

Le aree fuori dal centro, dette tecnicamente «zone O» dove grandi sono i danni di abusivismo e improvvisazione attendono ancora gli interventi di recupero del Comune 88 piani particolareggiati, ma soltanto uno è operativo

Periferia tutta da rifare

Una periferia di 5000 ettari, cresciuta senza progetto. Nel '78 il Comune ha deciso il suo risanamento, con la variante al piano regolatore per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi, definendo le zone «O». Ma solo nell'86 sono partiti i lavori dei progettisti. A che punto è il nuovo disegno della cintura romana? Su 86 piani particolareggiati, uno solo è pronto a partire. È cresciuta invece l'area abusiva

ANNALINA FERRANTE

Un territorio di circa 5000 ettari di terreno, con 480 mila stanze/abitanti previste, delle quali 374 mila costruite e 115 mila da costruire è il totale della superficie della periferia romana, le famose Zone «O», cioè l'amministrazione comunale prevede di recuperare e risanare una volta presentati definitivamente i piani urbanistici affidati nell'86 a 65 gruppi di progettisti tra esterni e interni alla stessa amministrazione.

Si apre, forse, così un nuovo capitolo della lunga e tormentata storia di quegli agglomerati abusivi, che si sono affiancati alle borgate «storiche» in 30 anni di edilizia illegale a Roma. Nel luglio del 1978, per fermare l'ondata ormai dispendente dell'abusivismo, il Comune di Roma ha adottato la «Variante al Piano Regolatore per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità del Prg. Questo provvedimento seguiva l'individuazione e la perimetrazione di ben 84 nuclei edilizi abusivi che vengono legittimati e definiti Zone «O». L'intento è quello di procedere alla ristrutturazione urbanistica di un territorio che presentava un tessuto edilizio fortemente compromesso, una pesante carenza di servizi e nessun rapporto con la realtà urbana circostante.

Viene inoltre stabilito un complesso iter procedurale, per il controllo e il coordinamento degli interventi, che vede tuttora impegnati, oltre agli stessi progettisti, una Commissione di coordinamento presieduta dall'Ufficio piano regolatore, una Commissione tecnico-urbanistica, una Commissione consultiva permanente e le circoscrizioni interessate.

A distanza di 15 anni, durante i quali la periferia ha subito ulteriori e inevitabili trasformazioni superando le stesse Zone «O» legittimate, l'Ufficio piano regolatore ha fornito i dati che permettono di conoscere meglio lo stato attuale del piano di recupero.

L'abusivismo ormai interessa l'intera cintura periferica romana, ma si è andato concentrando maggiormente in alcuni settori. Il più compromesso è il settore Est, tra la VII, l'VIII e la X Circoscrizione, che si estende lungo le principali vie consolari come la Prenestina, la Casilina, la Tuscolana, l'Anagnina e vicino ai centri dei Castelli Romani.

Seguono le aree a sud-ovest, lungo la Colombo e l'Ostense, che si sono sviluppate sia per il facile collegamento con la città (via del Mare, ferrovia Roma-Ostia), sia per la vicinanza del mare e la presenza di nuclei urbani preesistenti come Acilia-Casal Bernocchi, Casal Palocco, Axia, ecc. Nel settore Ovest l'abusivismo si è sviluppato in modo tangenziale rispetto alla città, all'interno e all'esterno del raccordo anulare nel tratto compreso tra la via Tronfale e la via Boccea, in XVII circoscrizione.

Lungo il litorale sono cresciuti ulteriormente i nuclei preesistenti tra i quali Focene, Passoscuro, il Villaggio dei Pescatori.

