

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2017/2018

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

Storia dalla città e dell'Urbanistica
Il regime immobiliare in Italia: dalla LUN alla
proposta Sullo
I piani di I e II generazione

LA LEGGE 1150/1942

LA LEGGE 1150/1942

**CONTIENE DUE MECCANISMI PER
COMBATTERE LA RENDITA**

**1 ESPROPORIO AL PREZZO DEL
VALORE AGRICOLO**

2 COMPARTO EDIFICATORIO

LUN ED ESPROPRIO

1 ESPROPRIO AL PREZZO DEL VALORE AGRICOLO

CONSENTE AI COMUNI DI ESPROPRIARE , DOPO L'APPROVAZIONE DEL PRG, I TERRENI ALL'INTERNO DELLE AREE DI ESPANSIONE AD UN PREZZO CHE NON TENGA CONTO DELL'INCREMENTO DOVUTO ALLA PREVISIONE DI PIANO

I TERRENI POTEVANO POI ESSERE RICEDUTI AI PROPRIETARI A PREZZI DI COSTO E COSÌ RECUPERANDO I FONDI INVESTITI

CIÒ AVREBBE POTUTO CONSENTIRE L'ACQUISIZIONE DI TERRENI AL DEMANIO COMUNALE

LUN E COMPARTO EDIFICATORIO

2 COMPARTO EDIFICATORIO

CONSENTE AI PROPRIETARI DI RIUNIRSI IN COMPARTO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

TUTTI I PRIVATI ALL'INTERNO DI UN'AREA DI ESPANSIONE COSTITUITA IN COMPARTO HANNO LO STESSO DIRITTO DI EDIFICARE (GUADAGNARE), ANCHE SE LE PROPRIE AREE SONO DESTINATE A SERVIZI

LE VOLUMETRIE PRIVATE QUANTIFICATE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI PROPRIETÀ ANDAVANO RICOLLOCATE NELLE AREE EDIFICABILI, MENTRE LE AREE PER I SERVIZI VENIVANO CEDUTE AL COMUNE

LA RICOSTRUZIONE IN ITALIA

LA LEGGE 1150/1942 È APPROVATA IN PIENA **GUERRA**
E **NON VIENE MAI APPLICATA**

NEL 1945 COMINCIA LA FASE DI RICOSTRUZIONE

I DANNI SONO INGENTI:

PATRIMONIO ABITATIVO DELLE GRANDI CITTÀ

INFRASTRUTTURE VIARIE

INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

LA NECESSITÀ DI RISPONDERE VELOCEMENTE A TALI
PROBLEMI COMPORTÒ L'ABBANDONO DELLA LUN A LA
RICOSTRUZIONE MEDIANTE **PIANI D'EMERGENZA**

NEL 1948 ENTRA IN VIGORE LA COSTITUZIONE CHE
NELL'ART. 117. TRASFERISCE ALLE **REGIONI LE**
COMPETENZE IN URBANISTICA

I PIANI DI RICOSTRUZIONE

**SONO STRUMENTI SEMPLICI FINALIZZATI A
RICOSTRUIRE RAPIDAMENTE
INTERESSAVANO SOLO LE AREE DEMOLITE**

**I COMUNI COMPRESI IN APPOSITI ELENCHI REDATTI DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI DOVEVANO ENTRO
TRE MESI APPROVARE TALI PIANI FINANZIATI DALLO
STESSO MINISTERO**

**PER AGEVOLARNE L'ATTUAZIONE ERANO PREVISTI:
PROCEDURE ABBREVIATE PER L'ESPROPRIAZIONE
INTERVENTO DIRETTO DELLO STATO O DEI PRIVATI
MEDIANTE LA CONCESSIONE DEL MINISTERO
FACILITAZIONI FISCALI**

GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

1° GENERAZIONE (anni '50 e '60)

non si è ancora coscienti dell'influenza (spesso negativa) delle **REGOLE** del **REGIME IMMOBILIARE**

LA CITTÀ ESISTENTE

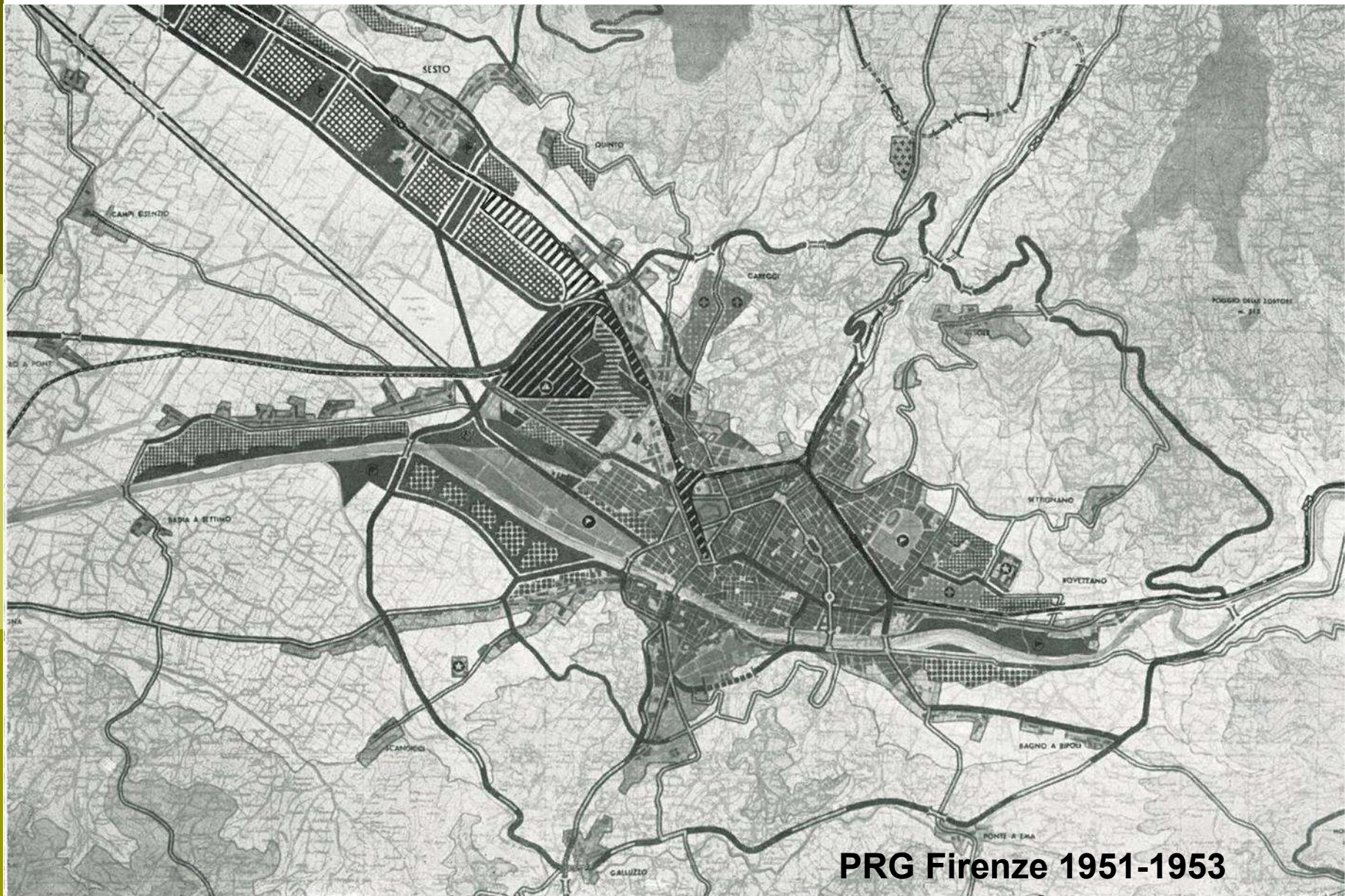
non viene "pianificata", si lascia che segua le regole della crescita ottocentesca, si eseguono solo limitate azioni di **RISTRUTTURAZIONE VIARIA** e **AUMENTO DELLE DENSITÀ**, ma nessuna attenzione alle **DESTINAZIONI D'USO**

