

Una periferia abusiva e caotica e la città in 40 anni si è quadruplicata. Asfalto e cemento ovunque, spartiti 20mila ettari di terreni agricoli

In Europa la situazione è molto diversa: a Parigi sono state programmate cinque «villes nouvelles» a Londra stanno costruendo le «new towns»

# Con un palmo di verde pubblico

■ Tra i tanti primati alla rovescia che vanta Roma, c'è anche quello di avere, tra le grandi città d'Europa, il peggio periferie, prive come sono, come scrive l'urbanista Italo Insolera, del «minimo comfort urbanistico», ossia costruite nel disprezzo delle esigenze elementari del vivere associato. Nell'ultimo quarantennio la superficie edificata di Roma si è quadruplicata, la città è cresciuta a macchia d'olio attorno al centro storico soffocandolo: una crescita indiscriminata che ha distrutto, cementificato e asfaltato oltre ventimila ettari di terreno agricolo.

Le condizioni di vita nelle periferie romane sono esperienza quotidiana dei quattro quinti della popolazione. C'è la periferia costruita dalla speculazione a partire dagli anni Cinquanta (Tuscolano, Prenestino, Appia Nuova, viale Marconi, Monte Mario, eccetera, ma anche quell'obbrolio che sono i Parioli: nemmeno i ricchi sanno abitare decentemente), in base all'unico principio del massimo sfruttamento e della massima densità, grazie a continue varianti del regolamento edilizio e al costante peggioramento delle prescrizioni del vecchio piano regolatore (villini che diventano palazzine, palazzine che diventano intensive e via dicendo), con strade caotiche, indici di fabbricabilità di 15-20 metri cubi per metro quadrato, densità di 500-1000 abitanti per ettaro, niente spazi e una dotazione di verde pubblico pro capite pari a una foglia di insalata e prezzemolo.

C'è la periferia formata dai quartieri di edilizia pubblica, costruiti in base alla legge 167 del 1962: in tutto occupano 5mila ettari e ospitano circa 700mila persone (altri 1900 ettari per 120.000 abitanti sono previsti dal secondo piano di edilizia economica e popolare). La loro ubicazione è spesso servita per valorizzare i terreni adiacenti dei privati: sono per lo più quartieri dormitorio, mal serviti dai mezzi pubblici e poveri di servizi, tuttavia la densità è molto minore e lo spazio a disposizione per essere curato, attrezzato e sistemato a verde è cospicuo, circa 920 ettari dei quali, come si apprende dal recente approfondito studio della federazione romana del Pci sui problemi di Roma e in particolare della periferia, solo un'ottantina sono gestiti dal Comune, il resto è sterpaglia.

E c'è infine la periferia fuorigesce, le borgate di edilizia abusiva dove abitano 250mila persone, occupando 4500 ettari: uno sparpagliamento edilizio che è costato oltre 1000 miliardi alla collettività per la do-

dotazione dei servizi elementari, ha compromesso preziose aree paesistiche occupando terreni destinati a verde e a rischio di inquinare le falde acquifere. Impressionante il fatto che l'edilizia fuorigesce si estende su un'area pressappoco pari a quella occupata dall'edilizia legale economica e popolare. Roma è così la capitale dell'abusivismo.

Per un confronto con le periferie di alcune capitali straniere può bastare prendere come indicatore la dotazione di verde pubblico. Poiché a Roma ogni abitante ha a disposizione non più di cinque-sei metri quadrati (una media infima che diminuisce fino allo zero man mano che ci si sposta dalla zona centrale alla periferia), la differenza appare subito straordinaria.

**Stoccolma.** Il verde pubblico si estende per 6200 ettari, è cioè pari ad un terzo del comune per una media di 80-100 metri quadrati per abitante: una media che, al contrario di Roma e delle altre città italiane,

cresce nei quartieri della periferia, costruiti a partire dagli anni 50 con il risultato che i 60mila abitanti di uno di quei quartieri (Vällingby) hanno a disposizione una quantità di verde, naturale e attrezzato, superiore a quello a disposizione dei 3 milioni di cittadini romani.

