

Proseguiamo con l'intervento dell'urbanista Vezio De Lucia la riflessione sulla città a trent'anni dalla stesura del piano regolatore.

Il piano regolatore del 1962 è stato certamente la grande occasione mancata del centro storico romano come ha scritto su queste pagine venerdì scorso Piero Della Seta. È ormai un piano inutile anzi è dannoso per la città. È un paravento al riparo dal quale si allestiscono affari. Perciò gli interessi politici ed economici più forti che non sono poi tanto diversi da quelli di trent'anni fa non hanno finora con sentito di mettere mano a un nuovo piano. Ma che significa far fare oggi un nuovo piano? Prima di tentare una risposta nel merito mi pare indispensabile richiamare l'attenzione su alcune differenze sostanziali fra la situazione del 1962 e quella di oggi.

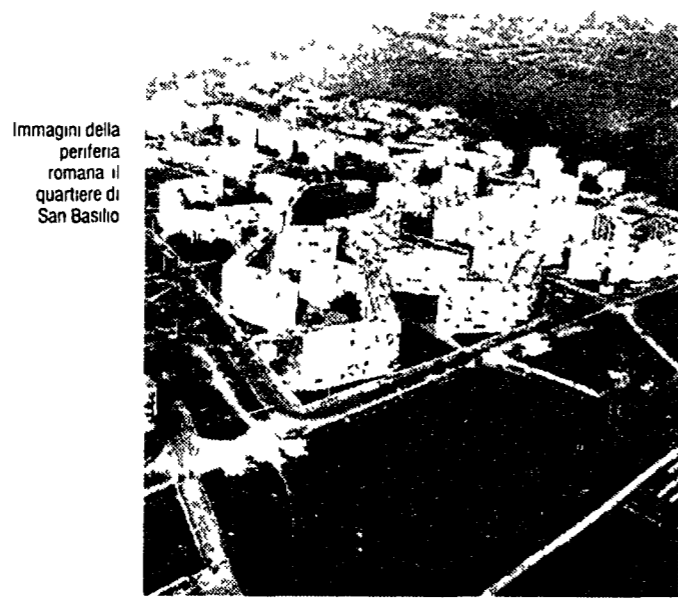
Trent'anni fa quando fu adottato il piano regolatore Roma e a pesantemente condizionata da una crescita demografica che pareva inarrestabile. Dal 1870 la popolazione era raddoppiata ogni tre anni circa e nel dopoguerra il ritmo era ancor più accelerato. Il piano del 1962 non faceva altro che registrare la tendenza e disegnare una città che nel 2000 avrebbe avuto più di cinque milioni di abitanti.

Invece le cose sono andate diversamente. A poco più di dieci anni dall'adozione del piano nella prima metà degli anni Settanta c'è stata una netta inversione di tendenza. Gli abitanti erano 2.200.000 nel 1962, circa 2.800.000 dieci anni dopo, oggi sono meno di 2.700.000. Ma il piano regolatore è sempre quello: il piano di una città soggetta a una crescita illimitata.

La conseguenza più visibile e perversa dello scarto fra lo stato di fatto e le previsioni è che il consumo del territorio ha continuato a svilupparsi con una dinamica vertiginosa del tutto indipendente dall'andamento demografico. Negli ultimi quarant'anni mentre la popolazione è cresciuta del 60 per cento lo spazio urbanizzato è aumentato di cinque volte (da poco più di 7.000 a quasi 40.000 ettari). Ogni anno l'agro romano ha ceduto alla città più di 800 ettari. Per ogni nuovo abitante insediato si sono utilizzati più di 300 mq di agro romano. Ma il problema non è solo quantitativo, inaccettabile è soprattutto la qualità dell'insediamento. Che se ogni abitante disponeva di 100 mq di parchi e giardini e di servizi diffusi di quartieri a bassa densità e di una fitta rete di linee metropolitane non ci sarebbero rimpianti. Invece la drammatica condizione urbana di Roma è quella dello spreco imposto dall'assoluta subordinazione dell'interesse pubblico agli affari privati. Degli attuali 40.000 ettari occupati dalla città due terzi appartengono ai quartieri sorti per iniziativa dell'abusivismo e della speculazione fondiaria: solo il 18 per cento è occupato da edilizia pubblica e appena il 6 per cento dal verde urbano e di quartiere. La grande espansione a macchia d'olio dopo aver coperto quasi tutto lo spazio dentro il Grande Raccordo Anulare negli ultimi anni si è diretta lungo le convalle verso i comuni limitrofi verso i Castelli romani, Zagarolo, Palestrina, Guidonia, Tivoli e in ogni altra direzione. Al posto della città metropolitana che la cultura urbanistica auspica da decenni come livello ottimale per il governo di Roma e dintorni si è spontaneamente formata una periferia metropolitana sterminata senza forma e senza memoria.

