

# Aperta a Palazzo Braschi, con l'intervento del sindaco, la seconda conferenza urbanistica

## L'obiettivo è una capitale moderna, viva e funzionale

«Pubblichiamo qui di seguito l'intervento con il quale il sindaco Petroselli ha aperto ieri la seconda conferenza urbanistica».

Cosa saranno le metropoli, cosa sarà Roma negli anni 2000?

Nel convegno organizzato a Roma dall'ONU nel settembre scorso sul tema "Popolazione e futuro urbano" si è parlato come di una delle questioni destinate ad influenzare la vita delle nazioni e il corso mondiale nei prossimi decenni.

Ci si chiede, allora, se si può oggi parlare, e in che senso, di crisi delle metropoli. Se ne può parlare dal punto di vista del futuro urbano. C'è una crisi delle metropoli, delle aree più sviluppate (crisi da sperpero e da squilibrio nell'uso delle risorse, da disastri e guasti ecologici, da fenomeni di correnti, di ghettizzazione e di degradazione). C'è una crisi delle metropoli del futuro, ma non sviluppate e non sviluppate del mondo (da dipendenza, da fame, da povertà, da malattia).

Non intendiamo eleggere una impossibile uniformità, ma c'è, fra i due processi, un legame sempre più organico che riguarda le scelte fondamentali (pace e guerra, progresso e imbarbarimento e decadenza) per l'umanità nei prossimi decenni.

Siamo, con ogni evidenza, in una fase di transizione, densa di nuovi pericoli ma anche ricca di prospettive di sviluppo democratico. Ciò è particolarmente vero per il nostro Paese e per la sua capitale.

La questione aperta è quella di una strategia democratica, la quale, operando sul terreno della difesa della Repubblica e su quello di un processo di liberazione e di impegno delle energie produttive, civili, morali, si proponga l'obiettivo di far di Roma una capitale moderna e mondiale.

Su quali novità mettere l'accento per una riflessione sull'urbanistica e per l'urbanistica? Con il saldo zero del suo incremento demografico, Roma si attesta attorno ai 2.900.000-3.000.000 di abitanti. L'onda lunga della immigrazione caucasica e tumulo-povera d'Italia, nel periodo nel quale il nostro Paese si trasformò da Paese agricolo-industriale in Paese industriale-agricolo, sembra rifluire, sostituita, ma con proporzioni completamente diverse, da immigrazione straniera.

La seconda generazione degli immigrati è nata a Roma, e vive in modo diverso i conflitti culturali e sociali di un difficile processo di urbanizzazione.

Su un altro piano, si è venuta affermando una cultura di governo la quale, lasciandosi alle spalle le ideologie del passato e assumendo nuovi valori dello sviluppo urbano, ha avviato

una profonda opera di risanamento. In condizioni nuove, dunque, la città, dopo molti decenni, conosce il suo confine. L'orizzonte del suo probabile sviluppo. Essa può dunque guardare con occhio nuovo fuori di sé, all'area metropolitana, al suo rapporto con la campagna, al suo rapporto con il Mezzogiorno; ma può guardare con occhio nuovo anche dentro di sé, ai contenuti e agli obiettivi di una riqualificazione della sua convivenza civile, in un processo non di uniformità ma di unificazione attorno a nuovi valori e nuove leve del suo sviluppo, attorno alla riscoperta di una sua identità come centro europeo e mondiale di cultura. Questa è la transizione, qui è l'occasione da cogliere in termini di emergenza e di prospettiva.

Noi muoviamo dall'idea che la città — area metropolitana — la regione, la Nazione — piano e abbiano orientamenti comuni e debbano orientarsi attorno ad indirizzi certi: «no» allo sviluppo di Roma come megalopoli; sviluppo equilibrato tra attività direzionali, attività terziarie, ampliamento e qualificazione delle basi produttive agricole e industriali nell'area metropolitana e sul territorio regionale; recupero pieno della vocazione agricola del territorio romano e partecipazione ad una programmazione articolata su scala metropolitana e regionale; difesa e nuova valorizzazione del patrimonio storico e culturale; recupero civile, sociale, urbanistico dei valori di fondo di una comunità cittadina quali la garanzia per tutti (assumendo l'attenzione per le «diversità») e verso le parti e le zone della città più offese, come problema di diritti di cittadini e di partecipazione alla vita della città, alla casa e a un nuovo ambiente urbano, alla salute, alla cultura, allo sport come una scelta che è contemporaneamente sociale, economica, urbanistica.

