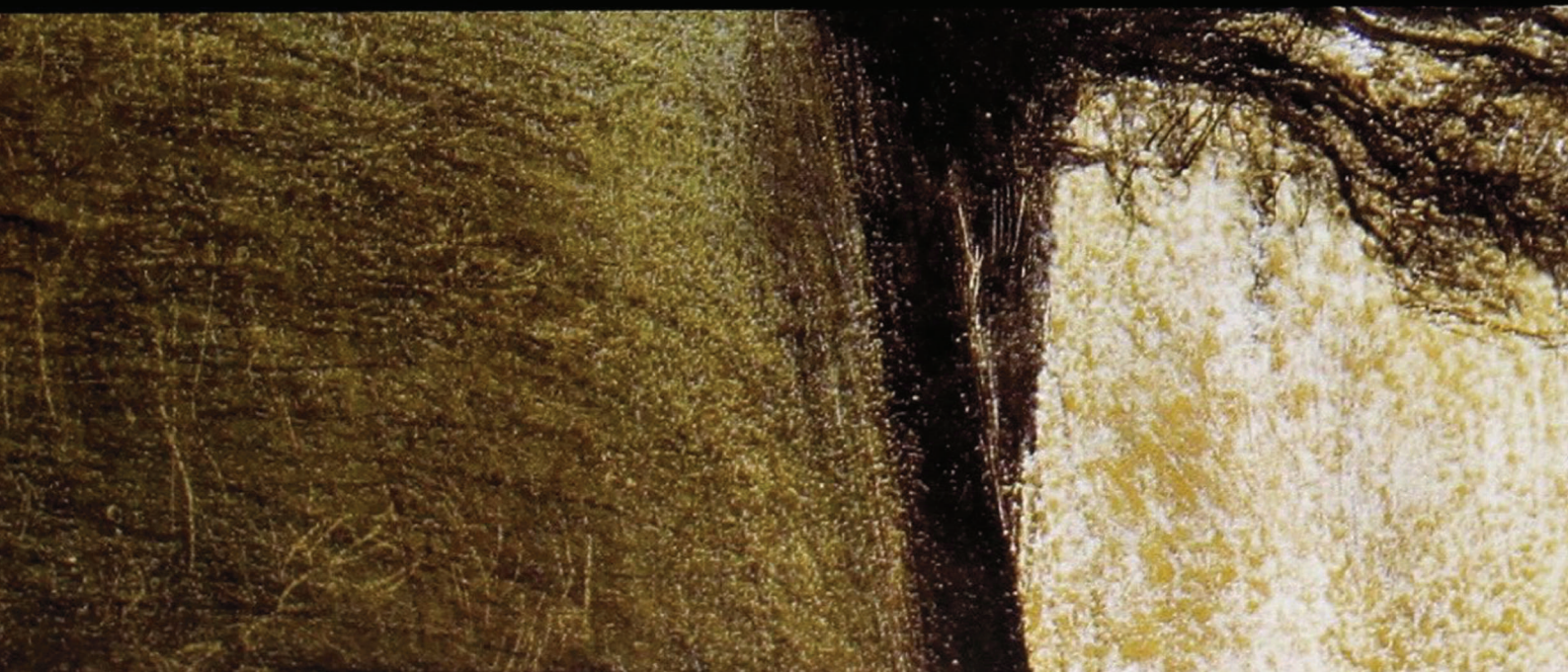


# campagne romane

a cura di giovanni longobardi giorgio piccinato vieri quilici





# grandi cantieri

*Andrea Moneta*

## **Ventisette cantieri**

Attualmente nella città di Roma ci sono 561 progetti in corso, che vanno dalle infrastrutture per la mobilità a quelle per lo sport, dalle strutture commerciali a quelle per l'intrattenimento, luoghi di culto, musei, biblioteche, nuove sedi universitarie, ospedali, ponti, porti, tunnel, riqualificazione d'aree urbane e ristrutturazione di edifici storici, parchi urbani, con sessantacinque interventi urbanistici dei quali ventisette attualmente in fase realizzativa (Fig. 1) per un totale edificatorio stimato di circa ventisette milioni di metri cubi. Siamo di fronte ad un mercato, quello edilizio romano, senza concorrenza e con dinamiche assolutamente ribaltate: qui è il mercato stesso a creare il prodotto e non viceversa, esattamente come se nel settore dell'automobile fossimo rimasti fermi da cinquanta anni all'utilitaria.