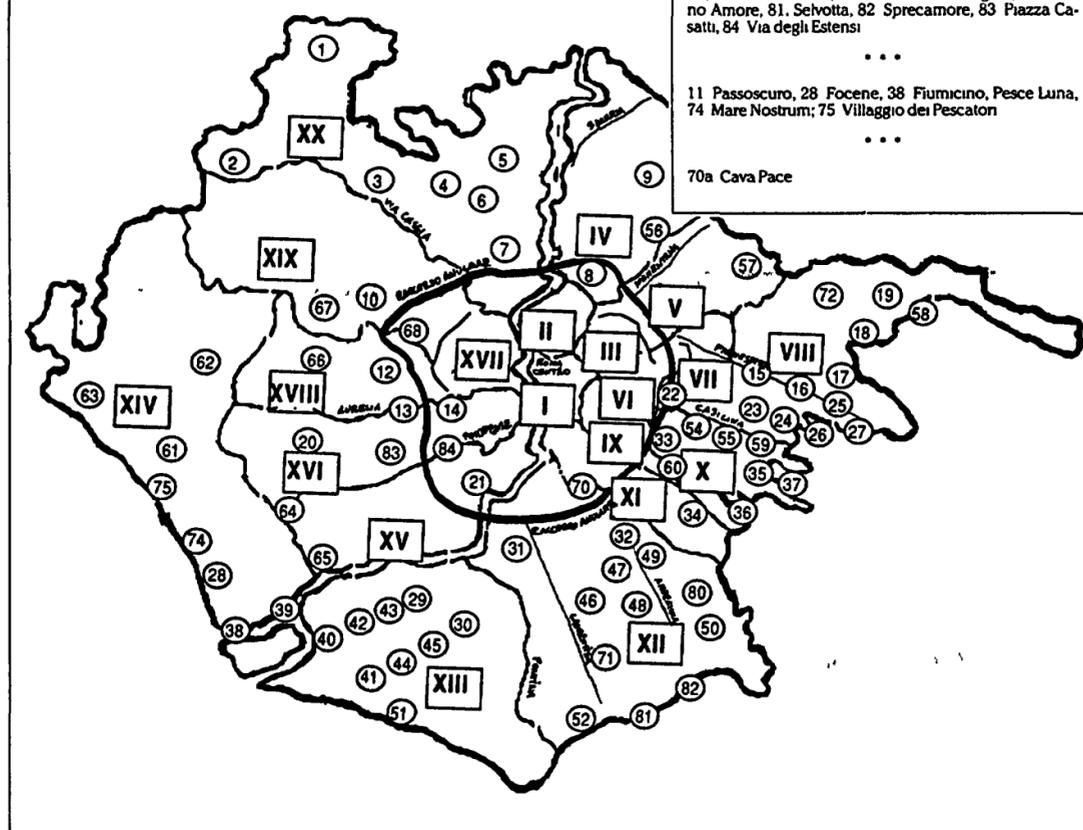
Ma quanto ai piani particolareggiati, non si prevede ancora una loro rapida attuazione. Degli 86 piani affidati uno solo, quello di Selcetta-Tringoria, che interessa 98 ettari di terreno, è stato già adottato con delibera. Dei rimanenti, sette con progetto definitivo, per una superficie complessiva di 480 ettari, sono in attesa di essere esaminati dalla commissione di coordinamento, 28 piani sono in fase di elaborazione definitiva, 10 piani aspettano di essere esaminati dalla Commissione tecnico-urbanistica, mentre 4 piani sono già stati esaminati. Per 12 piani che coprono una superficie di 450 ettari, sono stati presentati i progetti di massima. Infine 10 piani, che interessano una superficie di 1.100 ettari, sono ancora in corso di elaborazione da parte dei progettisti comunali.

Dati dei piani particolareggiati

Settore	Superficie Ha	Stanze costruite	Stanze da costruire	Totale stanze
Nord	409,49	36.452	8.394	44.846
Est	1.684,98	141.962	36.064	178.026
Sud	1.557,67	88.610	33.105	121.715
Ovest	1.457,7	107.569	28.092	135.661
Totale	5.109,84	374.593	105.655	480.248

Le cifre relative ai totali di questa tabella sono il frutto di ulteriori approfondimenti rispetto ai valori rilevati dalla variante generale del 1978. I dati sono quelli che corrispondono alla effettiva dimensione quantitativa della pianificazione delle zone «O».

La mappa delle «zone O», la periferia in attesa dei piani particolareggiati per il recupero delle aree edilizie abusive. In alto, scene da una borgata.