LA "CITTÀ NUOVA"

viene prevista ai margini di quella esistente in funzione di diverse **TIPOLOGIE EDILIZIE** e **DESTINAZIONI D'USO** (monofunzionali)

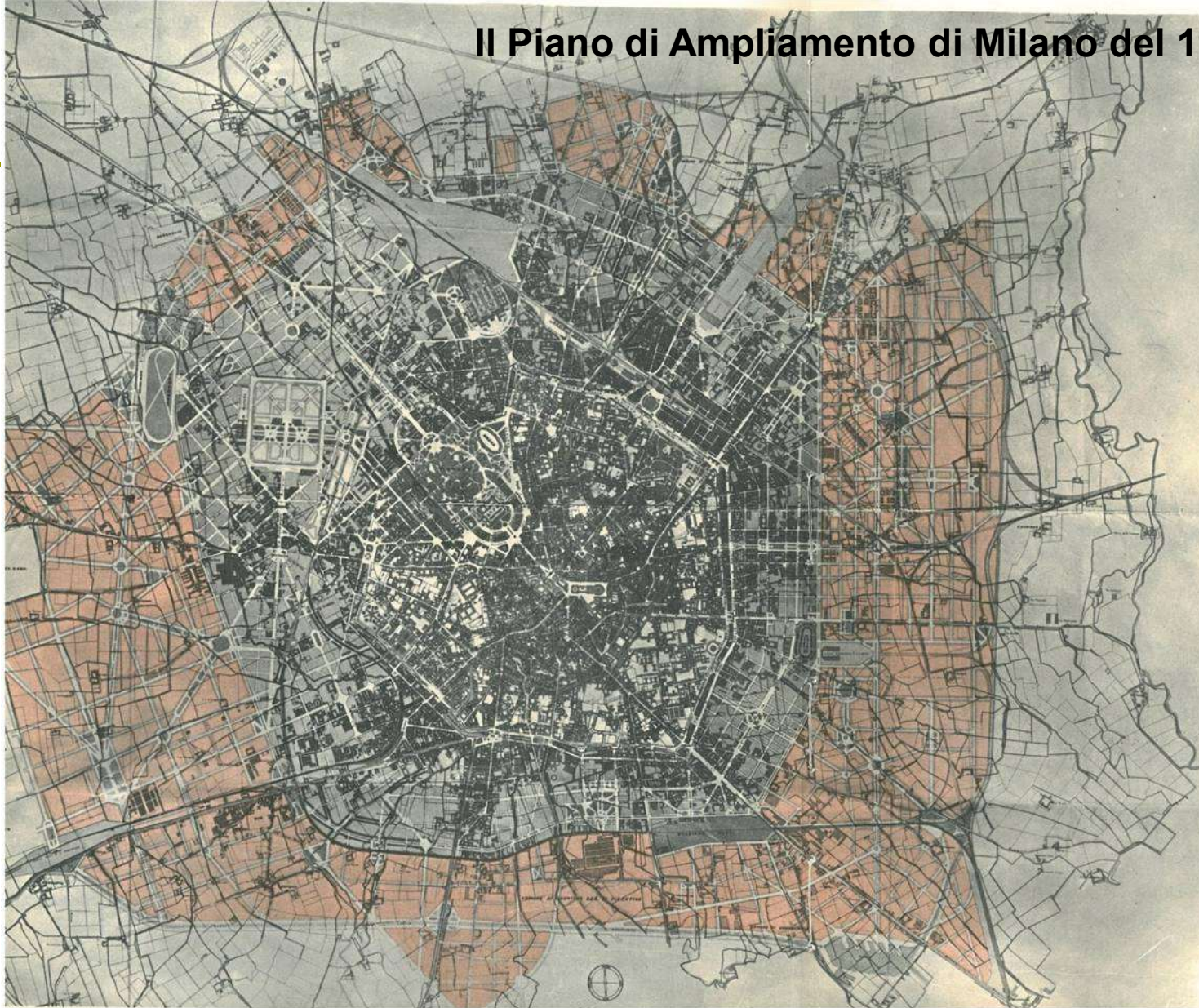


Piano di Ricostruzione Verona 1945

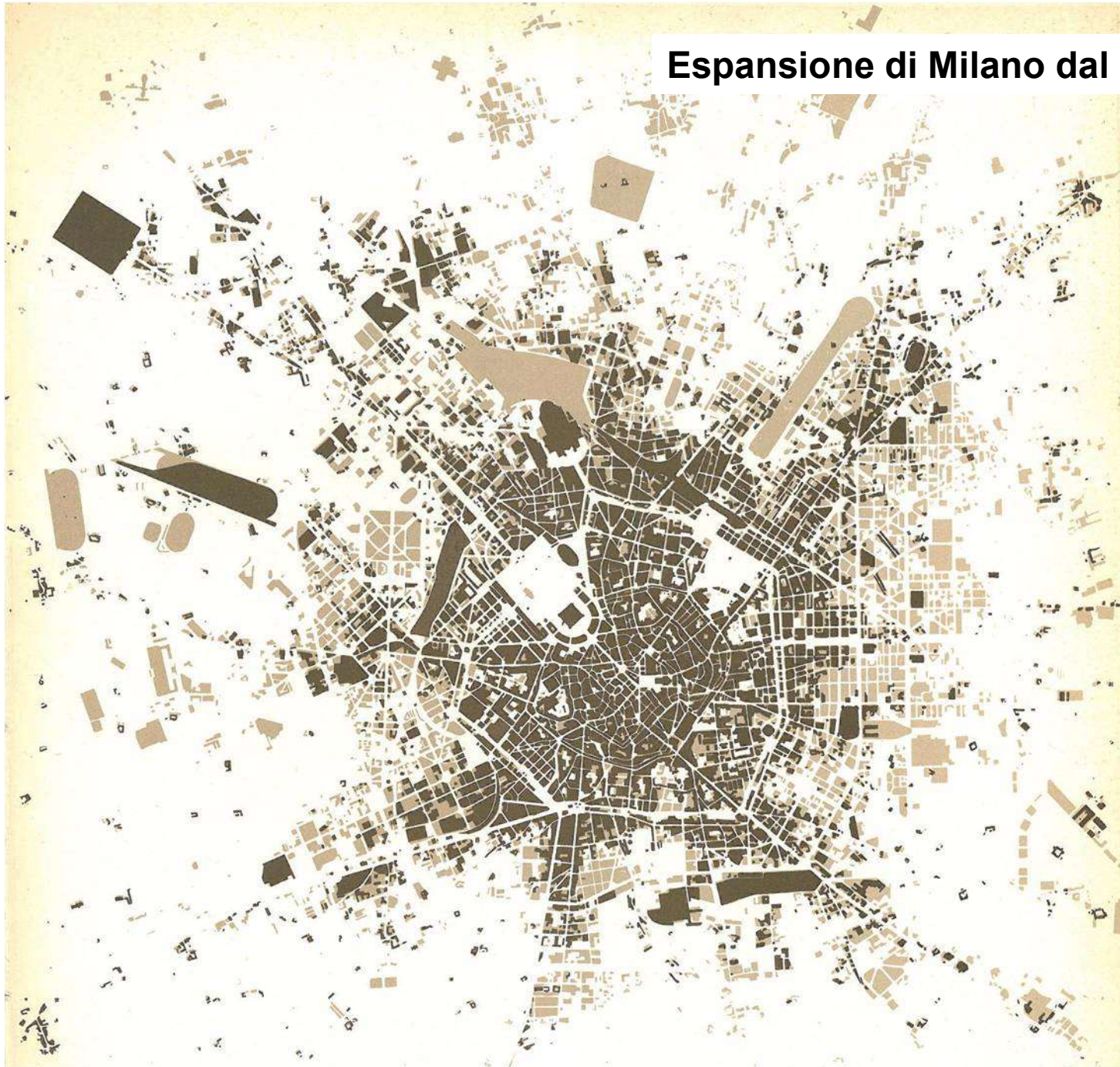


PRG Firenze 1951-1953
zoning

Il Piano di Ampliamento di Milano del 1910



Espansione di Milano dal 1910 al 1934



igibile imp
se dell'anti
zona ind
lla struttu
videnze t
à e le azio
zione; o c
lle linee c
della nuo

ambiente o
prio col pr
