

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2019/2020

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

LABORATORIO INTEGRATO DI ANALISI E PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

MODULO URBANISTICA

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



Livorno postbellica



Sfolati a Pisa

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**

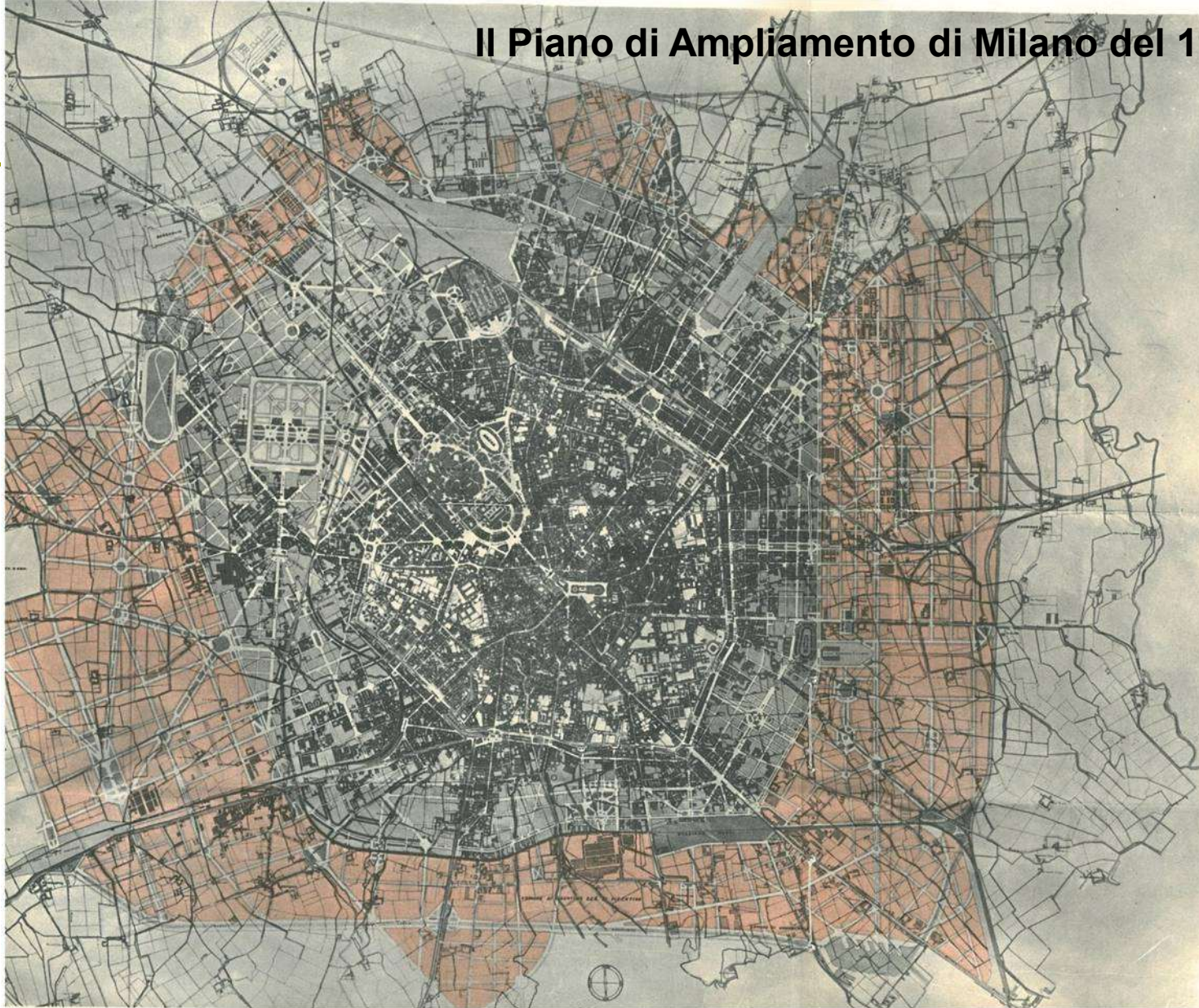
LA "CITTÀ NUOVA"