Una crescita così dissennata non ha nemmeno risolto i fondamentali bisogni dei cittadini. A Roma ci sono più di 186.000 alloggi non occupati. Il che significa che dentro Roma c'è una città vuota grande come Bologna. Mentre sono ancora molte migliaia le famiglie alla ricerca di un alloggio. A Roma come in tutta l'Italia malgovernata continua a essere vero che più case si fanno più ce ne vogliono. Lo stesso spreco si rievoca nell'ambito dell'edilizia per uffici: quella che negli ultimi anni si è sviluppata con ritmi forsennati talvolta con metodi illegali come nel caso del ministero della Sanità alla

Il piano regolatore di trent'anni fa: «È inservibile». Pensato per una città in espansione demografica oggi appare totalmente sovradimensionato. Le periferie cresciute male e gli errori. Un nuovo progetto? «C'è qualcuno in grado di farlo?». Riflessioni di un urbanista



Immagini della periferia romana il quartiere di San Basilio



romana di essere concretamente l'obiettivo e di ricostituire il rapporto tra le aree centrali e quelle periferiche. Nel dopoguerra la popolazione del centro storico è diminuita di oltre due terzi e quella delle periferie è aumentata di otto volte e più (senza contare i comuni limitrofi). Per invertire la tendenza bisogna evidentemente fare in modo che le aree centrali non siano più i soli luoghi destinati alle funzioni privilegiate, né si può puntare sui meccanismi di diffusione spontanea del terziario (cioè dov'è più conveniente alla rendita fondiaria). Vanno invece ripresi e ricostituiti i sistemi urbani - anche fuori del racconto multiscenario comune all'irrituale - e ricostituiti i sistemi urbani che anno fa e poi traditi nell'operazione Sdo. L'idea della compressione del centro e il trasferimento in periferia (a saldo zero avevamo detto) dei ministeri e di altre importanti attività. E contemporaneamente si dovrebbe attuare con determinazione un programma di risanamento capillare dei nuclei periferici più degradati (ed emarginati, comprendendo gli errori del secondo e terzo Pex) e delle cosiddette zone "D".

Sulla necessità di un nuovo piano per Roma e anche sui suoi contenuti essenziali a un osservatore superficiale può sembrare che ci si sia un accordo universale. Di un nuovo piano per Roma si cominciò a parlare nel Pci subito dopo la sconfitta elettorale del 1985 che mise termine all'amministrazione di sinistra. Da allora a mano a mano e specialmente in occasione del dibattito su Roma capitale, sentiva essersi realizzata un'ampia concordanza di impegni e dichiarazioni solenni si sono sprecati. Ma è solo un'apparenza. Secondo la diffusa tradizione gattopardesca della politica romana e nazionale impegni e dichiarazioni sono stati sistematicamente disattesi. La verità è che tutto il vecchio ceto dirigente legato agli affari e abituato a operare all'ombra di quel comitato alibì che è il piano del 1962 (com'è stato in occasione del programma per Roma capitale) non ha nessuna intenzione di cambiare.

