

CORRIERE ROMANO

SI AVVICINA LA DATA DEL DIBATTITO URBANISTICO IN CAMPIDOGGIO

Nelle nuove varianti al piano regolatore sono molte le scelte che non convincono

Raccolte da Italia Nostra le critiche dei comitati di quartiere - Mancano i servizi pubblici mentre crescono senza logica i centri commerciali privati - Il riequilibrio fra la città e la regione

Che succede del piano regolatore di Roma, cosa si intende fare per risolvere gli annosi problemi della città e dare ad essa una struttura meno soffocante e inumana? Sembra che il mese prossimo debba iniziare il dibattito urbanistico in consiglio comunale, ma le prospettive non sono troppo incoraggianti. Vediamo di fare brevemente il punto della situazione.

L'ultima versione del piano regolatore (adottato nel lontano 1962 e poi sottoposto a revisione nel 1967) è dell'agosto 1974, con l'adozione di una variante generale, che si è proposta due obiettivi principali. Il primo è il riequilibrio tra Roma e il Lazio, per evitare che la città continui a gonfiarsi a spese del territorio circostante, anche in armonia con una delibera regionale di quello stesso agosto che ha stabilito per Roma un tetto massimo di 3.330.000 abitanti, invece dei 5 milioni circa insensatamente previsti dal piano regolatore del 1962. La variante ha così stralciato alcuni milioni di metri cubi di insediamenti direzionali, ha vincolato a una più rigorosa destinazione agricola 45.000 ettari di agro romano, ha eliminato alcune zone di espansione, ha sottratto ottocento ettari all'edificazione sparsa, ha reso più rigida, almeno sulla carta, la salvaguardia del centro storico.

Il secondo obiettivo è l'adeguamento di Roma ai minimi «standards» urbanistici, cioè il ripartimento delle aree da destinare a spazi e servizi pubblici, secondo quanto stabilito da un decreto ministeriale del 1968. Ogni cittadino, dice quel decreto, deve avere a disposizione almeno 35,5 metri quadrati di giardini, parchi, terreni sportivi, scuole, parcheggi, centri sociali, culturali, sanitari eccetera. Per questo, la variante ha stabilito l'inedificabilità di aree ancora libere all'interno delle zone più intensamente edificate (un centinaio di ettari sono stati vincolati nelle zone cosiddette di completamento), ha ridotto densità e indici di fabbricazione, ha aumentato, almeno sulla carta, le zone verdi (un esempio, è la destinazione a parco pubblico della tenuta di Capocotta, precedentemente sacrificata alla lottizzazione), e via dicendo.

Mentre l'iter della variante generale procedeva per conto suo, il comune ha avviato un nuovo processo di revisione, che è stata affidata a tante varianti particolari, circoscrizioni per circoscrizione, in modo che i problemi, le esigenze, i fabbisogni possano essere meglio affrontati e approfonditi, con la consultazione e la partecipazione degli organi del decentramento, dei comitati di quartiere, delle associa-

In vigore da dodici anni

● Il piano regolatore generale vigente a Roma è stato adottato il 18 dicembre del '62 ed è entrato in vigore il 16 dicembre del '65. Tre le varianti generali successivamente introdotte: quella del 17 ottobre '67 che recepisce una serie di indicazioni ministeriali; quella del 5 giugno '73 per il ripartimento di aree destinate a servizi scolastici; quella dell'8 agosto '74 di modifica alla normativa di attuazione. Sono state inoltre scottate, ma non ancora approvate, varianti circoscrizionali per le circoscrizioni IV, XVIII e XX, nonché - in data 20 aprile '76 - la perimetrazione provvisoria delle borgate abusive consolidate, sorte dopo il '62. ● All'interno di questo piano regolatore, il piano per l'edilizia economica e popolare (approvato l'11 agosto '74) prevedeva circa 700 mila stanze su 5 mila ettari di territorio. I vani

realizzati sono però appena 75 mila, cui devono aggiungersene altri 105 mila in corso di appalto. La capacità insediativa residua del «peep» è di appena 270 mila vani, poiché i «suoli» destinati agli altri 250 mila sono compromessi da insediamenti illegittimi o si sono rivelati inadatti all'edificazione. ● Il patrimonio abitativo totale, censito nel '51, era di 1.118.560 stanze. Nel '61 era salito a 2.039.209. Nel '71 a 2.973.956. Attualmente si calcola intorno a 3.500.000. L'indice di affollamento (abitanti/stanza), che nel '51 era di 1,04, era sceso nel '71 a 0,93, mentre il numero delle stanze non occupate era nello stesso arco di tempo aumentato da 41.051 a 211.485. Secondo fonti diverse, il fenomeno delle abitazioni non utilizzate sarebbe in continuo aumento.