Non va dimenticato poi che, sotto la spinta di fenomeni di forte immigrazione, si sono determinate emergenze abitative difficilmente gestibili, favorendo così le pratiche di edilizia spontanea e di abusivismo massiccio in un mercato senza regole.

Questi fenomeni hanno prodotto un rilevante aumento dell'edificato in termini di numero delle abitazioni e, al tempo stesso, una sostanziale modificazione nel rapporto tra persone/stanza e persone/abitazione, in larga misura dipendenti dai cambiamenti nella struttura familiare.



1

Fig. 1

I 27 cantieri	400.000 mc
1 Flaminia: Ex Mulini Bonifaci	424.000 mc
2 Saxa Rubra: Centralità	176.000 mc
2 Grottarossa	2.700.000 mc
3 Bufalotta: Centralità	300.000 mc
4 Cinquina Bufalotta	531.000 mc
5 Rione Rinascimento	562.000 mc
6 La Torraccia: S. Basilio	--
7 Casal Monastero 2	--
8 Settecamini Casal Bianco	1.400.000 mc
9 Polo Tecnologico Tiburtino	140.000 mc
9 Case Rosse	640.000 mc
10 Ponte di Nona: Centralità	1.100.000 mc
10 Ponte di Nona: Convenzione	532.080 mc
10 Ponte di Nona: 1°PEEP	320.000 mc
11 Castelverde	640.000 mc
11 Lunghezza	216.000 mc
11 Lunghezza	600.000 mc
12 Torre Spaccata: Centralità	--
13 Tor Vergata: Centralità	1.200.000 mc
14 Romanina: Centralità	900.000 mc
15 Paglian Casale	1.200.000 mc
16 Tor Pagnotta	--
17 Cecchinola	--
18 Eurparco	800.000 mc
19 Torrino Mezzo Cammino	1.280.000 mc
21 Infernetto	127.000 mc
22 Acilia Madonneta: Centralità	1.125.000 mc
23 Altitalia Magliana	180.000 mc
24 Nuova Fiera di Roma	1.600.000 mc
25 Parco Leonardo	5.000.000 mc
26 Pescaccio	600.000 mc
27 Massimina: Centralità	--

## Il settore urbano Est

Nel delineare una “mappatura” cognitiva delle trasformazioni urbane ed in particolare del settore urbano Est, il complesso metropolitano “Lunghezza/Ponte di Nona” è stato scelto in quanto è un ambito legato direttamente sia alle trasformazioni pianificate (al suo interno troviamo residui del 1° e 2° PEEP, lottizzazioni Convenzionate e Centralità Metropolitana per un totale di più di tre milioni di metri cubi), che all’edilizia spontanea e abusiva, un mix che esemplifica lo scenario delle trasformazioni in atto del panorama edilizio romano.