È una scelta che esige, per sua natura, un processo di decentramento e di partecipazione democratica, il quale costituisce la prima garanzia di una possibilità di selezione delle risorse, delle priorità e dei tempi, perché solo un consenso quotidianamente difeso, conquistato e riconquistato può dare a questi indirizzi non solo l'autorità necessaria ma la forza di un processo di liberazione.

Il dato di fondo, guardando alla prospettiva delle aree metropolitane negli anni 2000, è un concetto di produttività dell'insieme della società cittadina, dell'insieme della città, della capitale. Alla luce di questo concetto, nuovi valori di convivenza civile non solo non si alternano, ma si condizionano reciprocamente. Di più: sono il solo terreno sul quale è possibile garantire una tenuta democratica e immaginare un avvenire per le grandi metropoli.

Anche per questa ragione abbiamo dato, alla seconda conferenza urbanistica cittadina, il taglio che conoscete: emergenza e prospettive. Il recupero del patrimonio esistente, il risanamento delle borgate, la estensione e la qualità nuova dei servizi, ma esperienza d'intercambio tra amministrazione e forze sociali attorno al punto di fondo di un corretto rapporto tra investimenti per le infrastrutture sociali e civili e per la casa (esperienza di grande valore civile), il nuovo che si esprime e che anima tutta la società romana, e il consentito suo sviluppo assumendo nuovi valori di convivenza come leve non solo di un diverso sviluppo produttivo, ma anche di una nuova produttività. Roma, centro culturale europeo e mondiale, non solo come difesa e valorizzazione del suo patrimonio storico, ma anche come centro di una nuova cultura di governo aperta al confronto con tutte le aree del mondo.

Qui è la base per una Capitale e per una metropoli moderna. Cosa è oggi moderno? Qual è la sfida della modernità? Mi pare del tutto evidente che non si tratta di ingenerare il moderno aggiungendo, sovrapposizioni, a Roma, con strutture o infrastrutture presenti in altre capitali e in altre metropoli. Moderna nel senso di viva, funzionale, proiettata verso il futuro — nella nostra epoca — può essere una capitale capace di affermare la sua funzione e di assumere funzionalità attraverso un nuovo rapporto tra progresso civile e sviluppo.

Questa è la sfida alla quale tutti siamo chiamati.

# Le scelte che cambiano il volto della città

## Le relazioni degli assessori Buffa (pianificazione urbanistica), Frajese (edilizia), di Pala e Mammì - Un bilancio positivo del lavoro fatto dall'amministrazione - Il legame tra risanamento e sviluppo - I nodi al centro del dibattito

«Roma e la sua area metropolitana verso l'anno 2000»: fin dal titolo questa seconda conferenza urbanistica cittadina — che si è aperta ieri mattina a Palazzo Braschi con il saluto del sindaco Petroselli e con le prime quattro relazioni — scopre le sue carte e «punta in alto». Il fulcro del discorso non è solo il bilancio di ciò che è stato fatto e neppure semplicemente un programma di cose da fare nell'immediato. Certo, questi elementi ci sono e al loro interno si dipana quel filo conduttore che porta più avanti verso l'obiettivo — realistico, non astratto — della costruzione di una città compiutamente moderna. E allora gli argomenti chiave del dibattito (le borgate, il piano regolatore, l'edilizia economica, la direzionalità, il centro storico e il recupero dell'esistente...) vanno letti come altrettanti tasselli di un progetto di risanamento, di sviluppo, di cambiamento profondo della città.

Dalle relazioni — le prime quattro, svolte dagli assessori Buffa (pianificazione urbanistica), Frajese (edilizia), Pala (presidente della commissione consiliare urbanistica) e Mammì (capogruppo del PRI in Campidoglio) — sono emersi un po' tutti i temi della discussione urbanistica sulla città. Sono emerse le linee direttrici attorno alle quali si muove l'amministrazione cittadina, è uscito un bilancio positivo del lavoro fatto, senza nascondere anche i punti di differenziazione, le diverse accentuazioni che esistono tra le forze che compongono la maggioranza.

