizione di questa immagine di riferimento sono la fruibilità dello spazio, il suo carattere urbano o naturalistico, l’unitarietà o la varietà dell’ambiente, la sua specializzazione funzionale.

In questa ottica sarà necessario prevedere

- azioni di concertazione di diversi interessi attraverso la cooperazione,
- uno sviluppo economico relazionato alla comunità locale,
- una partecipazione diretta della città-territorio verso lo sviluppo locale integrato
 - capace di sostenere ecologia, lentezza, sostenibilità, eccellenza, qualità.....
 - per un territorio sicuro di sé ed aperto al mondo,
 - per avere visibilità e promozione sinergica.

Per quanto sopra è volontà dell’Amministrazione sovrintendere:

- ✓ alle progettazioni integrali dei “luoghi” per i quali sono previste operazioni che non stravolgano le linee strategiche della Variante al P.R.G.;
- ✓ al coordinamento settoriale delle attività svolte da tutti i soggetti interessati all’intervento sullo spazio pubblico, al fine di definire obiettivi comuni da perseguire;
- ✓ alle attività informative e promozionali tese al recupero dello spazio pubblico, al riordino del costruito, al ripristino ambientale ed alla ricerca della qualità urbana.

Tra i diversi ambiti individuati dall’ente locale ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009, si ritiene prioritario intervenire su due di essi ricadenti nel centro urbano, in modo tale da avviare

un'azione strategica che funzioni da volano e sia fattore di sviluppo, tesa a riqualificare il territorio, a salvaguardare e valorizzare l'immagine cittadina, ed a fornire una prima risposta all'esigenza di valorizzazione dei vantaggi competitivi specifici della nostra città.

I due ambiti in questione sono:

- la zona di Viale Matteucci: perché è l'immagine prima della città verso sud, per ridare carattere unitario agli interventi fatti negli ultimi 50 anni, carenti di standards normativi e qualitativi, e per la grande valenza ambientale in considerazione della presenza, in adiacenza, del fiume Velino.
- la zona delle ex aree industriali dismesse: la cui riqualificazione è doverosa per reinserire nella città una zona che per molti anni è rimasta isolata. La valenza dell'intervento è commisurata alla capacità che avrà quest'area di rappresentare esigenze socio-ambientali di rilievo, comparabili al centro storico della città.

**Collaboratore Tecnico
Arch. Letizia Appolloni**

**IL Dirigente IV Settore
Arch. Manuela Rinaldi**