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

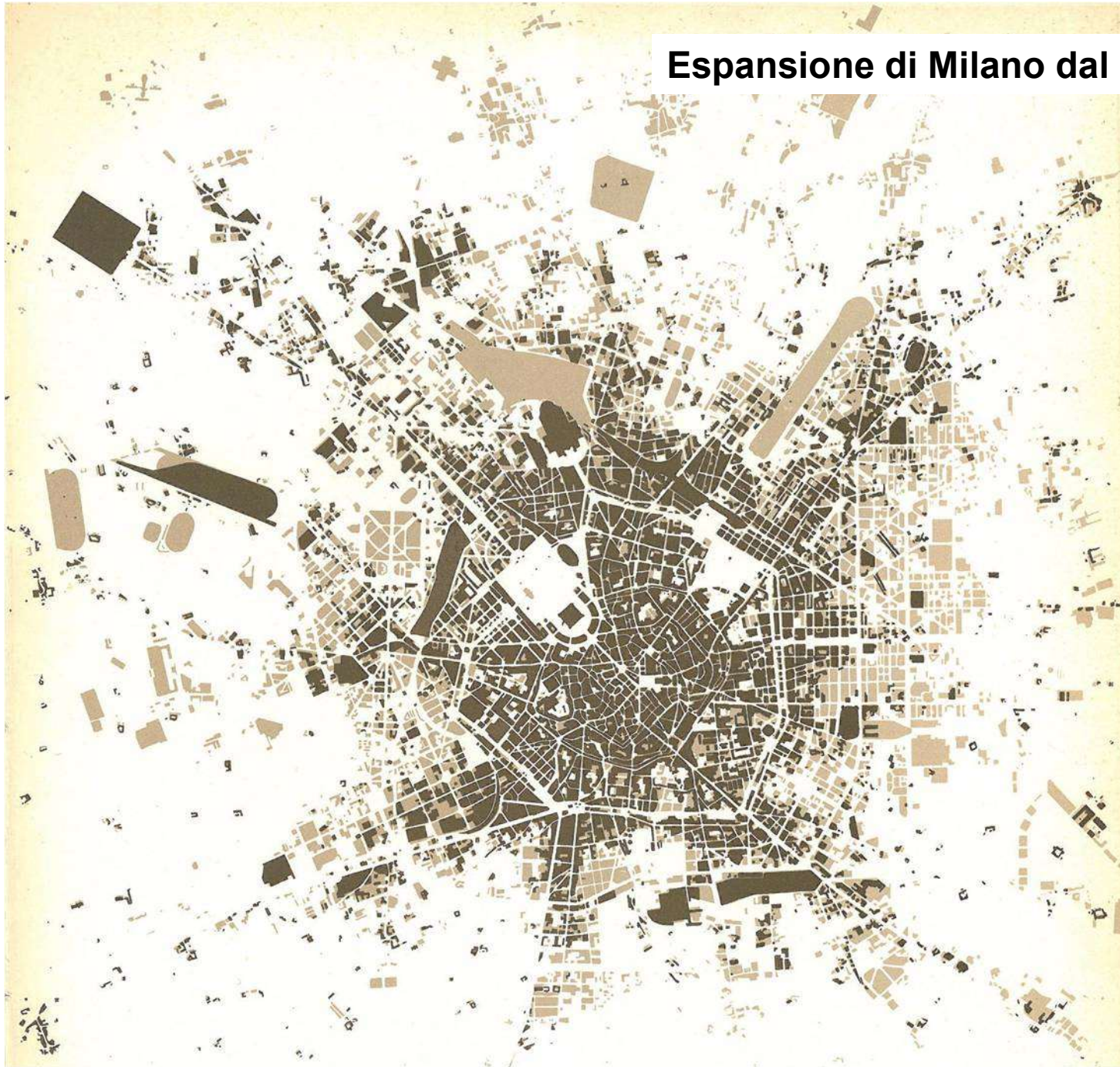


Piano di Ricostruzione Verona 1945

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 e
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