Una dimostrazione viene dalla penosa vicenda della città metropolitana: istituzione che doveva essere fondamentale tra l'altro proprio per formare e gestire correttamente il piano dell'area romana. La nuova autorità metropolitana avrebbe dovuto essere istituita entro il 13 giugno scorso. Era una scadenza perentoria che invece è trascorsa nel disinteresse generale. La responsabilità è soprattutto della Regione Lazio che ancora una volta ha dimostrato la sua madornale inettitudine a gestire i complessi problemi della società contemporanea. Ma nemmeno il consiglio comunale di Roma è riuscito a discutere. Queste clamorose inadempienze non impediscono però a chi amministra Roma e l'area romana di continuare a evocare impunemente e inutilmente una città metropolitana che non c'è e non può essere istituita.

È allora evidente che il problema del nuovo piano per Roma non riguarda soltanto i contenuti. Ancora prima riguarda le responsabilità istituzionali: chi lo fa il nuovo piano? Dovrebbe essere la Regione a occuparsi di questo problema ma meglio non parlarne. Di un comune la Regione Lazio continua a spendere Dio solo sa quanti soldi in decine di tentativi di pianificazione dell'area romana (il primo tentativo di coordinamento piani paesistici quindici anni fa, il secondo tentativo di piano direttore eccetera) senza che si disponga di una seria ipotesi di lavoro concretamente praticabile. Il Comune di Roma il quale nessuno può proibire di formulare proposte esterne, anche fuori dei suoi confini, alla pianificazione ha ormai rinunciato per principio. Solo la Provincia fra una crisi e l'altra qualche studio condotto ma senza alcun conseguimento.

Così stando le cose non c'è via d'uscita. Non resta che sperare nell'affermazione di iniziative e movimenti politici riformatori e progressisti ai quali affidare la responsabilità del nuovo piano per Roma.

# Una capitale «deformata»

Magliana e dall'ex Sma sulla via Prenestina. Già oggi la superficie disponibile per attività terziarie è superiore a quella necessaria per gli addetti attuali.

F sarà sempre peggio. Nonostante i concilianti tagli al piano regolatore della cosiddetta variante di salvaguardia a Roma si possono realizzare ancora alloggi per oltre 600.000 abitanti. È niente rispetto al radioso futuro dei comuni dell'hinterland dove gli strumenti urbanistici vigenti prevedono più o meno il raddoppio delle stanze esistenti (per un totale di quasi tre milioni di abitanti).

Ancora più preoccupanti sono le prospettive riguardo agli uffici. Se si realizzassero tutte le previsioni e le manovre in corso si potrebbe costruire nuova edilizia per attività direzionali in misura superiore a tutta quella oggi esistente. Una colossale abbuffata tutta a spese della collettività. Walter Tocci ha calcolato in circa 50.000 miliardi di lire la rendita potenziale degli insediamenti terziari in programma, un importo dello stesso ordine di grandezza della manovra del governo per arginare il disavanzo pubblico. (Nel corso degli anni Ottanta rispetto a una rendita lucrata dalla proprietà fondiaria di analogo dimensione il Comune di Roma ha incassato per oneri di concessione circa 100 miliardi, spendendo invece per infrastrut-

ture più di 12.000 miliardi).

In fine tutte le previsioni finora elaborate concordano nel confermare la tendenza alla concentrazione della quasi totalità (il 90% circa) dei nuovi posti di lavoro che saranno soprattutto nelle attività terziarie nei quartieri centrali di Roma mentre i nuovi residenti abiteranno per tre quarti nei comuni esterni. La congestione il traffico l'inquinamento di oggi fra dieci anni potremmo rimpiangerli. Roma insomma sta perseguendo il meraviglioso risultato di realizzare contemporaneamente i due peggiori modelli possibili dello sviluppo urbano: quello della dispersione territoriale dal massimo consumo di spazio e dell'assoluta dominanza dell'automobile come a Los Angeles e quello (che potremmo definire alla Neopoli) della estrema concentrazione di funzioni importanti nelle aree centrali con patologie e fenomeni di congestione.