L'assessore Lucio Buffa — che ha aperto i lavori dopo l'intervento del sindaco, che riportiamo qui accanto — ha fissato come punto di riferimento i risultati della prima conferenza urbanistica della primavera del 1977 e il dibattito su questi stessi temi che impegnò il consiglio comunale nel luglio dello stesso anno. Quali furono gli obiettivi e le scelte fatte allora? Ecco: 1) completamento del processo di revisione del PRG su scala circoscrizionale; 2) conclusione rapida della variante generale per il recupero delle borgate; 3) definizione dei piani particolareggiati per le aree attrezzate industriali e artigianali; 4) piena attuazione delle zone 167 col coinvolgimento e il contributo dell'imprenditoria privata; 5) definizione del fabbisogno abitativo che toccava 80-90 mila stanze; 6) avvio concreto dei centri direzionali nel settore orientale della città per un totale di 7 milioni e mezzo di metri cubi; 7) avvio del recupero del centro storico e della città esistente.

Questi gli obiettivi, queste le pietre di paragone. Cerchiamo quindi di dar conto dei primi quattro interventi di ieri mattina (del dibattito che ha preso il via nel pomeriggio parleremo domani) articolando i contributi delle relazioni nei diversi argomenti trattati.

La grande sala di Palazzo Braschi ha aperto per la seconda volta le sue porte per ospitare la conferenza urbanistica cittadina indetta dal Campidoglio. I lavori sono iniziati ieri mattina davanti ad un pubblico folto. Ad aprirli è stato l'intervento del sindaco Petroselli a cui hanno fatto seguito le relazioni di Buffa, Frajese, Pala e Mammì (e di cui parliamo qui sotto). Nel pomeriggio ci sono stati i primi interventi. La conferenza andrà avanti fino a domenica mattina.

La giornata di domani (con inizio alle 9,30) sarà dedicata principalmente ai temi della qualificazione e dell'ampliamento delle basi produttive (in mattinata ci sarà una relazione



Varianti al P.R.G.

La revisione del piano del 1962 a livello circoscrizionale è sostanzialmente conclusa (le varianti adottate o in corso di adozione sono 11, due sono pronte all'esame della commissione consiliare, altre due stanno per essere licenziate dalle circoscrizioni). Il quadro che emerge dalla variante generale per il recupero delle borgate: 3) definizione dei piani particolareggiati per le aree attrezzate industriali e artigianali; 4) piena attuazione delle zone 167 col coinvolgimento e il contributo dell'imprenditoria privata; 5) definizione del fabbisogno abitativo che toccava 80-90 mila stanze; 6) avvio concreto dei centri direzionali nel settore orientale della città per un totale di 7 milioni e mezzo di metri cubi; 7) avvio del recupero del centro storico e della città esistente.

dell'assessore Olivio Mancini) e a quelli del recupero del patrimonio edilizio esistente (nel pomeriggio sono previste le relazioni dell'assessore Vittorio Calzolari, centro storico, e Piero Della Seta, tecnologico). Inerentemente dedicata al dibattito la giornata di sabato. Domenica i lavori riprendono alle 9,30 e saranno conclusi alle 12 dal sindaco Petroselli.

Sono previsti gli interventi dei presidenti della giunta regionale, Santarelli, e di quella provinciale, Mancini, di esponenti politici di urbanisti, architetti, di esponenti dei comitati di quartiere, delle forze sociali, di rappresentanti circoscrizionali. A Palazzo Braschi è allestita una grande mostra sui temi urbanistici.

Impegno del Comune ad organizzare e rendere armonico il disegno della città che veniva dalle circoscrizioni.

### Risanamento delle borgate

La variante generale delle borgate è l'altra leva — ha detto Buffa — sulla quale l'amministrazione ha fatto forza nel suo lavoro di risanamento e di riqualificazione della città. Attorno a questo tessuto connettivo — a questo ripartire la città illegale a piega titolo dentro la città legale — ci si è mossi sul terreno concreto dei servizi sociali — piano Aca — e si è lavorato per recuperare ai nuclei spontanei gli spazi della vita civile e collettiva. Così non si è trattato solo di «legalizzare» la condizione abitativa di 280 mila romani, ma di dotare queste aree di 900 ettari destinati al verde e ai servizi.