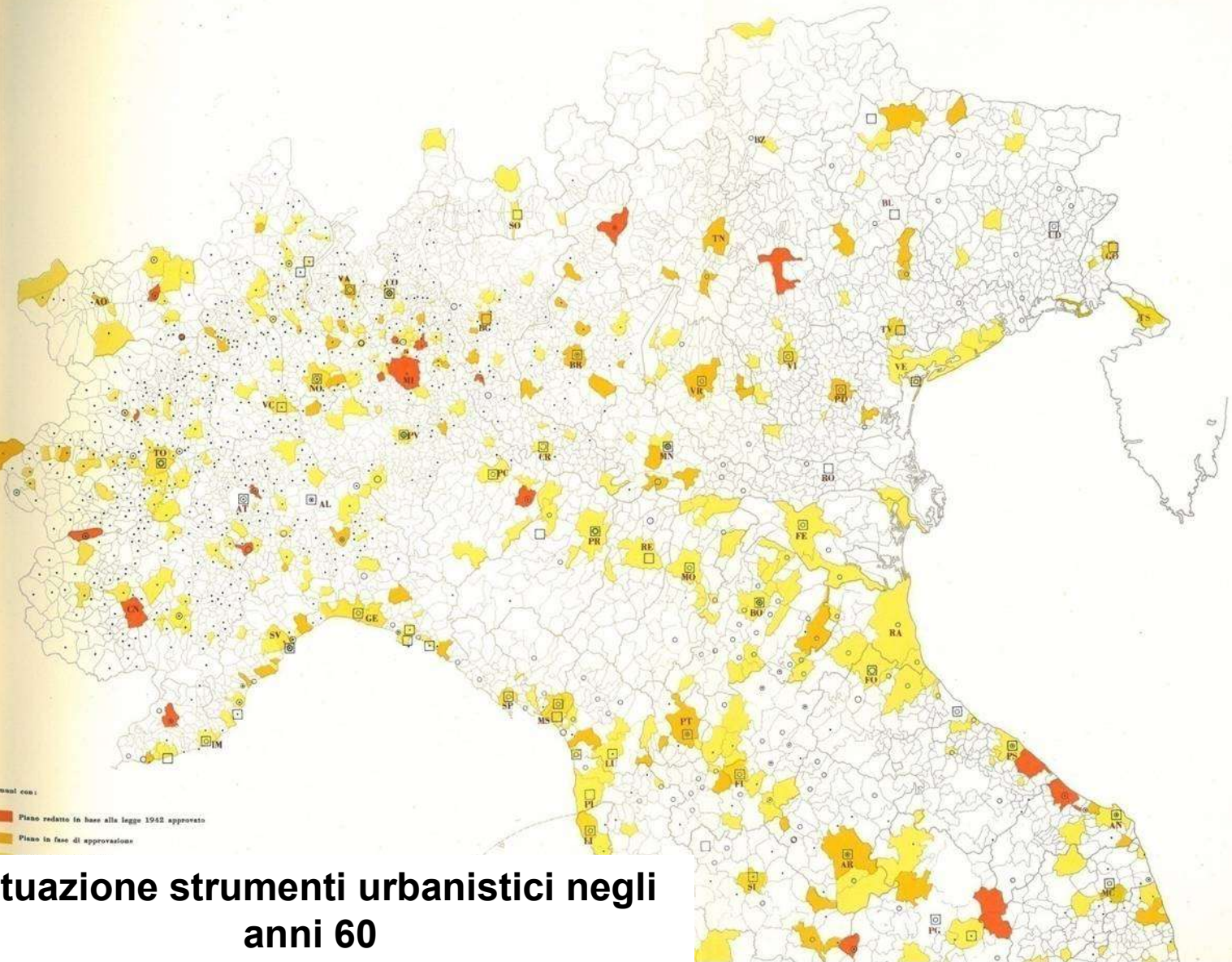
se, dietro
ione econ
e che l'us
nel nost
; manca
una azion

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...
interpre
blema.
genericit