**Amsterdam.** Nei cinque quartieri della periferia occidentale il 30-40% della superficie è destinato a verde, ricreativo, per il gioco e lo sport. Ogni espansione edilizia è pianificata in base a precisi e collaudati standard di qualità e quantità: 4-5 metri quadrati per abitante di terreni di gioco e sportivi, 4 metri quadrati per parchi attrezzati, 11 metri quadrati di parchi a raggio urbano per la ricreazione generale. Amsterdam negli anni 30 aveva 2 metri quadrati per abitante, adesso ne ha 50.

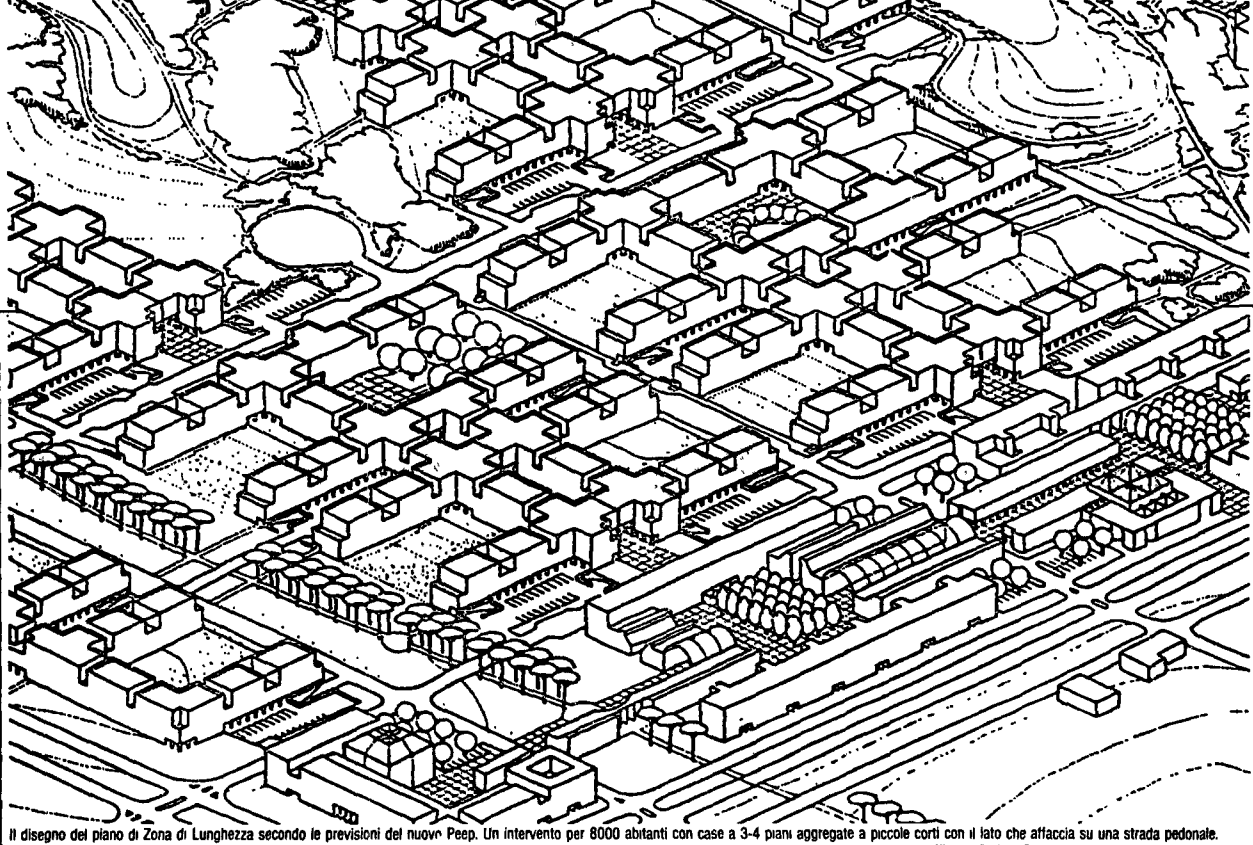
Là dove si pratica l'urbanistica moderna è la nozione stessa di periferia che viene ca-