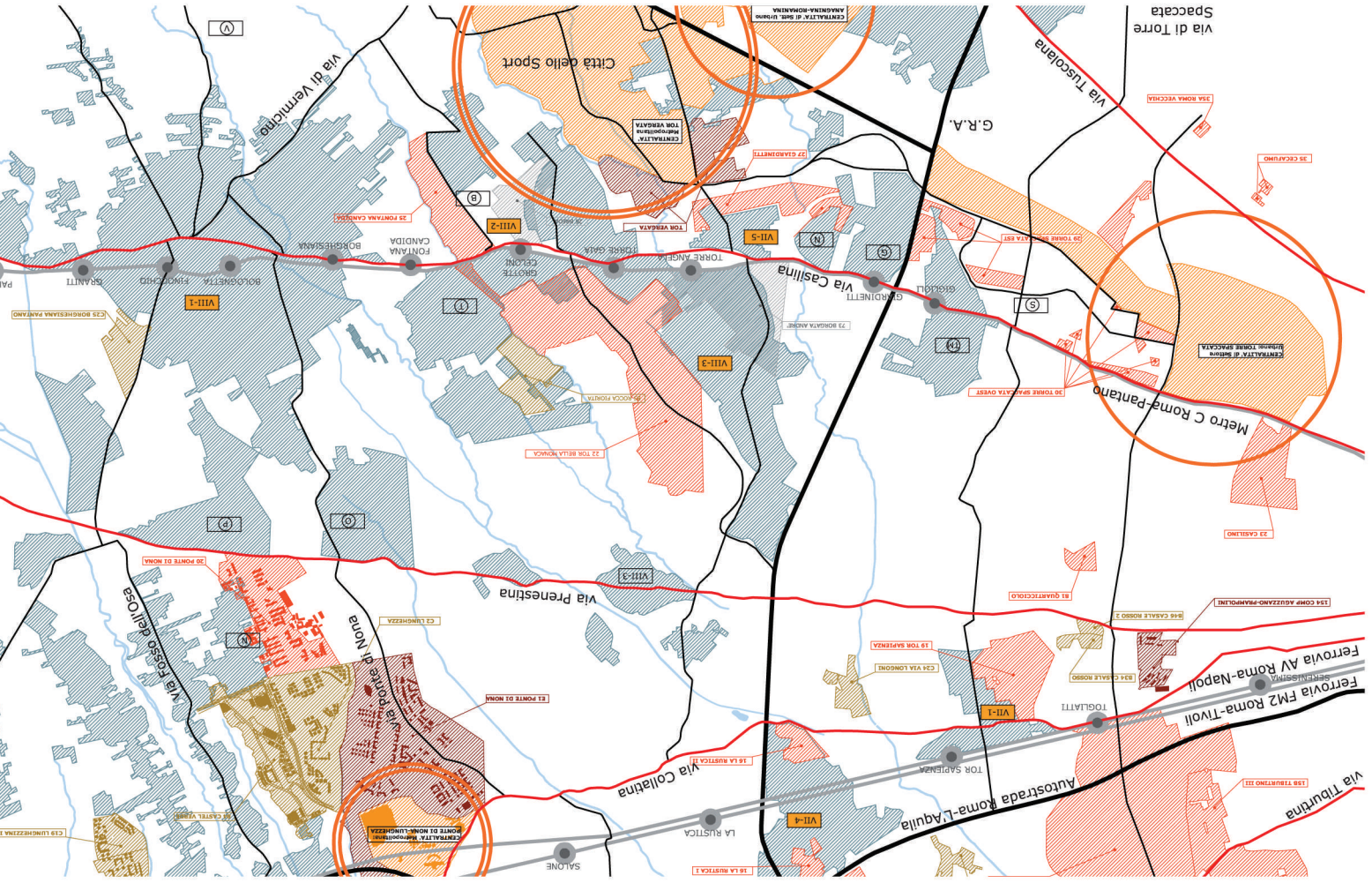
E in particolare evidente il tracciato strutturante gli insediamenti del settore urbano Est compresi fra Collatina e Prenestina, costituito dai corsi dei fossi che corrono paralleli e controradiali rispetto alla forma della città, in direzione Sud-Nord per riversarsi poi nel corso del fiume Aniene, quest’ultimo confine fisico che separa il sistema Salaria – Nomentana – Tiburtina da quello Collatina – Prenestina – Casilina (Fig. 2).

Tutte le edificazioni del settore appaiono disposte secondo fasce parallele al corso dei fossi, in ambiti indipendenti e senza nessun punto di contatto se non a sud e a nord in corrispondenza dei tracciati delle due vie consolari radiali, che riconnettono i sistemi controradiali pianificati e non.

Subito al di sotto di questo sistema appaiono invece le cosiddette edificazioni a grappolo prevalentemente abusive, strutturate sui tracciati delle vie Prenestina e Casilina, connotate da nuclei di edificazioni a bassa intensità edilizia di piccole, medie e grandi dimensioni territoriali come quella della borgata Finocchio, una entità urbana che ha ormai saldato, con le sua enorme superficie, la periferia est con la regione pedecollinare dei Colli Albani.