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



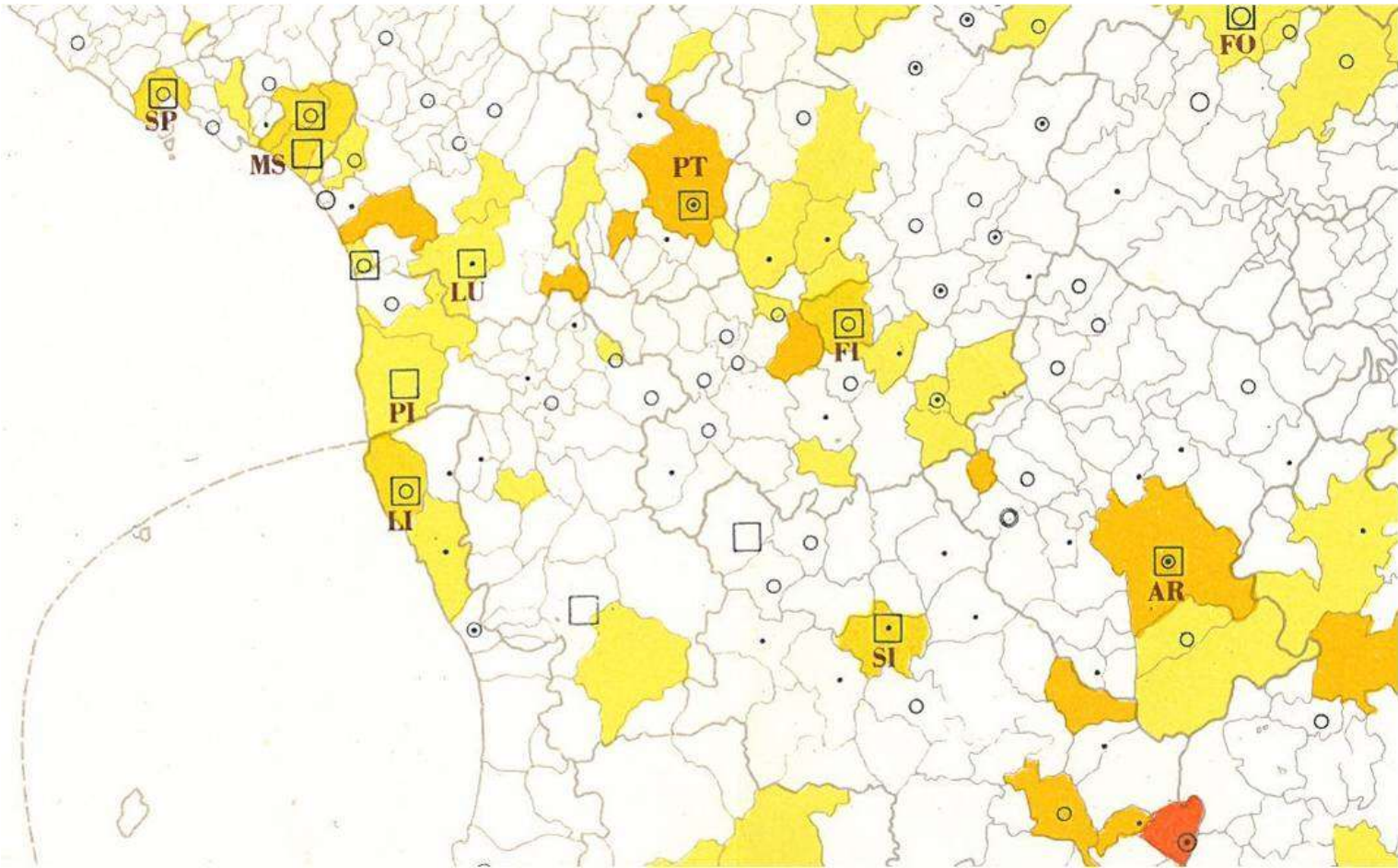
**Situazione strumenti urbanistici negli
anni 60
nord Italia**