### Edilizia

La variante fa anche previsioni di completamento nei lotti non edificati per altre 167 mila stanze. Frajese ha messo a sottolineare il pericolo che viene dal nuovo abusivismo segnato da profondi ele-

menti speculativi. Per combattere questo fenomeno di degrado — ha aggiunto Frajese — non si può invocare un blocco dell'abusivismo, senza poi volerne pagare i prezzi, né si può andare avanti attraverso una logica di «sanzione continua». Per fermare il dissesto servono alternative valide da offrire a tutta quella fascia popolare che chiede una casa unifamiliare.

Per battere il nuovo abusivismo — ha detto Buffa — non crediamo nella strada della repressione, una repressione per di più che oggi si limiterebbe a colpire l'anelito più debole, quello del singolo nucleo familiare (serve una legge — subito — per reprimere il fenomeno della lottizzazione all'origine). Quali alternative in positivo? Buffa e Frajese hanno sottolineato che lo sforzo è concentrato nel reperimento di aree 167 all'interno delle quali — col meccanismo della permuta — offre spazi a quella domanda che sino a ieri si è orientata sull'abusivismo.

Abbiamo assegnato — ha detto Frajese — in questi anni aree nei piani di zona per un totale di oltre 28 milioni di metri cubi, equivalenti a 350 mila stanze abitate (le costruzioni ultime ammontano a dicembre 89 a 14 milioni di mc. e a 184 mila stanze). Ora restano disponibili aree per 1 milione e 300 mila metri cubi che stanno per essere assegnate. La variante è indispensabile per trovare nuove aree ma — ha aggiunto

aree urbanisticamente inagibili, fortemente compromesse dall'abusivismo, tutte da adeguare alle nuove normative dell'edilizia economica e popolare. L'intervento pianificatorio ha permesso di recuperare la possibilità di aree per oltre 3 milioni di metri cubi residenziali. L'impegno oggi è quello di elaborare una variante generale e un primo stralcio che rispondano ad una serie di esigenze: offrire spazi al crescente intervento delle imprese private e alle coop, spazi anche nuovi in alternativa all'abusivismo, utilizzare al massimo i nuovi piani di zona della 167 per gli obiettivi del recupero urbanistico e di integrazione sociale.

La situazione dei piani di zona nel '76 era difficilissima:

Frajese — bisogna anche puntare a una revisione critica nel processo produttivo dell'edilizia economica e popolare, attraverso nuove tipologie (più «leggere»). Anche Pala ha parlato di interventi di 167 più contenuti, con un peso edilizio tale da realizzare un recupero più proporzionato agli insediamenti esistenti, spesso abusivi.

rie e di trasporto (metrò). Se si vuol procedere in tempi «reali» l'unico criterio da adottare è quello delle lottizzazioni convenzionate. Ma quale è la domanda di direzionalità? Buffa l'ha indicata nel settore pubblico (ministeri, Istat, amministrazioni locali, camera di commercio, Enel...) in 3 milioni di metri cubi — tutta da verificare invece la domanda dei privati.

In sostanza la previsione di 5 milioni di mc. (ottenuta senza cambiare la normativa) e quella massima di 7 milioni appaiono sufficienti almeno nel breve e medio periodo. Tenendo anche conto della irrealizzabilità — in tempi brevi — di uno spostamento massiccio della direzionalità dal centro storico.

Pala ha invece difeso l'idea dell'asse attrezzato come elemento dinamico per la realizzazione di quella che lui ha chiamato una «nuova città dei servizi», servizi sempre più avanzati tecnologicamente richiesti ed è proprio qui che va trovata una linea di sviluppo economico e occupazionale per la nostra città. Mammì ha invece fatto riferimento ad un sistema direzionale policonico, con due poli interni alla città (il centro storico e l'Eur) da razionalizzare e non sviluppare ed un sistema orientale aperto verso l'area romana. E questo sistema direzionale — ha aggiunto il capogruppo repubblicano — creerebbe come si è già verificato nelle altre capitali europee decine di migliaia di posti di lavoro.