L’altro carattere insediativo prevalente del settore urbano di Roma Est è costituito dall’arcipelago di “isole” costituito sia dalle borgate “storiche”, tutte saldamente aggrappate prevalentemente agli assi della Prenestina e Casilina, che dai nuovi insediamenti costituiti da una moltitudine di lottizzazioni medio-piccole che si attestano sulla via Prenestina e la sua viabilità minore.





	1° P.E.P. - D.M. LL.PP. n. 3266/64		Edilizia spontanea (Micro-città)
	2° P.E.P. - Delib. G.R.L. n. 7387/87		Autostrade
	Area di intervento ERP non attuate		Viabilità principale radiale (Consolari)
	Centralità Metropolitana "Lunghezza - Ponte di Nona"		Corsi d'acqua
	Convenzioni urbanistiche		Viabilità su ferro
	Centralità di livello Metropolitano		Micro-città
	Centralità di Settore Urbano		Centralità locali
	Micro-città		

Tipologia	Denominazione	Stanze/ Cubatura	Abitanti a regime	Stato lavori
Lottizzazione Conv. E1	Ponte di Nona	13.750/ 1.100.000	16.131	95,00%
Piano di Zona n. 20 (1° PEEP)	Ponte di Nona	6.651/ 532.080 mc.	8.559	90,00%
Piano di Zona C2 (2° PEEP)	Lunghezza	8.000/ 640.000 mc.	1.826	90,00%
Piano di Zona B4 (Var. 2° PEEP) attuazione L. 167	Castelverde	4.000/ 320.000 mc.	4.242	90,00%
Piano di Zona C19 (Var. 2°PEEP)	Lunghezza I	1.500/ 120.000 mc.	1.292	80,00%
Piano di Zona C21 (Var. 2°PEEP)	Lunghezza II	1.200/ 96.000 mc.	3.210	60,00%
Variante di PRG per le zone "O"	Via Penestina km. 14, Pratolungo, Paterno Castel S. Amrogljo Castelverde Lunghezza Castelcacio		30.000	70,00%
Centralità di livello metropolitano	Lunghezza-Ponte di Nona	185.000 mc.		10%
	di cui: Centro Commerciale "Roma Est"	449.475 mc.	200.000 visitatori settimanali	100%
	<b>Totali generali:</b>	<b>35.101 stanze 3.442.555 mc. (escluse zone "O")</b>	<b>65.260 abitanti a regime</b>	

### La Centralità metropolitana "Lunghezza-Ponte di Nona"

La vasta area di Ponte di Nona si configura come un insieme di vecchi nuclei legalizzati, nuovi piani di edilizia pubblica e di edilizia privata che si accostano creando un grande insieme monofunzionale-residenziale senza una adeguata maglia di sostegno.

Il nuovo piano ridisegna l'intero sistema della mobilità su gomma integrandolo con l'accessibilità all'asse autostradale e rafforzando il sistema del ferro con la FM2 e una nuova fermata Ponte di Nona che si aggiunge a quella di Lunghezza.

Nella grande area abbandonata residua, adiacente la linea del ferro e la nuova stazione, trova collocazione la Centralità attraverso la realizzazione del secondo centro commerciale di livello metropolitano, multisala, parco tematico, una delle sedi del decentramento di Porta Portese, nonché la nuova sede del municipio e ricettività alberghiera. (Fig. 4).

Contemporaneamente a questo complesso quadro, altre lottizzazioni convenzionate e Piani di Zona sono arrivati alla fase conclusiva del loro iter realizzativo; essi si configurano come "parti" autonome che la costituenda Centralità dovrebbe riconnettere funzionalmente attraverso un'offerta di servizi di varia natura (Tab. 1).

Attualmente il complesso residenziale è completato al 95% con un numero di abitanti insediati che si avvicina alle 20.000 unità, ma delle opere infrastrutturali previste per la Centralità solo il centro commerciale è stato ultimato.

L'intero sistema della mobilità legata alla residenza è connesso unicamente all'Autostrada Roma-L'Aquila. La ferrovia metropolitana non è stata ancora ultimata facendo tuttora ricadere il traffico veicolare sulla rete stradale consolare costituita dalla Prenestina a Sud e Collatina a Nord.