povolta, perché è proprio negli insediamenti periferici che il «comfort urbano» viene esaltato. In Gran Bretagna e in Francia si è proceduto a decongestionare le metropoli costruendo nuove città: otto «new towns» intorno a Londra, 5 «villes nouvelles» intorno a Parigi. Città residenziali, industriali, commerciali, terziarie, pianificate in base a principi elementari di vita associata: rigorosa distinzione dei vari tipi di traffico, pedonalizzazione del centro, rispetto per l'ambiente naturale, il verde distribuito capillarmente tra le maglie dell'abitato o concentrato in grandi zone per i più svariati usi del tempo libero, comunque mai inferiore ai 40-50 metri quadrati per abitante.

Che tutto ciò si sia potuto fare nei paesi avanzati d'Europa lo si deve ad una politica da noi pressoché sconosciuta: la politica fondiaria, l'esproprio, ovvero l'acquisizione pubblica preventiva dei terreni. Due terzi di Amsterdam sono proprietà comunale; a Stoccolma il demanio di aree è di 55mila ettari (quasi il triplo dell'estensione della

città); in Gran Bretagna sono stati demanializzati oltre 100mila ettari per la costruzione, a partire dagli anni 40, di una trentina di nuove città; nella regione di Parigi da De Gaulle e Mitterrand sono stati acquisiti ben 20mila ettari.

La proprietà pubblica del suolo elimina ogni speculazione privata e assicura agli enti locali tutta l'operazione urbanistica. I terreni espropriati o acquistati vengono ceduti agli operatori pubblici e privati ad un prezzo maggiorato delle spese sostenute dalla collettività per i servizi (strade, acqua, luce, fogne, ecc.) così che il loro plusvalore torna nelle casse pubbliche anziché finire come da noi nelle tasche dei privati. E tutta l'operazione, si tratti di nuovi quartieri o di nuove città, si risolve in pareggio. Il nostro paese è praticamente l'unico in Europa che non pratichi questa elementare politica di interesse pubblico: a Roma non si è ancora riusciti ad espropriare un solo metro quadrato di Appia Antica e nemmeno si è riusciti ad espropriare l'intera Villa Ada (anzi, assistiamo allo scandalo di un privato, Renato Bocchi, che si compra 50 ettari vincolati a parco pubblico), mentre grossi gruppi finanziari si vanno accaparrando i terreni periferici dove dovrebbe essere realizzato il Sistema direzionale orientale (Sdo). Esproprio delle aree dello Sdo e delle aree vincolate a verde pubblico: questo deve essere l'impegno primario di comunisti, verdi e quanti altri si battono per una Roma migliore.



Il disegno del piano di Zona di Lunghezza secondo le previsioni del nuovo Peep. Un intervento per 8000 abitanti con case a 3-4 piani aggregate a piccole corti con il lato che affaccia su una strada pedonale.

Intervista all'architetto Piero Ostilio Rossi, docente universitario

## «È tempo del nuovo piano regolatore»

Il centro è congestionato, la periferia ha il volto di una nebulosa informe e frammentata. Eppure Roma, dopo un dibattito durato 7 anni, dopo polemiche, scontri tra interessi fondiari e politici contrapposti, nel 1962 riuscì a darsi un piano regolatore. Lo strumento che avrebbe dovuto garantire uno sviluppo armonico della città. Cosa è successo?

Quel piano di sviluppo della città nacque in pieno boom economico. Si guardò ad una città da 5 milioni di abitanti in espansione prevalentemente a sud e ad est. Uno degli obiettivi era quello di togliere al centro il peso delle sue funzioni per scaricarle lungo l'asse attrezzato, da costruire ex novo. Questo asse portante dello sviluppo della capitale non è stato realizzato con conseguenze gravissime per la città. Tutte le funzioni terziarie gravano sul centro storico o si sono incanalate verso l'Eur e la Colombo, disegnando una «Y» con l'estremità rivolta a Pomezia Prati, Mazzini, Ludovisi, Salario, Pinciano, la fascia appena a nord del centro, sono stati selvaggiamente terziarizzati Uffici, studi, ministeri, aziende hanno preso il posto delle abitazioni, è iniziato l'esodo verso la periferia. E questo ha contribuito a gonfiare la richiesta di case.