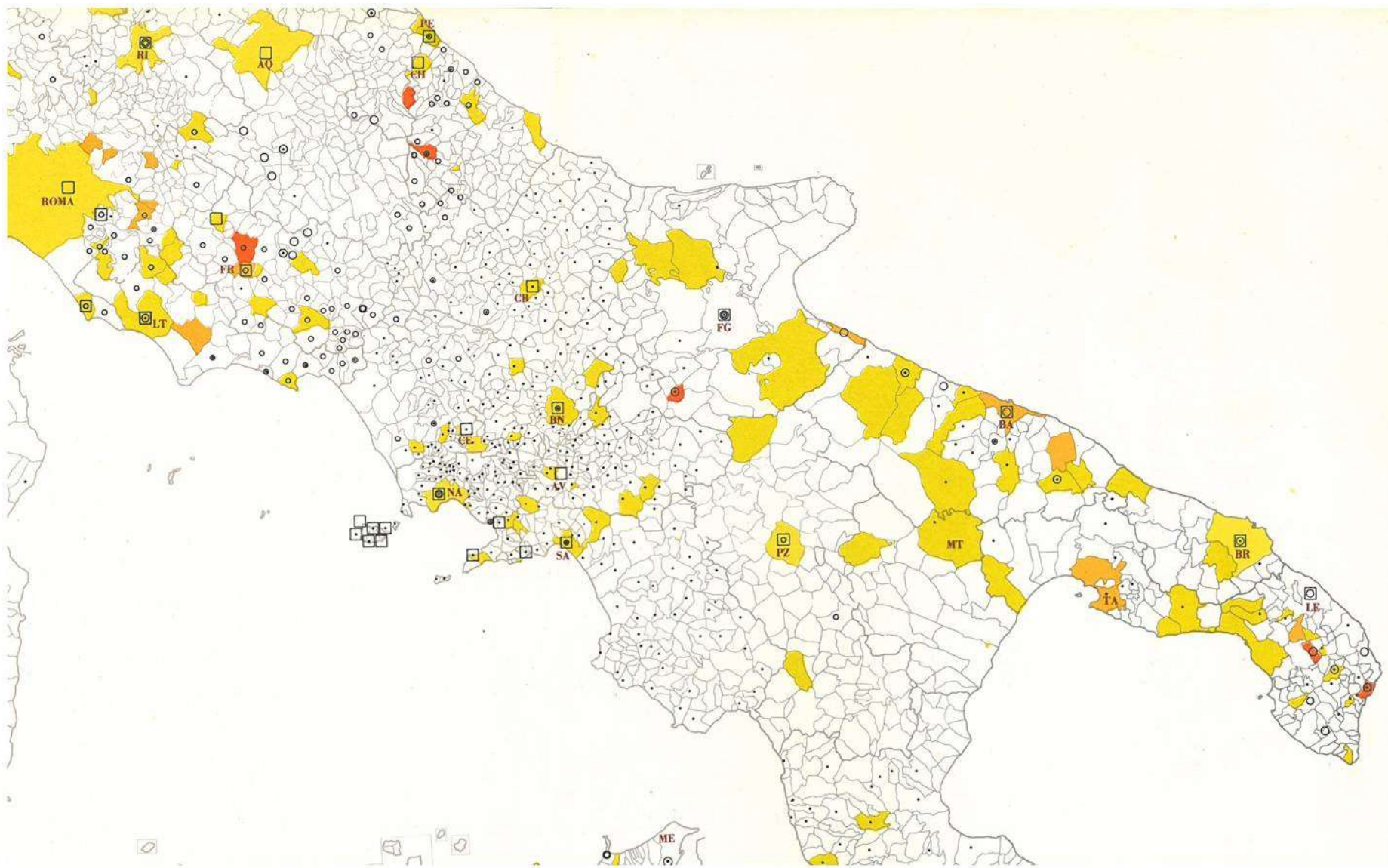
legenda

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**



Lavori di ricostruzione in Largo Ciro Menotti. Pisa



Per lo storico Emilio Tolaini si tratta «del maggiore misfatto urbanistico e architettonico» subito dalla città dopo la guerra