zioni di base e culturali. Finora sono state elaborate e adottate tre varianti, quelle della IV, della XVIII e della XX circoscrizione (al nord e all'ovest della città). La domanda che dobbiamo farci è questa: sono soddisfacenti queste varianti, hanno rispettato gli obiettivi principali del piano regolatore, versione agosto 1974? Riassumiamo brevemente le osservazioni espresse dai comitati di quartiere e dalla sezione romana di «Italia Nostra», che coi suoi documenti critici e il suo seminario «Roma da fare» ha condotto un'assidua attività di chiarificazione e informazione: e ci rendiamo conto che la risposta a quella domanda è sostanzialmente negativa.

Una prima considerazione riguarda il primo obiettivo, cioè il riequilibrio tra città e territorio. Si osserva che Roma ha oggi 2.900.000 abitanti, ai quali vanno aggiunte le centinaia di migliaia previsti dai piani di edilizia popolare (nei quali ne sono già insediati 240.000, di cui una buona parte abusivamente), più il numero imprecisato di persone che si teme vada a insediarsi nei 55 nuclei abusivi, recentemente perimetrati; dunque, già oggi Roma ha superato la popolazione massima stabilita dalla regione per i prossimi vent'anni. Occorrerebbe dunque che le varianti per circoscrizioni fossero estremamente drastiche nell'eliminare le nuove espansioni e le nuove costruzioni, e invece (anche se notevoli successi sono stati ottenuti con l'eliminazione di grossi insediamenti, ad esempio, della valle del Pineto e a Monte Sacro), si riscontrano ancora previsioni inammissibili: solo nella variante della XX circoscrizione c'è un assurdo incremento di ben 80.000 abitanti.

Quanto al secondo obiettivo, cioè la dotazione delle indispensabili quote pro-capite di spazi e servizi pubblici, anch'esso non è stato raggiunto. Nella XVIII circoscrizione

sono stati vincolati ad uso pubblico 180 ettari, ma la media resta lontana da quella prescritta dal decreto ministeriale. Sono stati in generale trascurati i servizi (per l'istruzione, la sanità, il verde) a scala superiore al quartiere: quanto a parchi e giardini essi sono spesso previsti in zone inadatte, o scoscese o comunque impraticabili o già compromesse da insediamenti abusivi. Senza dire che i grandi parchi debbono avere continuità e consistenza: per esempio, dal parco di Veio vanno stralciate le strade inutili, le lottizzazioni sparpagliate, le ambizioni delle false cooperative.

Un terzo motivo di preoccupazione sono i centri commerciali e di «servizi» privati (zone M 2) disseminati un po' dovunque in misura esorbitante, nei quali la normativa consente anche costruzioni residenziali, per attività direzionali, attrezzature scolastiche, religiose, sportive eccetera. Si può dire che non c'è settore periferico che ne sia immune (uno dei più grossi, 250.000 metri cubi, è quello nella zona di Valcanonica, all'Aurelio), fino a configurare un disegno «a margherita»: in sostanza, queste grosse concentrazioni confermano ancora una volta il disastroso sviluppo a macchia d'olio (eufemisticamente chiamato «policentrico»), e si risolvono, osservano i comitati di quartiere, «in una resa a discrezione alla speculazione finanziaria».