Nel fine settimana i 20.000 abitanti insediati a Ponte di Nona devono fare i conti con la massa di visitatori settimanali del Centro Commerciale "RomaEst", con il suo ruolo di catalizzatore nei confronti degli insediamenti contermini e dell'intera città di Roma.

Dal punto di vista della morfologia urbana questi interventi appaiono ancora una volta slegati da un disegno generale in quanto frutto di iter amministrativi diversi dove il progetto della Centralità si inserisce solo dal punto di vista funzionale rinunciando a qualsiasi rapporto con le parti in gioco.

Siamo in presenza anche di una cesura costituita da una consistente fetta di verde vincolato, il futuro Parco dell'Acqua Vergine, che si interpone tra il nuovo intervento edilizio e le ultime propaggini della periferia abusiva, che perde in questo modo clamorosamente la possibilità di una sua ricucitura.

Inoltre, il toponimo "Ponte di Nona" di origine romana, si è rivelato essere un importante sintomo della presenza e permanenza dei segni degli insediamenti storici che giornalmente vengono ritrovati negli scavi archeologici preventivi delle nuove edificazioni.

A questa permanenza di testimonianze storiche non corrisponde un altrettanto forte identità sociale e storica in un'area che, fino a pochi anni fa, era ancora parte di un brano di campagna romana, dove dominavano le coltivazioni e gli insediamenti erano limitati a poche case rurali disseminate nel territorio.

Ma siamo in effetti di fronte ad una vera Centralità Metropolitana? Il nodo cruciale della questione è che il progetto per la Centralità Ponte di Nona/Lunghezza di fatto non esiste.

Ovvero, più propriamente, il progetto c'è ma è limitato esclusivamente ad un'area (privata) dove sono collocati i servizi. Manca poi ogni riferimento a tutto quello che ruota intorno alla definizione stessa di Centralità, così come viene introdotta dal Nuovo PRG.

Nonostante la Centralità, questo ambito di periferia – sostanzialmente residenziale – costituito da una rete di "frammenti" di tessuto urbano sparsi sul territorio e concatenati dall'antica rete

Tabella 1

Abaco della consistenza degli insediamenti a Ponte di Nona

Fig. 2  
Topografia del settore urbano est





Fig. 3  
Manca dida  
Fig. 4  
manca dida

varia di origine romana, è mancante tuttora di luoghi centrali, forti e riconoscibili, accentratori di interessi e caratterizzati dalla diversificazione funzionale, in grado di restituire unità e organicità ad un tessuto disgregato sul territorio e assolutamente ancora privo di relazione tra le diverse parti.

Un vero progetto di Centralità avrebbe dovuto curare le relazioni e le modalità di integrazione del progetto con il tessuto urbano circostante, costruire l'integrazione delle funzioni con la presenza di funzioni residenziali, necessarie per garantire la vitalità della centralità e di funzioni non residenziali pubbliche e private.

Ma soprattutto un serio progetto avrebbe dovuto prevedere modalità di costruzione e caratterizzazione dello spazio pubblico connettivo, quel nuovo "cuore" veramente rappresentativo del settore urbano. Quella di Ponte di Nona è invece l'esemplificazione dell'ennesimo intervento di iniziativa privata speculativa: questo spiega il perché, sin dalla fase iniziale, non siano già funzionanti i sistemi di mobilità su ferro, perché non sia garantita la continuità con i quartieri circostanti e che sia impossibile individuare un nucleo centrale degli spazi pubblici riconoscibile come segno urbano forte.

Questo spiega perché non esista coerenza nella moltitudine dei nuovi tessuti in costruzione, perché sia assolutamente assente una intellaiatura che riconnetta i tessuti deboli e marginali, perché non si possa parlare di qualità delle architetture ma al contrario, nella migliori delle ipotesi, di un campionario della banalità o, peggio, della ripetizione all'infinito della stessa identica anonima palazzina.

Se si pensa che, come abbiamo già visto, il Nuovo PRG affida alle Centralità buona parte delle sue sorti, la situazione è certamente preoccupante. Ma le sue cause sono da ricercare, come al solito, nella mancata strategia riguardante la struttura proprietaria dei suoli, privati e pubblici, e la loro destinazione di Piano.