zizio l'int
azioni del
se, contran

nostri pian
il loro pri
grammi, l
e un riliev
si impos

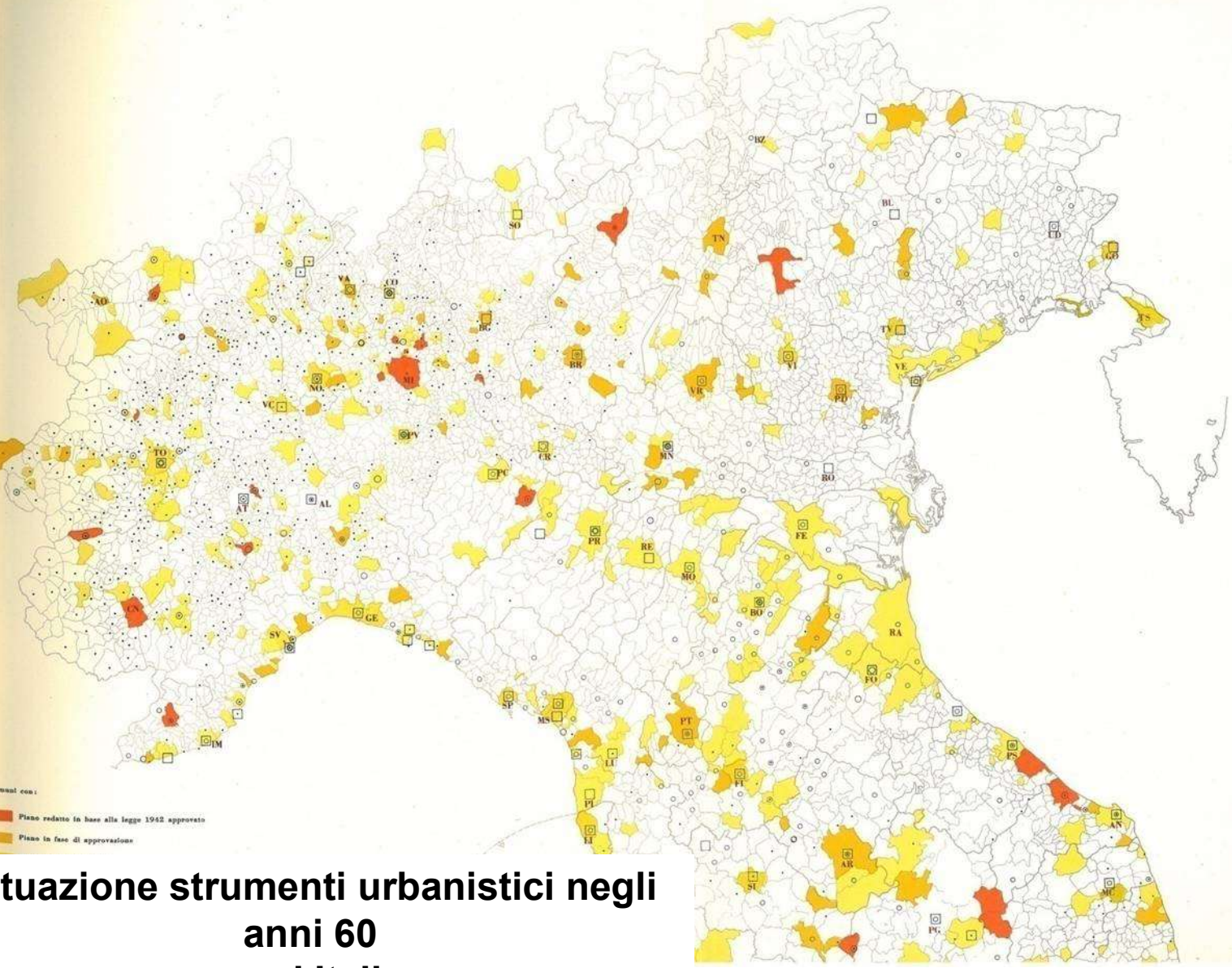
se, dietro
ione econ
e che l'us
nel nost
; manca l
una azion

città dell
ere il pr
stolto pro
re il Mo
di Rovig
Padano.
una conc
una conc
a. E se l
o e il fa
ionali, st
limiti e s
nmi.

irlare. Ne
stre istitu
frontera
se si attri
le ha col
ato a trat

rale...
interpreto
blema.
genericit

Comment con:
Piano redatto in base alla legge 1942 approvato
Piano in fase di approvazione