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

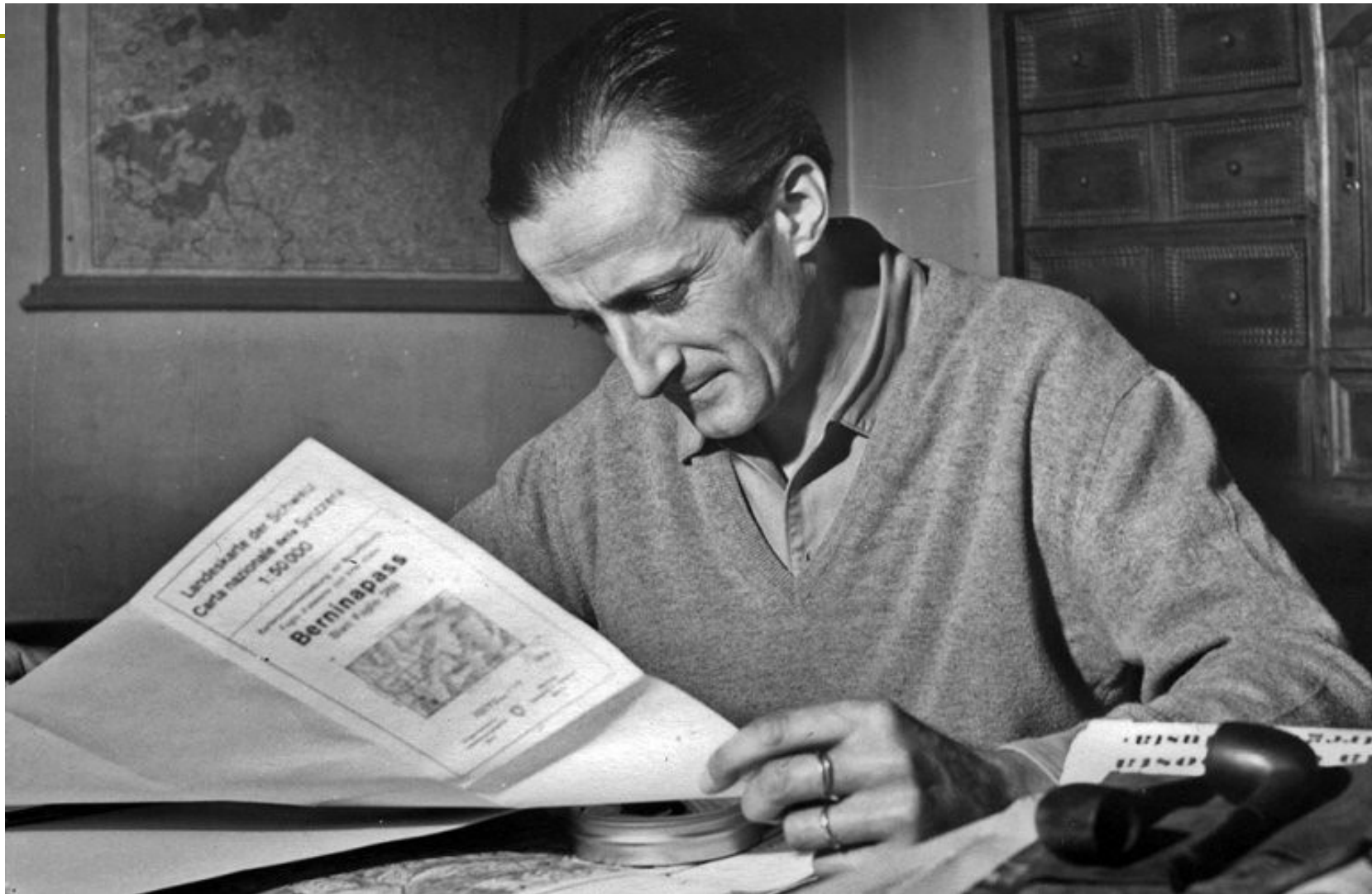
Sono piani molto più attuati:

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

PEEP integrati nella città esistente

**SERVIZI PREVISTI CAPILLARMENTE ED
IN MODO MASSICCIO**

Antonio Cederna: il degrado urbanistico in Italia







<http://www.raiscuola.rai.it/articoli/antonio-cederna-il-degrado-urbanistico-in-italia/6313/default.aspx>