- 1 Cesano; 2 Ostena Nuova; 3 Tomone Cerquetta-Valle della Storta; 4 Santa Comelia; 5 Sacrofanesse Km 5, 6 Sacrofanesse Km 3, 7 Via Valentana Vetere; 8 Villa Spada-Fidene; 9 Cinquina; 10 Selva Nera, Palmarola, Podere Buccan; 12 Casalotti, Mazzalupo, Forno Saraceno; 13 Montespaccato; 14 Via Aurelia Km 8-9; 15 Colle Mentuccia, Pedica di Tor Angela; 16 Ponte di Nona; 17 Prato Fiorito, Prato Lungo; 18 Castel Verde, Osa S Eligio; 19 Giardini di Corcolle; 20 Massimina, Massimila; 21 Monte delle Capre; 22 Tor Fiscale; 23 Valle della Piscina, Via Atlante; 24 Valle Fiorita, Capanna Murata; 25 Borghesiana, Biancavilla; 26 Due Torri, Villa Verde; 27 Finocchio; 29 Monti S Paolo; 30 Centro Giano, Casaleto di Grano; 31 Valleranello; 32 Mulino; 3 Felcola; 33 Lucrezia Romana; 34 Gregna, Ostena del Curato; 35 Ponte Lunari, Campo Romano; 36 Fosso S Andrea, Centone 37 Vermicino; 39 Isola Sacra; 40 Collettore Primano, Saline; 41 Via Pernoer, Longanna; 42 Dragona, Quartaccio; 43 Via Mellano, Prato Cornelio; 44 Macchia Saponara, Madonnetta; 45 La Punta, Malafede, Bernocchi; 46 Selcetta, Tringoria; 47 Poggetto; 48 Porta Medaglia; 49 Castel di Leva; C.S. Paolo; 50 Falcoquina; 51 Infernetto, Macchione; 52 Monte Migliore; 54 Oasi S Maura, Giardinetti; 55 Carcaricola; 56 Casal Boccone; 57 Case Rosse; 58 Corcolle Est; 59 Tor Vergata, Passo Lombardo; 60 La Romanina; 61 Maccarese; 62 Ara Nova; 63 Torreimpetra; 64 Via della Pisana; 65 Portuense, Spallette; 66 Casal Selce; 67 Via Boccea Km 10-11-12; 68 San Giusto, Podere Zara; 70b Grottole; 71, Schizzanello; 72 Monte Michelangelo; 80, Divino Amore; 81, Selvotta; 82 Sprecomare; 83 Piazza Casati; 84 Via degli Estensi.

- 11 Passoscuro; 28 Focene; 38 Fiumicino, Pesce Luna; 74 Mare Nostrum; 75 Villaggio dei Pescatori.

70a Cava Pace

L'Unione borgate vuole controlli sul risanamento

ALESSANDRA ZAVATTA

Una nuova variante di piano regolatore che ricongiunga alla capitale le aree edificate non perimetrare, le cosiddette zone «O». Ed un tavolo allargato con l'Unione borgate per valutare la rispondenza dei piani particolareggiati già elaborati alle reali esigenze degli insediamenti abusivi, insenti nel progetto di recupero urbanistico della periferia romana. È questo quanto promesso dall'assessore Antonio Gerace durante l'incontro con i rappresentanti dell'organizzazione che ha avuto luogo venerdì scorso.

Sono quasi un centinaio le località ai margini della città trasformate dal dilagante abusivismo edilizio dell'ultimo decennio in veri e propri centri urbani, densamente popolati ma privi di strade e servizi perché esclusi da qualsiasi pianificazione territoriale.

«Alle borgate individuate originariamente quali possibili destinatarie della variante del '78 stralciate successivamente dalla Regione per la scarsa densità abitativa che le caratterizzava», afferma Giovanni Carapelli, segretario dell'Unione «dovrebbe essere data la priorità nell'attuazione della nuova variante. In esse il carico residenziale degli anni Ottanta è andato a sommarsi ad una situazione già fortemente degradata». Una seconda certina dovrebbe poi venir effettuata in base alla localizzazione delle borgate «illegali» rispetto alle zone «O».

Non sono, infatti, pochi gli insediamenti di limitata estensione circondati da quartieri regolari, ai quali viene precluso ogni diritto di urbanizzazione. Torre Angela, la Franchina, Stagni di Ostia, Speranza 77 e Boarone sono solo alcuni di questi «fazzoletti di terra» rimasti fuori dalle mappe capitoline. L'estensione della perimetrazione ai

concentrati costruiti dopo l'85 è la soluzione prospettata dall'assessore democristiano per ramificare vaste parti della non città prima dell'approvazione del provvedimento di modifica della Prg, per il quale occorreranno anni i servizi, però, secondo Gerace, «potranno essere portati fin da ora». Non però utilizzando i fondi di Roma capitale: i diecimila miliardi per la pianificazione della periferia romana — ha specificato l'assessore — vanno cercati altrove. La costituzione di consorzi privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non gode però del consenso dell'Unione, che paventa la preponderanza dei grandi costruttori rispetto alle forze imprenditoriali locali. Lo scontro con l'Acer è, quindi, imminente. L'iter di alcuni piani particolareggiati è giunto quasi al termine e presto si porrà il problema della loro attuazione.