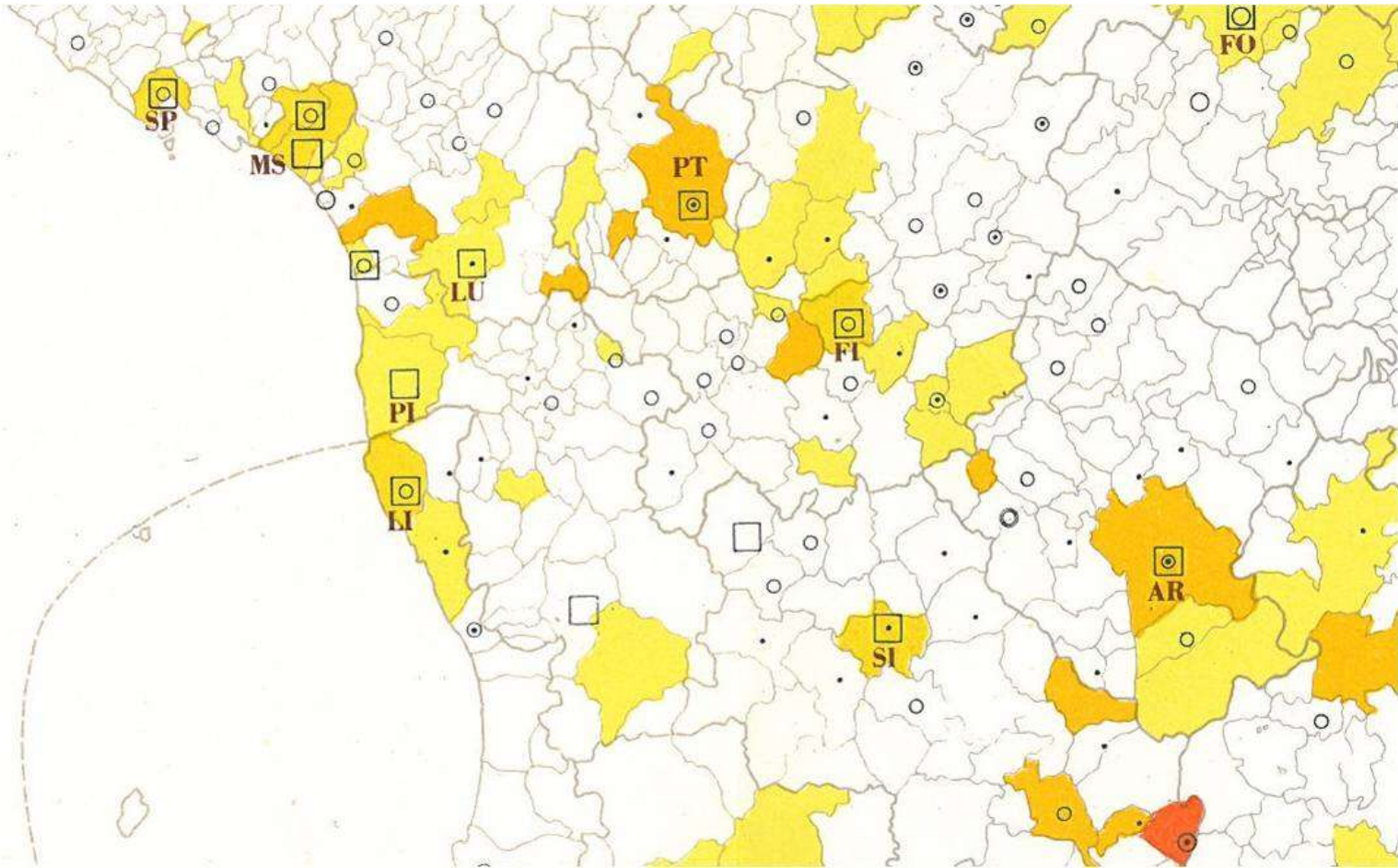
**Situazione strumenti urbanistici negli
anni 60
nord Italia**

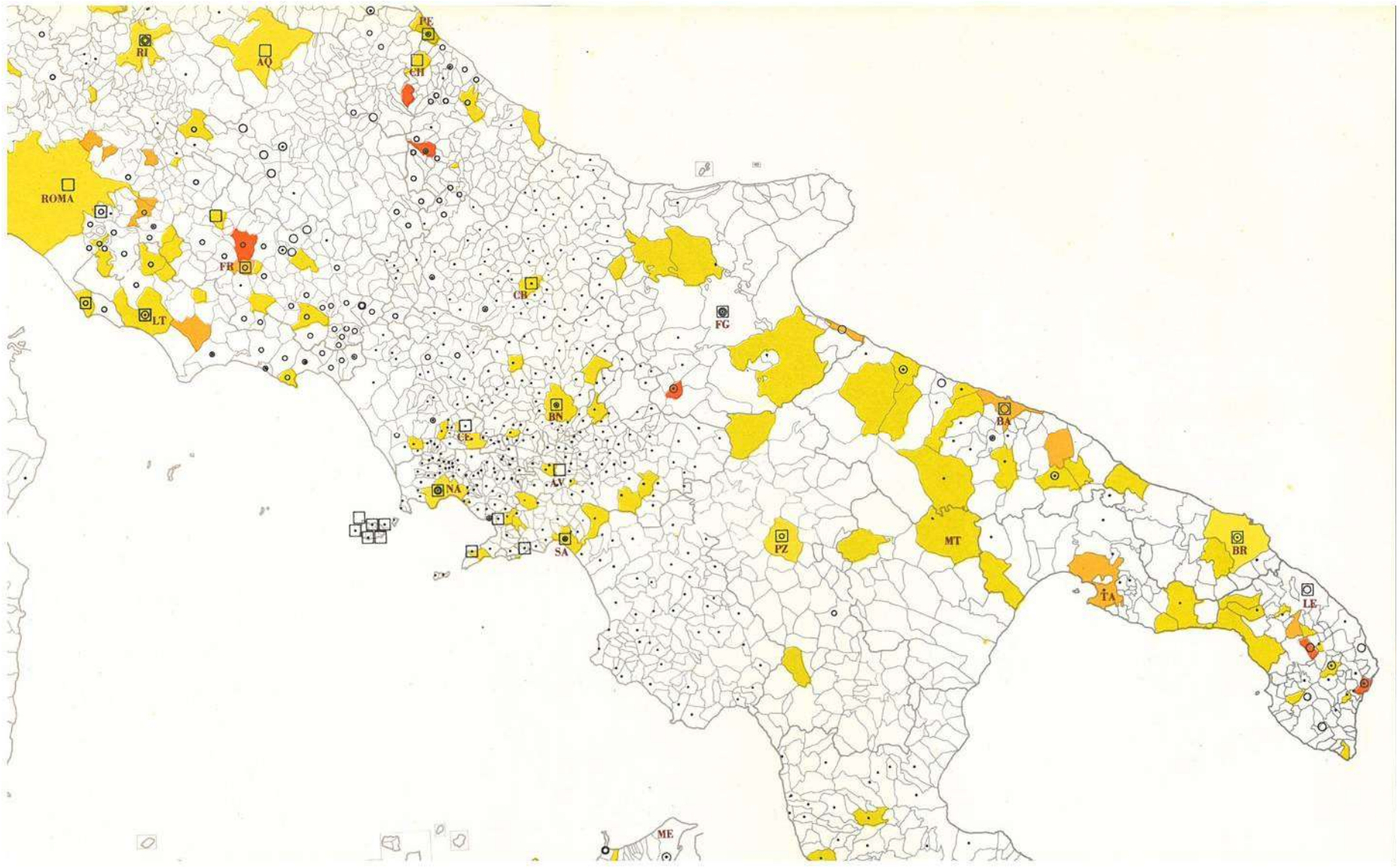
legenda

Comuni con:

- Piano redatto in base alla legge 1942 approvato
- Piano in fase di approvazione
- Piano in fase di studio
- Piano redatto in base a leggi speciali precedenti al 1942
- Piano di ricostruzione
- Regolamento edilizio
- Comune iscritto nel 1° elenco dei comuni obbligati a redigere il PRCG (decreto Interministeriale n. 391 dell'11/5/54)

nord Italia -Toscana





SPECULAZIONE URBANISTICA

I PIANI DI RICOSTRUZIONE DOVEVANO RISPONDERE ALLA **DOMANDA REALE ED URGENTE DI ABITAZIONI** MA LA SCELTA DI **ACCANTONARE LA LUN** COMPORTÒ LA DOMINANZA DI MECCANISMI SOGGETTI ALLA **SPECULAZIONE URBANISTICA**

I PIANI DI RICOSTRUZIONE **NON SI PREOCCUPANO** DI PREVEDERE

- L'ORGANICA RICOSTRUZIONE DELLE CITTÀ
- L'INTEGRAZIONE CON LE NUOVE EDIFICAZIONI
- LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLE AREE VERDI NECESSARIE

**SEMBRA CHE ABBIANO PIUTTOSTO L'OBIETTIVO DI
ATTIRARE CAPITALI PRIVATI
SOLO CHE TALI CAPITALI SONO SPECULATIVI**

SPECULAZIONE URBANISTICA

**I PIANI DI RICOSTRUZIONE SEMBRANO RISPONDERE ANCHE AD UN OBIETTIVO DI SVILUPPO ECONOMICO
MA IN QUESTO MODO SI SVILUPPA UN'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI BASATA SULLA SPECULAZIONE**

NEL FRATTEMPO SI ASSISTE ALLA CRESCITA DI FENOMENI DI MIGRAZIONE MASSICCIA CHE INCREMENTANO LA GIÀ FORTE DOMANDA DI CASE

**COMINCIA A SORGERE IL COSIDDETTO
PROBLEMA DELLA CASA**

SPECULAZIONE URBANISTICA

- I FENOMENI DI MIGRAZIONE
- GLI INCENTIVI
- LA CONVENIENZA NEGLI INVESTIMENTI
- LA SPECULAZIONE

COMPORTANO L'**AUMENTO SPROPOSITATO DEI PREZZI** (ANCHE AFFITTI) E LA NON SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA

IL PROBLEMA DELLA CASA NON VIENE RISOLTO ANZI VIENE ACCRESCIUTO

...E URBANESIMO

NEGLI ANNI '50 SI ASSISTE AD UN SECONDO URBANESIMO:

**ACCENTUATO PROCESSO DI URBANIZZAZIONE ANCHE
PRODOTTO DALLA SPECULAZIONE EDILIZIA
ESODO DALLE REGIONI DEL SUD A QUELLE DEL NORD**

**SI INIZIA A CREARE LA DIFFERENZA TRA NORD E SUD
SUD: CARENZA DI POPOLAZIONE GRAVE CRISI
ECONOMICA E DEPAUPERAMENTO DEI SISTEMI
AMBIENTALI**

**NORD: ECCESSIVA DENSITÀ DELLE GRANDI CITTÀ,
CARENZA DI SERVIZI CONGESTIONAMENTO,
INQUINAMENTO, ALTO COSTO DELLA VITA**

**CRISI DELLA CITTÀ MODERNA
PROBLEMA DELLA CASA**

NECESSITÀ DI RIFORMA URBANISTICA

NEL 1955 NASCE **ITALIA NOSTRA**

ORAMAI SONO CHIARI I DANNI CHE LA **MANCANZA DI UNA LEGISLAZIONE SUL REGIME DEI SUOLI** HA COMPORTATO

IL GOVERNO ELABORA **DUE LEGGI** CHE NON VENGONO MAI APPROVATE:

1 ACQUISIZIONE AREE A BASSO COSTO PER L'EDILIZIA ECONOMICA

2 REPERIMENTO FONDI PER ACQUISIZIONE AREE DA TASSAZIONE AREE EDIFICABILI PRIVATE

COMINCIÒ A FARSI STRADA L'IDEA DI **NECESSITÀ DI RIFORMA** DELLA INTERA LEGISLAZIONE **URBANISTICA**

IL CODICE DELL'URBANISTICA

1960 VII CONGRESSO DELL'INU

VIENE ELABORATO IL CODICE DELL'URBANISTICA:

- **ISTITUIRE UN ORGANO DI PIANIFICAZIONE REGIONALE**
- **INTEGRARE LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA CON LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**
- **NON PIÙ ESPROPRIO GENERALIZZATO MA MECCANISMO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETÀ**
- **I PRIVATI SONO COSTRETTI A PAGARE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE O A CEDERE LE AREE PER LA LORO REALIZZAZIONE GRATUITAMENTE**
- **SU TUTTO IL TERRITORIO LE NUOVE COSTRUZIONI E LE TRASFORMAZIONI DEVONO ESSERE AUTORIZZATE DAL RILASCIO DI APPOSITA LICENZA EDILIZIA DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI**

LA PROPOSTA DEL MINISTRO SULLO

**1962 IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI SULLO
PRESENTA UNA LEGGE URBANISTICA INNOVATRICE IN
LARGA MISURA BASATA SULLA PROPOSTA DELL'INU**

AFFRONTA I SEGUENTI TEMI:

PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

**LIVELLI E STRUMENTI DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

**MECCANISMI PER IL CONTROLLO DELLA
RENDITA DIFFERENZIALE URBANA**

ESPROPRIO

DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ

DIRITTO DI PROPRIETÀ È UN DIRITTO REALE ED ASSOLUTO

Il passaggio alla città industriale ha comportato la **COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI**

VIENE ACQUISITO COMUNEMENTE IL CONCETTO CHE IL DIRITTO DI EDIFICARE FOSSE UN DIRITTO ASSOLUTO E REALE

IL DIRITTO DI SUPERFICIE È IL **DIRITTO AD USUFRUIRE DEL DIRITTO DI EDIFICARE MA NON DELLA PROPRIETÀ DEI SUOLI**

PROPOSTA SULLO

**IL COMUNE ESPROPRIA LE AREE DI
ESPANSIONE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE VIENE CEDUTO
ALL'IMPREDITORE CHE REALIZZA LE
EDIFICAZIONI E ACQUISISCE GLI UTILI
DELLA VENDITA O DELL'AFFITTO**

**MENTRE IL SUOLO RESTA DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE**

PROPOSTA SULLO

L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO è FISSATA:

PER I TERRENI NON EDIFICATI E NON AVENTI DESTINAZIONE URBANA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO = PREZZO AGRICOLO

PER I TERRENI NON EDIFICATI MA AVENTI GIÀ DESTINAZIONE URBANA = PREZZO DEI PIÙ VICINI TERRENI DI NUOVA URBANIZZAZIONE PIÙ INCREMENTO DERIVANTE DALLA RENDITA DIFFERENZIALE DI POSIZIONE STABILITO NELLA MISURA DI UN COEFFICIENTE MASSIMO