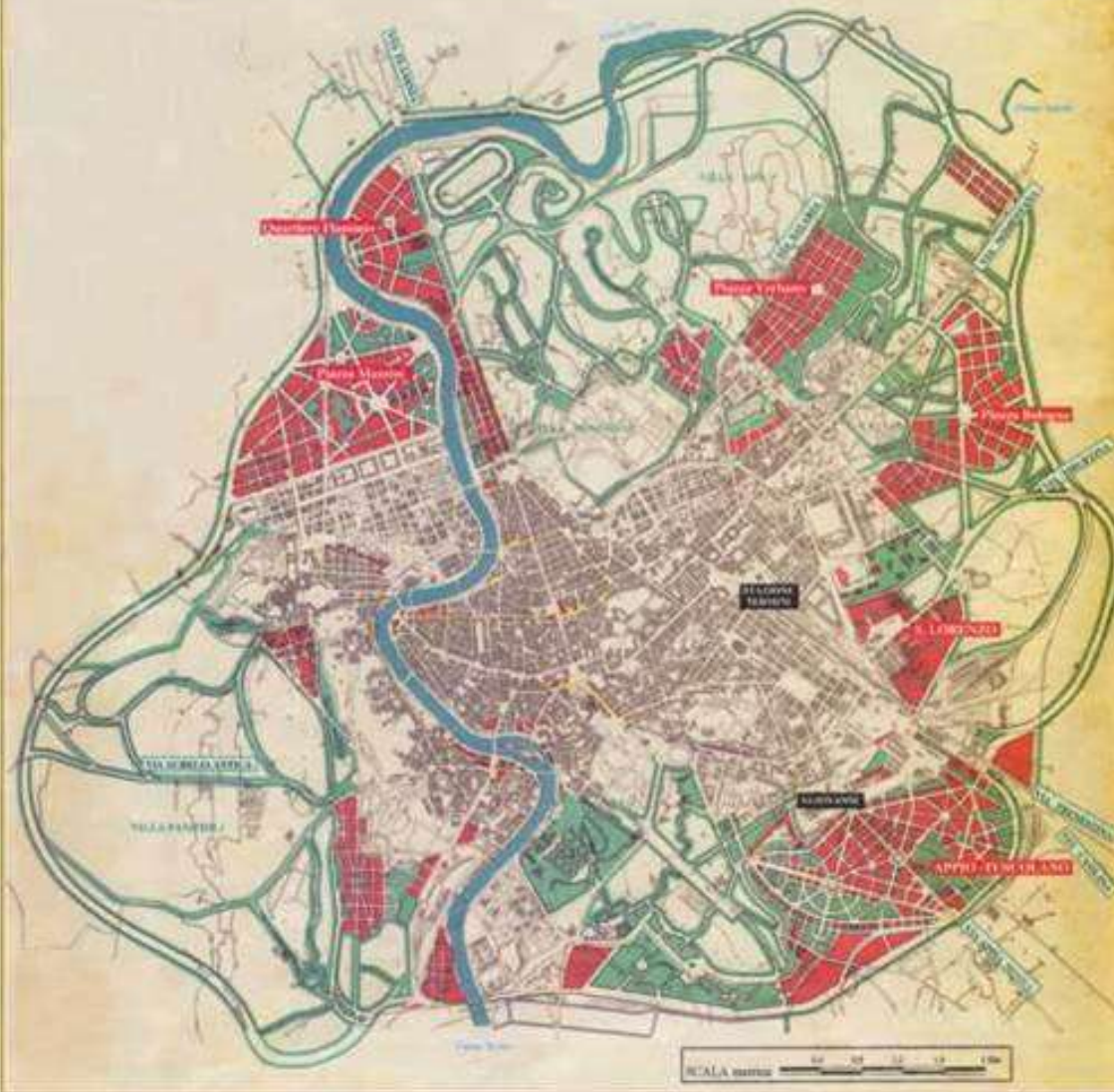
PIANO REGOLATORE

1909 *(di Edoardo Sottsass)*

(Regio Decreto 29 Agosto 1909)