Un'ultima e fondamentale considerazione riguarda il criterio adottato per le varianti di circoscrizione, per cui si è proceduto in senso antiorario, cominciando dal nord con la IV (Monte Sacro-Marcigliana), e proseguendo verso ovest con la XX (Tor di Quinto-Isola Farnese) e la XVIII (Aurelio-Primavalle-Casalotti eccetera), mentre sono allo studio quelle per la XV e XVI (Portuense-Magliana, Gianico-Isene-Castel di Guido). Osser-

vano giustamente i comitati di quartiere e «Italia Nostra» che la logica avrebbe dovuto considerare di affrontare per primi i settori del nord-est e del sud-est, quelli tagliati dal ventaglio delle vie Tiburtina, Prenestina, Casilina, Tuscolana, Appia, dove i problemi sono più gravi (asse attrezzato, centri direzionali eccetera) e dove il piano regolatore prevede le maggiori direttrici di sviluppo. Il pericolo dell'aver cominciato dal nord e dall'ovest sta nel fatto che «quando si arriverà a esaminare il settore orientale, ogni possibilità di operare seriamente sarà ormai compromessa dal ritardo accumulato: si sarà perfezionato lo svuotamento del piano regolatore attraverso la disseminazione dei pesi urbanistici nella corona periferica opposta. Col risultato che la speculazione, dopo aver disatteso per anni il piano regolatore, finirà per accantonarlo con un'operazione indolore inserita in una revisione per circoscrizioni, la quale non fa che ratificare e sanzionare i progetti dei privati».

Per evitare questo pericolo e rimediare agli errori presenti e futuri, i comitati di quartiere e «Italia Nostra» avanzano precise proposte, tutte puntate sul contenimento drastico delle espansioni e sulla migliore utilizzazione delle risorse. Eccone alcune:

1) recupero del patrimonio edilizio esistente, risanamento del centro storico, ristrutturazione dei quartieri e della periferia, sia per la residenza che per i servizi sociali (come anche sostengono gli edifici CGIL-CISL-UIL della provincia di Roma);

2) blocco di tutte le aree libere nelle zone edificate, blocco delle nuove espansioni (ad eccezione ovviamente dei piani di edilizia economica e popolare);

3) ridimensionamento degli insediamenti direzionali, in accordo con le recenti di-

sposizioni regionali secondo cui «occorre abbandonare ogni ulteriore espansione di Roma come città burocratica e di servizi», anche per arrestare l'«abnorme sviluppo della rendita speculativa e parassitaria»;

4) aumento degli «standards» urbanistici, come già deliberato da altre regioni;

5) modifica delle zone M 2 (servizi privati), modificandone la localizzazione, riducendone la densità, rendendo più restrittiva la normativa (con eliminazione delle residenze), subordinandole a un piano che le ripartisca in modo equilibrato tra città e regione;

6) rilancio produttivo dell'agro romano, riqulificando la produzione agricola ed abolendo le previsioni insediative, a cominciare dalle assurde «case con giardino» (G 4); e insieme, salvaguardia rigorosa dei valori paesistici, storici, archeologici, ambientali, rendendo finalmente esecutivi i vincoli apposti dalla «carta dell'agro» elaborata dalla decima ripartizione e finora disattesi dall'ufficio piano regolatore;

7) definizione concordata tra comune e regione di un quadro di riferimento che tracci le linee generali del nuovo assetto urbanistico: e adozione, da parte del comune, secondo la recente legge sui suoli, di un programma pluriennale di attuazione commisurato alle esigenze reali e alle risorse finanziarie, che affronti alcuni dei problemi più gravi (edilizia residenziale sotto controllo pubblico, ristrutturazione e dotazione di servizi nella periferia degradata, risanamento del centro storico minacciato da oltre mille domande di licenza edilizia, eccetera).

In sostanza, è urgente mettere fine all'inverecundo spreco edilizio e territoriale che ha caratterizzato gli sviluppi di Roma negli ultimi decenni: basterà ricordare che a un aumento di 100.000 abitanti negli ultimi cinque anni è corrisposta la costruzione di 400.000 stanze, che i vani sfitti o invenduti sono oggi circa 80.000 e che l'abusivismo ha compromesso definitivamente circa 7.000 ettari. L'indiscriminata rovinosa espansione periferica dell'area metropolitana porta alla congestione, alla paralisi, all'ingovernabilità, al collasso delle finanze pubbliche: mettere fine ad essa significa concentrare gli sforzi sulla qualità anziché sulla quantità, sul risparmio anziché sullo sperpero, sull'interesse generale anziché sull'interesse privato. E' questo il significato dell'espressione «crescita zero».

Antonio Cederna