PER I TERRENI EDIFICATI = VALORE DI MERCATO DELLA COSTRUZIONE

PROPOSTA SULLO

**IL COMUNE UNA VOLTA REALIZZATE LE
OPERE DI URBANIZZAZIONE CEDE CON
UN'ASTA PUBBLICA IL DIRITTO DI
SUPERFICIE ALL'IMPREDITORE**

**L'INDENNITÀ DI ESPRIORIO + COSTO DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE + COSTO SPESE
GENRALI COSTITUISCE LA BASE D'ASTA**

**LA PROPOSTA SULLO MODIFICA FORTEMETE
IL REGIME IMMOBILIARE**

**ALLA PROPRIETÀ PRIVATA RESTANO LE AREE
NON EDIFICATE MENTRE I COMUNI
ACQUISISCONO AREE AL DEMANIO PUBBLICO**

LA RIFORMA ALLA LUN

LA PROPOSTA DI RIFORMA DELLA LEGGE URBANISTICA NON VIENE APPROVATA E NON VENNE MAI FATTA

LA LEGGE URBANISTICA FU CORRETTA E AGGIUSTATA DA DIVERSE LEGISLAZIONI SUCCESSIVE, PRIMA FRA TUTTE LA LEGGE PONTE N. 765/1968

IL MINISTRO SULLO RIESCE COMUNQUE A FAR APPROVARE LA LEGGE N. 167/1962

BISOGNA ASPETTARE IL 1977 PER AVERE UNA PRIMA RIFORMA DEL REGIME IMMOBILIARE

Il Piano di Verona del 1954 - Plinio Marconi



Il Piano di Verona del 1954 Legenda

	nuovi allineamenti
	zone di rispetto assoluto
	zone di rispetto relativo
	zone rurali comuni
	zone soggette a vincoli previsti dalle leggi vigenti
	case con orto semplici o doppie
	casette singole, doppie, multiple ed a schiera
	ville
	villini
	palazzine

	fabbricati medi lineari o composti
	fabbricati intensivi
	zone residenziali attuali rade
	zone residenziali attuali dense
	zone verdi pubbliche
	
	zone verdi adibite a cimitero
	zona sportiva
	
	zona ferroviaria
	zona militare
	
	zona annonaria
	
	zona ospedaliera
	
	zona industriale
	
	zona artigiana
	zona per edifici ad uso pubblico

GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

**2° GENERAZIONE
(anni '60 '70)**

PIANI RAZIONALIZZATORI (Roma e Firenze 1962)

OBIETTIVO DI ESPANDERE LA CITTÀ IN MODO RAZIONALE, **NON LIMITANO L'ESPANSIONE**

PIANI RIFORMISTI (Bergamo '69, Pavia '76, Modena '65, Reggio Emilia '67, Bologna '70, Ravenna '73, Ferrara '75).

NASCITA DI UNA **NUOVA CULTURA** CHE TENTA DI COMBATTERE IL REGIME IMMOBILIARE E VALORIZZARE IL SOCIALE

GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

2° GENERAZIONE
(anni '60 '70)

PIANI RAZIONALIZZATORI

Anche se più attenti di quelli precedenti non riescono ad ostacolare il regime immobiliare:

Prevedono una **FORTISSIMA CRESCITA**
Emarginano le FUNZIONI NON
REDDITIZIE (servizi, verde, industrie) e
centralizzano LE FUNZIONI
DIREZIONALI.

GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

**2° GENERAZIONE
(anni '60 '70)**

PIANI RIFORMISTI

Sono piani molto più attuati:

Molto interesse per la **SALVAGUARDIA
AMBIENTALE E LA QUALITÀ**

PEEP integrati nella città esistente





**SERVIZI PREVISTI CAPILLARMENTE ED
IN MODO MASSICCIO**

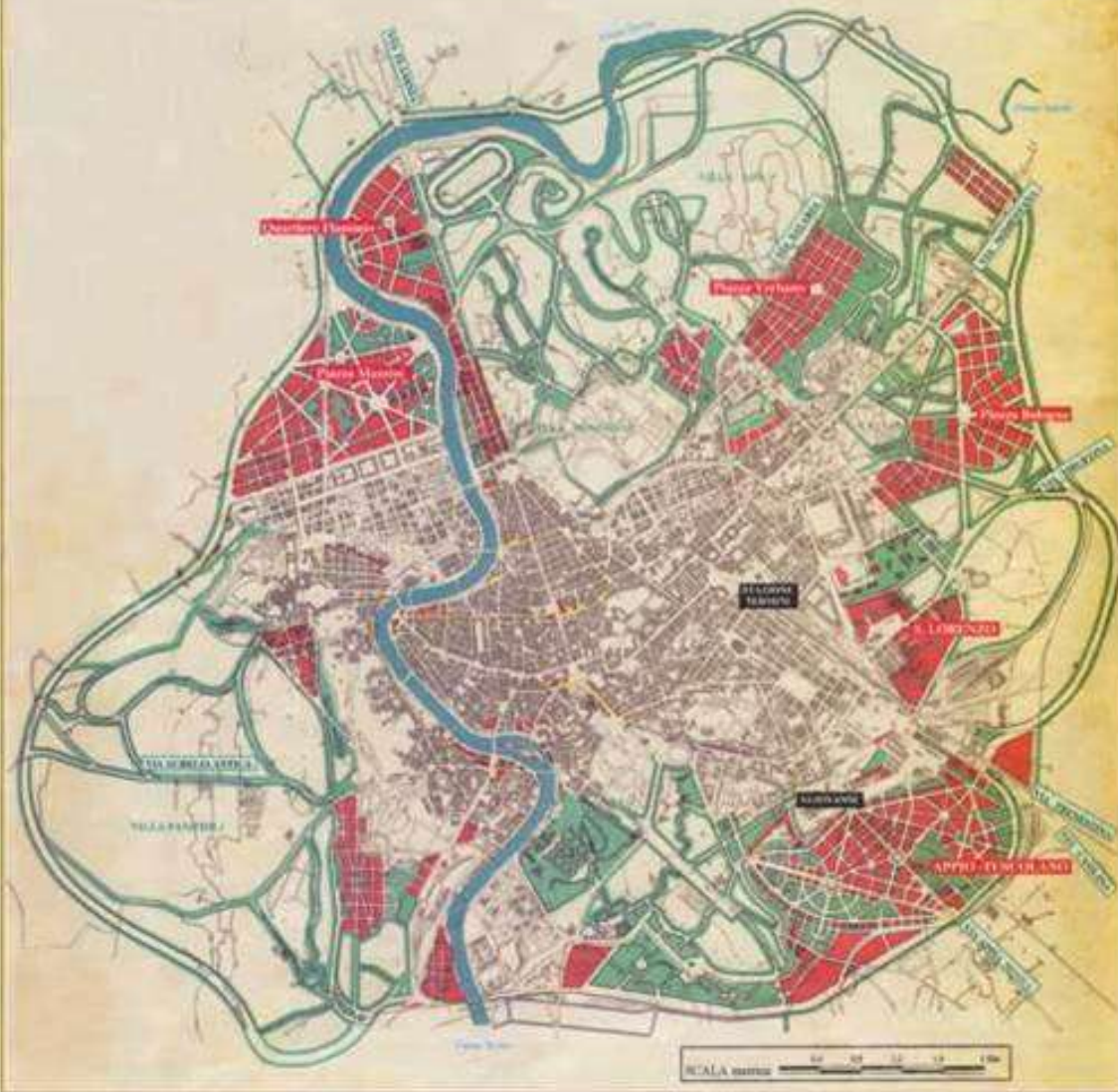
PIANO REGOLATORE

1909 *(di Edoardo Sottsass)*

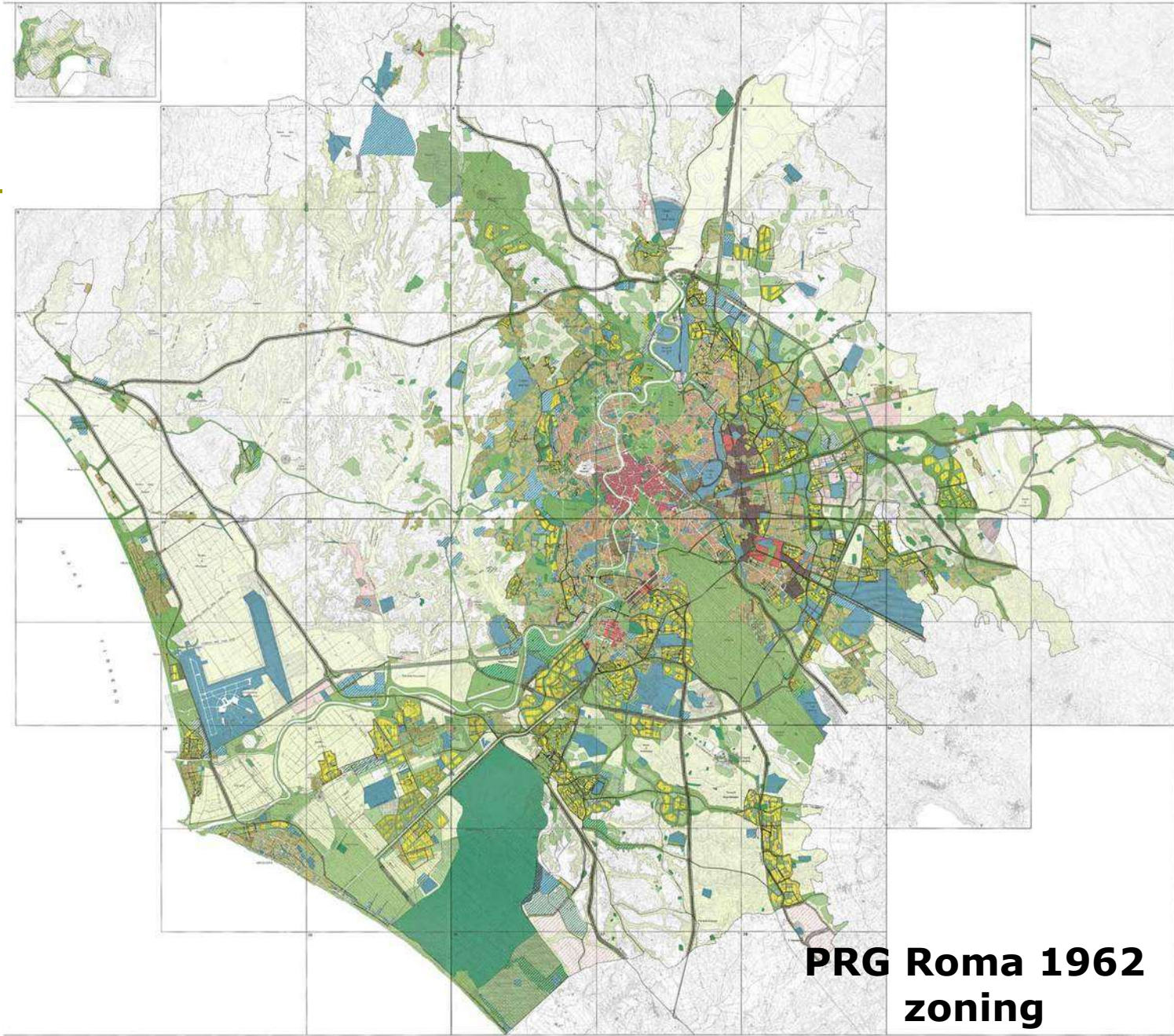
(Regio Decreto 29 Agosto 1909)

LEGENDA

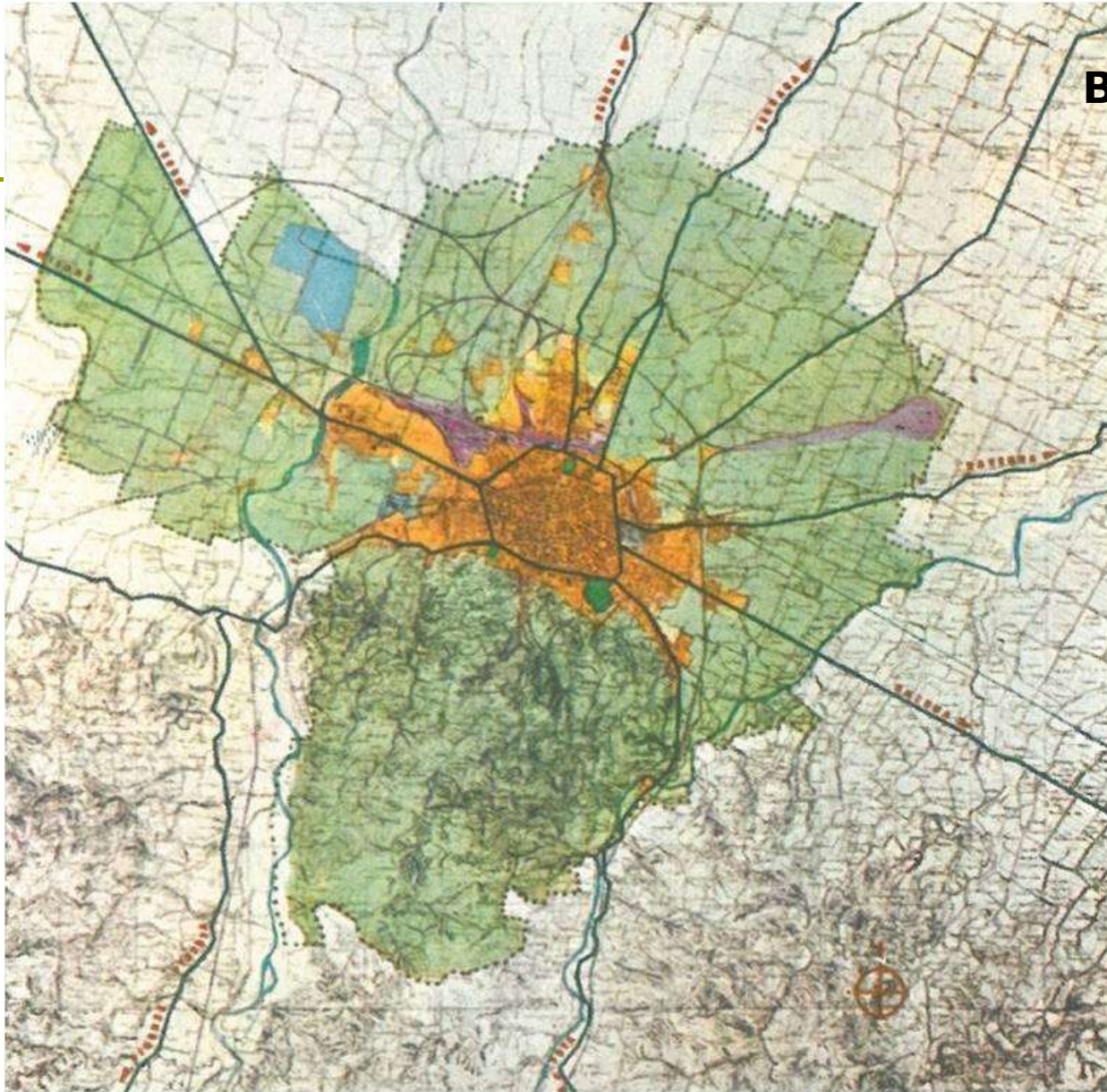
-  Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
-  Nuovi quartieri in costruzione
-  Giardini
-  Villini