Si può ancora tentare un rimedio.

2. Mi pare evidente che la prima tappa di qualunque disegno alternativo non possa che consistere nell'immediata interruzione dell'attuale meccanismo di crescita. Si tratta in sostanza di fare quello che non si è fatto con la

vanità di salvaguardia del 1991. E cioè di annullare tutte le previsioni urbanistiche orientate sui salvi gli interventi già decisi e da indicare esplicitamente. Per esempio il progetto For Appia Antica che è la più straordinaria proposta finora elaborata per il rinnovamento dell'urbanistica romana. Ma solo Antonio Cederna e pochi altri continuano a proporre. Viceversa fra le iniziative da sospendere io penso che debba essere compreso lo Sdo visto che sono state disattese le due condizioni pregiudiziali alle quali doveva essere subordinato: l'espansione delle aree e il trasferimento dei ministeri. Lo Sdo allo stato delle cose non è altro che uno dei tanti interventi di nuova direzionalità che sorgono ovunque come i funghi dopo la pioggia.

Il regime di salvaguardia dovrebbe ovviamente riguardare non il solo comune di Roma ma tutti i comuni dell'area romana e dovrebbe operare fino all'entrata in vigore di una nuova disciplina urbanistica i cui caratteri fondamentali vanno subito indicati.

In primo luogo la nuova pianificazione deve assicurare la tutela delle cosiddette aree immuni. Aree immuni non sono soltanto i grandi sistemi ambientali: quelli che presenta-

no un rilevante valore paesistico o storico ambientale, oppure le aree essenziali ai fini dell'integrità fisica e delle risorse naturali. Fra le aree immuni deve ormai comprendere quanto resta dell'agro romano anche in forma interstiziale per evitare la saldatura degli insediamenti. La discontinuità nell'edificazione deve diventare un valore riconosciuto e difeso dalla collettività ribaltando la corrente cultura urbanistica che vede ogni spazio libero solo in funzione della volumetria che ci si può realizzare.

In secondo luogo obiettivo del nuovo piano deve essere la formazione di una rete di trasporto pubblico su ferro adeguata alla dimensione e al rango di Roma. Qui è inutile ricordare il ritardo secolare della capitale d'Italia rispetto a tutte le altre grandi città d'Europa. Non solo Londra Parigi Berlino Mosca ma anche Amburgo Barcellona Bucarest Budapest Kiev Oslo hanno più metropolitane di Roma (e di Milano). Il tracciato della metropolitana e delle ferrovie urbane deve diventare fattore di localizzazione esclusivo per ogni scelta di trasformazione urbana. Gli investimenti necessari sono certamente enormi ma nella rigorosa selezione della spesa pubblica al trasporto pubblico spetta certamente un ruolo prioritario.

In terzo luogo il piano di Roma e dell'area

# SEAT VI RIVALUTA LA LIRA

**FINO al 23 GENNAIO FINANZIAMENTI A TASSO 0**

TOLEDO	24 rate da L. 625.000
IBIZA	24 rate da L. 333.333
MARBELLA	24 rate da L. 208.333

**OPPURE SCONTO FINO A 3 MILIONI**

TOLEDO	sconto di L. 3.000.000
IBIZA	sconto di L. 2.000.000
MARBELLA	sconto di L. 1.300.000

VENDITA  
L.GO VALTOURNANCHE 16 Tel. 8128141

VENDITA  
VIA CASILINA 569 Tel. 2412103

**INOLTRE PREZZI BLOCCATI E SARÀ GRADITO IL VOSTRO USATO**

VENDITA  
VIA APPIA NUOVA 1307 Tel. 7187151  
Capannelle Grande Raccordo Anulare

VENDITA ASSISTENZA RICAMBI  
VIA TIBURTINA 507 Tel. 433700



**OGGI SEAT HA UN INDIRIZZO IN PIU'.**

**MOTAUTO**  
L'AFFIDABILITÀ SEAT A ROMA