### Area metropolitana

È divenuto ormai impossibile parlare di Roma senza affrontare il problema più grande dell'area metropolitana, dei comuni che costituiscono il grande hinterland della capitale e che sono investiti dai suoi problemi. Buffa ha sottolineato le scelte compiute circa le grandi infrastrutture e l'individuazione del quadrante est della città come momenti di un discorso che travalica i confini del Campidoglio e che si raccorda alle tematiche della regione.

### Direzionalità

È qui il punto decisivo per il futuro della città. Un problema complesso, vecchio, all'interno del quale si intrecciano altre grandi questioni: la funzione del centro storico, le caratteristiche economiche della città. Il punto di partenza era l'asse attrezzato del '62 con la sua previsione di 9 milioni e mezzo di metri cubi. La prima conferenza urbanistica fissò un tetto di due milioni inferiori, ma alla prova dei fatti si è visto che le aree indicate dal PRG esistevano solo sulla carta. I 7 milioni e 400 mila metri cubi «possibili» si possono realizzare solo a condizione di cambiare la normativa (altrimenti si scende a 5 milioni) e di accettare concentrazioni volumetriche estremamente elevate (altrimenti non c'è spazio per nessuna direzionalità).

La vecchia immagine dell'asse attrezzato — ha detto Buffa — è sostanzialmente cambiata, anche con lo spostamento delle strutture via-

Manifestazione lunedì prossimo

Artigiani in lotta in tutto il Lazio

Pensionati, equo canone, credito, apprendistato i temi al centro della protesta

Artigiani in lotta in tutto il Lazio

Pensionati, equo canone, credito e apprendistato i temi al centro della protesta

Artigiani in lotta in tutto il Lazio

## In via Nomentana Nuova centinaia di persone rischiano di finire in mezzo alla strada

# Vendita frazionata: l'immobiliare prima compra le case poi le rivende (al doppio) agli inquilini

## Il proprietario prima ha trattato con le famiglie, poi ha concluso l'affare con l'Ipi - La società le ha pagate 400 mila lire al metro quadrato, ora le offre a 700 - Un monocomera a 30 milioni

Via Nomentana Nuova, 117, un'altra vendita frazionata: 88 famiglie rischiano di finire in mezzo alla strada, di essere sfrattate perché il proprietario ha venduto il palazzo ad una società immobiliare che ora chiede cifre da capogiro per ogni appartamento. Il proprietario è la «Titazio» e la società immobiliare è la Ipi (Istituto Piemontese Immobiliare). Gli inquilini si sono costituiti in un «comitato» e hanno cominciato la loro battaglia per difendere le case, hanno chiesto la solidarietà del volcaccio. A marzo l'avvocato della «Titazio» comunicò agli inquilini che gli appartamenti sono stati già venduti. Li ha comprati la Ipi a 400 mila lire al metro quadrato (in totale 2 miliardi e 150 milioni). Gli inquilini avevano offerto, durante la trattativa, circa 300 mila lire. La «Titazio» aveva anche detto che si andava bene e che ci avrebbe pensato.

Adesso, però, la cosa più grave è che la Ipi si è rifiata

viva e ha detto alle 88 famiglie: se volete comprare dovrete darvi 700 mila lire al metro quadrato. Una cifra incredibile. Basta pensare che un monocomera verrebbe a costare 30 milioni, che per un appartamento di tre camere ci vorrebbero 60 milioni (di cui, secondo le condizioni dell'immobile, il 60 per cento in contanti e il resto in rate semestrali di 2 milioni per dieci anni).

Questo per un palazzo costruito 23 anni fa. Ma gli inquilini non sono rimasti fermi. Hanno scritto una lettera ai presidenti della Camera e del Senato e a tutti i gruppi parlamentari. Chiedono una legge che dia il diritto di prelazione e di equo acquisto per tutti gli inquilini. Inoltre il consiglio circoscrizionale ha votato un ordine del giorno col quale si impegna a convocare al più presto possibile i vecchi proprietari del palazzo e la società immobiliare



Cartelli di protesta al palazzo di via Nomentana

## Manifestazione lunedì prossimo

# Artigiani in lotta in tutto il Lazio

## Pensionati, equo canone, credito, apprendistato i temi al centro della protesta

Pensionati, equo canone, credito e apprendistato i temi al centro della protesta

Artigiani in lotta in tutto il Lazio