Gerace ha respinto l'accusa avanzata i progetti (più del 50% non è ancora definito nei dettagli). L'assessore si è impegnato a rilasciare all'Unione il nulla osta per accedere liberamente ai piani particolareggiati e la costituzione di un comitato nel quale i rappresentanti delle borgate avranno il compito di dare suggerimenti ai tecnici.

Una volta spediti alle circoscrizioni i piani dovranno essere resi pubblici per consentire agli stessi cittadini di fare opposizione o di proporre soluzioni più adeguate alle esigenze della collettività. Entro la fine di marzo dovrebbe poi venire approvata la variante di salvaguardia, strumento necessario ad evitare che le 105.655 stanze di Pp ancora da costruire non vadano a soffocare le aree di importanza archeologica o naturalistica.

Tra leggi e sanatorie un trentennio di edilizia illegale

Con il nuovo Piano regolatore del 1962, esteso a tutto il territorio del Comune di Roma, si prende atto ufficialmente del fenomeno dell'abusivismo, sorto, in quegli anni a causa della mancanza di offerta di case o di terreni edificabili a basso costo per chi era emigrato a Roma in cerca di lavoro.

L'Ufficio piano regolatore del Comune legittimò queste aree come zone «F1» e le raggruppò in 44 comprensori per un totale di 3800 ettari di terreno e con una consistenza edilizia pari a 500.000 stanze edificate.

Da alcuni studi fatti tra il 1963 e il 1967, è emerso però che il fenomeno dell'abusivismo guardava soprattutto il settore Est della città che si attestava lungo le vie consolari e il settore Ovest che presentava i comprensori più estesi ma meno densamente edificati. Nonostante la legge «ponte» 765 che annullava tra l'altro, gli atti di compravendita dei terreni lottizzati abusivamente e la legge regionale n. 54, non si raggiunse lo scopo di arginare il processo di frazionamento e di vendita dei terreni agricoli. L'edilizia illegale cambiò

volto passando dalla «nessità» alle lottizzazioni selvagge. Continuò spostandosi ai margini delle zone legalizzate «F1» o sui terreni agricoli più distanti dalla città e raggiungendo negli anni 70 dimensioni che non era più possibile controllare e che coprono l'intero perimetro della periferia di Roma.

Nel '76 il Consiglio comunale decise di avviare una prima perimetrazione di 55 nuclei «abusivi». Con una seconda delibera del 1977 si individuano altri 29 nuclei edilizi di cui 5 situati lungo il litorale. Nel '78 il Consiglio comunale adotta la «variante al Prg per il recupero dei nuclei sorti in difformità del piano regolatore».

Nel 1982 viene indetto un concorso pubblico per la progettazione dei Piani particolareggiati che riguardavano i nuclei abusivi. Nel 86 i piani vengono affidati a 59 gruppi di professionisti vincitori del concorso e a 6 gruppi di progettisti interni dell'Amministrazione comunale. Ultimo atto di questa storia infinita è la nomina di una Commissione di coordinamento, composta di Funzionari dell'Amministrazione che viene istituita con due delibere tra il 1987 e il 1988.

«Se almeno ci pensasse Roma capitale...»

«Questo lavoro di progettazione ha avuto e continua ad avere dei tempi troppo lunghi». Paolo Berdini, da tempo impegnato sulle questioni dell'abusivismo e sulla realizzazione di uno dei piani particolareggiati previsti per il recupero delle periferie, tocca i tasti dolenti della riprogettazione delle zone «O».

«Solo tra l'approvazione del bando di concorso, nel 1982, l'affidamento degli incarichi, nel 1986, e i primi progetti presentati sono passati già quasi dieci anni. Ne passeranno sicuramente altri due o tre prima che tutti i progetti siano presentati e approvati. Poi dovranno diventare esecutivi e intanto le condizioni della realtà periferica, rispetto a 10 anni fa, hanno subito ulteriori trasformazioni. Vista la situazione, l'efficienza della macchina capitolina diventa fondamentale. Gli uffici competenti che svolgono l'attività di controllo e di coordinamento di tutta la complessa procedura a cui si debbono sottoporre i piani presentati, non sono in grado di seguire tutta la mole di lavoro perché l'organico è esiguo rispetto alle necessità».