Sviluppo urbanistico Roma

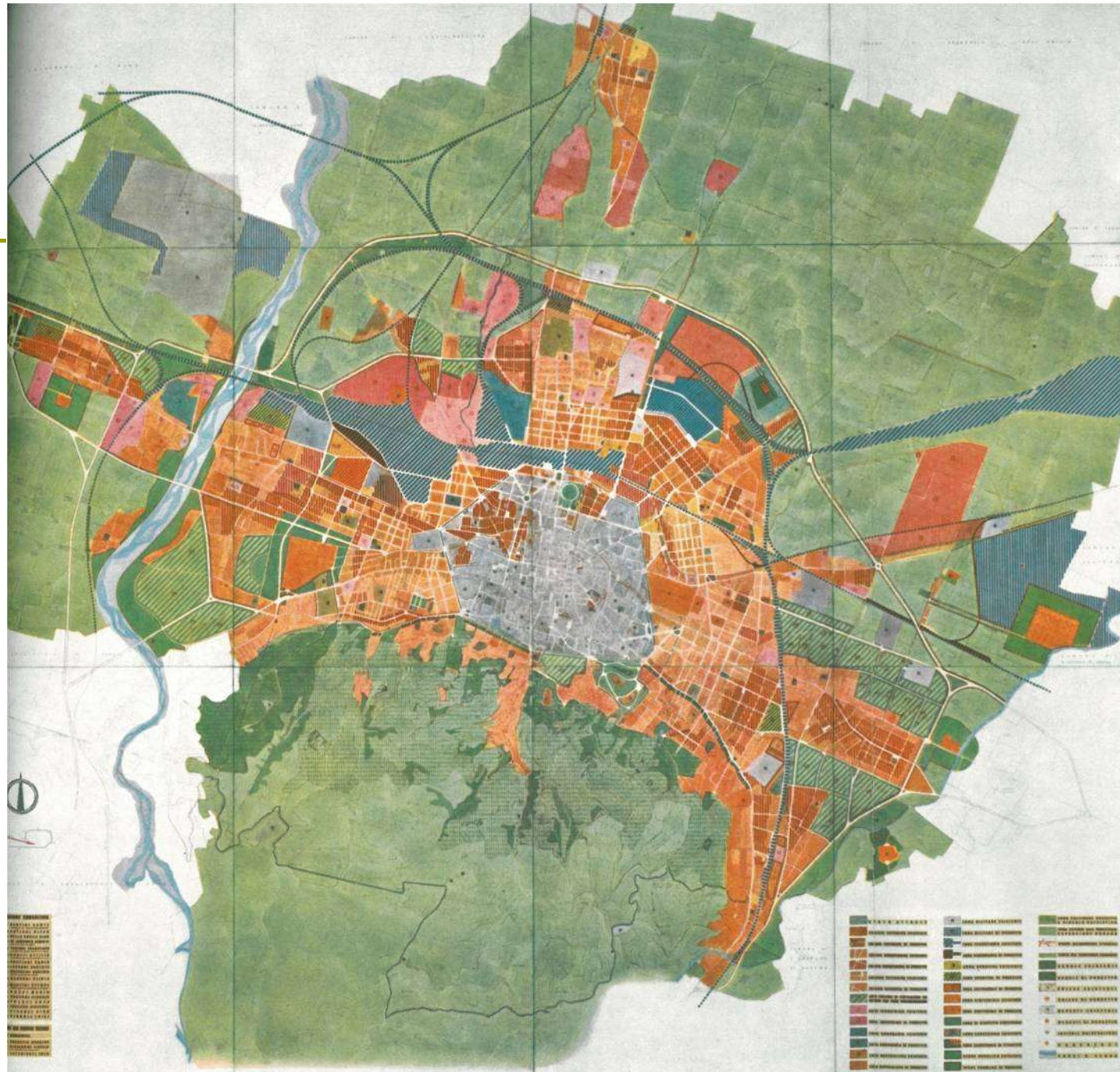


**PRG Roma 1962
zoning**



**Bologna negli
anni '50**

PRG Bologna 1954





PRG Bologna 1954 legenda

	Stato attuale		Zone militari esistente
	Edilizia intensiva esistente		Zone militari di progetto
	Edilizia intensiva di progetto		Zone ferroviarie esistenti
	Edilizia semiintensiva esistente		Zone ferroviarie di progetto
	Edilizia semiintensiva di progetto		Zone sportive esistenti
	Edilizia estensiva esistente		Zone sportive di progetto
	Edilizia estensiva di progetto		Zone artigianali di progetto
	Zona edilizia di espansione (PP)		Zona cimiteriale esistente
	Zona industriale esistente		Zona cimiteriale di progetto
	Zona industriale di progetto		Zona di rispetto cimiteriale
	Zona annonaria esistente		Zona carceraria esistente
	Zona annonaria di progetto		Zona carceraria di progetto
	Zona ospedaliera esistente		Verde pubblico esistente
	Zona ospedaliera di progetto		Verde pubblico di progetto
	Zona collinare (vincolo paesistico)		Chiese esistenti
	Zona esterna alla progettata espansione urbana		Chiese di progetto
	Nuovi allineamenti stradali		Mercati esistenti
	Limiti di territorio comunali		Mercati di progetto
	Scuole esistenti		Istituti universitari
	Scuole di progetto		Parcheggi
			Corsi d'acqua

BIBLIOGRAFIA PER APPROFONDIMENTI

Campos Venuti G. , 1967, Amministrare l'urbanistica, Einaudi, Torino

Campos Venuti G., Oliva F. (a cura) 1993, Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992, Laterza, Bari (pagg. 5-39; 89-102; 119-132)

Urbanistica, Rivista dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, n. relativi agli anni '60, '70