Il piano dunque ha fallito?

Piuttosto il piano non è stato realizzato. Accanto alla mancata gestione dell'importante strumento urbanistico ci furono gli anni delle Olimpiadi e del sacco di Roma, la vanificazione, come dicevo, dell'asse direzionale attrezzato e la mancata realizzazione del siste-

ma urbano dei parchi. Tutti elementi che hanno impedito al piano regolatore di decollare. Per non parlare dell'azione degli «avversari» del piano regolatore, tutte quelle forze fondiarie e imprenditoriali che negli anni hanno eroso terreni per l'edilizia abusiva. Non quella dettata dalla necessità che caratterizzò gli anni del dopoguerra, ma quella delle piccole e medie imprese del sommerso che si sono affiancate indisturbate all'edilizia legale.

La crescita della città insomma non è stata governata. La metropoli annunciata dal piano e quella reale non coincidono. Qui c'è un guaio profondo. Eppure, anche dove il piano ha dettato le regole dell'edificazione, a cominciare dalle periferie, dove c'è stato l'intervento pubblico i risultati non sono stati esaltanti.

Per questa parte legale di periferia, dobbiamo fare i conti con la cultura urbanistica di quegli anni. I quartieri periferici disegnati sul

piano regolatore, le cosiddette «patate gialle», assolutamente legali, sono figlie degli anni 50/60. Furono pensate con criteri che solo oggi tendiamo a mettere in discussione. La caratteristica di fondo dei nuovi insediamenti periferici di edilizia pubblica, le famose aree «167», fu quella dell'«autosufficienza». Quartieri separati dalla città, autonomi, piccoli monumenti a sé stanti. Intendiamoci, è impensabile che la città contemporanea assomigli completamente a quella antica. Ma forse, proprio in questa assenza di identità, di forma urbana riconoscibile sta uno dei motivi per cui nell'immaginario collettivo le periferie sono un luogo estraneo.

Fermiamoci su quest'assenza di identità. Da cosa nasce? Un criterio della cultura urbanistica di quegli anni, ora sottoposto a critica, è la separazione tra facciate delle case e fronte stradale. Sembra una sciocchezza ma l'aver evitato di far affacciare direttamente le case sulle stra-

de e sulle piazze ha rotto la forma classica di città.

Se dovessi indicare una delle periferie quale simbolo negativo dello sviluppo urbano, quale sceglieresti?

Forse indicherei Tor Bella Monaca. Lì c'è la lontananza dalla città, la dispersione delle case in un'area molto vasta, la frattura della forma urbana classica, la tirannia tecnologica delle imprese che impongono soluzioni architettoniche banalizzate, la presenza di enormi edifici a torre o in linea, l'assenza di qualità della vita.

Se Roma è cresciuta in modo distorto, se la sua periferia è la più degradata d'Europa, come si può intervenire per cambiare pagina?

È un tema complesso. C'è il secondo piano di edilizia economica e popolare, di fatto, al di là delle critiche, ha introdotto alcuni correttivi. Innanzitutto ha bloccato la filosofia della Roma eternamente in espansione, puntando sulla «ricucitura» del tessuto urbano. Poi ha ridimensionato l'altezza e la grandezza degli insediamenti mirando a costruire tessuti urbani invece che edifici distaccati l'uno dall'altro. Inoltre ha ridotto la dimensione degli insediamenti ad un massimo di 10mila abitanti (prima i quartieri arrivavano anche ai 30mila). C'è un'altra cosa da sottolineare. Il Peep ha di fatto ammesso che occorre rimettere mano ai criteri del vecchio piano regolatore. Un nuovo piano non è il toccasana, ma è una questione che ormai bisogna affrontare senza esitazioni.



Valle Aurelia, foto del liceo G.B. Morgagni



Valle Aurelia, foto del liceo G.B. Morgagni