«Inoltre, c'è il problema delle risorse da destinare alla periferia. La maggior parte di que-

ste aree ha un urgente bisogno di strade marciapiedi, fogne, illuminazione pubblica, di tutto un insieme di opere essenziali, cioè, che dia loro finalmente un'immagine degna di una città moderna e civile. Un'ultima considerazione, che è di carattere generale ma forse è la più importante, riguarda il problema della periferia nel suo insieme. Per noi il recupero urbanistico delle zone «O» è importantissimo ma è un intervento parziale, non risolve il problema della periferia a Roma. Oggi non si può più parlare di borgate perché questo termine esprimeva il carattere prevalente di parti della città che pur staccate dal tessuto urbano e prive dei servizi primari, presentavano un loro carattere di omogeneità che oggi non esiste più. Oggi la periferia ha un carattere composito in cui sono rappresentate tutte le categorie sociali ed economiche e che si riflette anche nelle tipologie degli edifici. Inoltre non ha una funzione esclusivamente residenziale. L'unico modo, a nostro avviso, per un recupero della periferia è quello di un disegno organico e unitario dello sviluppo urbano, magari inserendolo nel pacchetto di Roma capitale».

«Gli abusi crescono insieme alla città»

Parla l'urbanista Italo Insolera «La variante di recupero ormai non è più sufficiente Per risanare le zone fuorilegge servono norme differenti»

È possibile, per una città come Roma diventi «una città senza ghetti»? È legittimo o illusorio sperare che questa politica di recupero delle Zone «O», possa trovare la strada giusta per opporsi a ulteriori compromissioni del territorio e restituire a Roma un'immagine urbanistica moderna e vivibile? Lo abbiamo chiesto all'architetto Italo Insolera, tra i primi ad occuparsi dei problemi dello sviluppo urbanistico di questa città e che ha partecipato al piano di recupero con un progetto per il nucleo Due Torri-Villaverde.

«Sicuramente era legittimo, all'epoca della Variante, pen-

no urbanistico serio. Non esisteva lo spazio adeguato per realizzare, secondo regola, marciapiedi, assi viari, un polo di servizi. Con lotti liberi di soli 700/800 metri quadrati fra una casa e l'altra, non si realizza neanche un giardino! Poi la legge sul condono ha contribuito a far precipitare la situazione. Questa legge ha avuto sicuramente un effetto positivo sulle piccole città che sono in genere meno compromesse, ma ne ha ottenuto un disastro sui grandi centri urbani come Roma. Prima di tutto perché la legge regionale toglie ai Comuni la possibilità di esprimersi non considera e si sovrappone alla legittima programmazione degli Enti locali. E poi perché la sanatoria, senza un piano, ha legittimato i danni e gli abusi di singoli individui su un bene collettivo come è il territorio, sui quali ora è più difficile intervenire. L'abusivismo oggi è nella norma e l'unico strumento per utilizzarlo, a scopo di recupero urbanistico,

terreni sui quali è stato realizzato un abuso edilizio è quello dell'espropriazione, una decisione molto onerosa per l'Amministrazione comunale». «Infatti, nel nostro piano abbiamo previsto alcune demolizioni e successive ricostruzioni — interviene l'architetto Paola Rossi, una dei progettisti che ha partecipato insieme ad Insolera alla realizzazione del piano particolareggiato — Si è reso necessario per recuperare spazi con i quali realizzare i servizi, un ordine architettonico e una qualità urbanistica migliore. In altre situazioni per lo stesso motivo abbiamo dovuto oltrepassare le perimetrazioni dei nuclei e quindi proporre una variante. Si può facilmente intuire come queste soluzioni ritardino i tempi di approvazione e di realizzazione dei lavori con costi elevati. Inoltre un altro problema che abbiamo dovuto affrontare è stato quello archeologico. Il territorio di cui parliamo è praticamente un vero e proprio

«parco archeologico». In particolare, tra Due Torri e Villaverde, si nascondono le tracce dell'antica via Cavona e della via Labicana». «Siamo di fronte, va detto e ripetuto ad una città che si evolve al di fuori di qualsiasi controllo e programmazione — conclude Italo Insolera — Le esigenze di mercato sono pilotate da interessi economici con la complicità, spesso, degli stessi organismi dello Stato che per primi derogano alle norme. E poi non ci può essere nessuna politica urbanistica se non si tiene conto dell'elemento umano e della storia del luogo. Ci sono borgate, ad esempio, che si sono perfettamente integrate con elementi nuovi, altre affatto. Insomma non basta una variante ci vogliono norme diverse, non solo repressive, che prevedano un piano di sviluppo che investa tutta la periferia affiancata da una necessaria politica sociale, economica e culturale».

□ An Fe