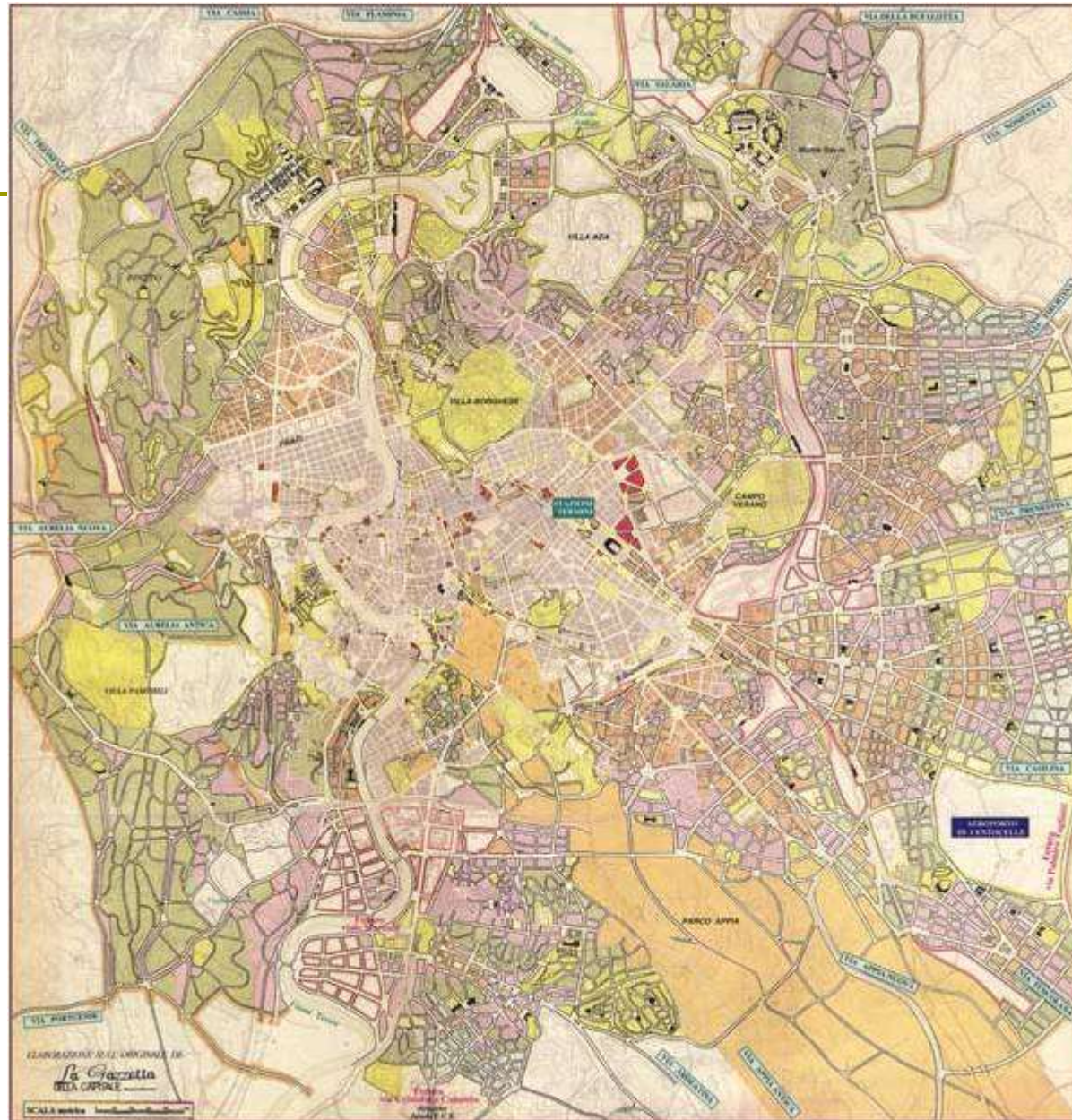
LEGENDA

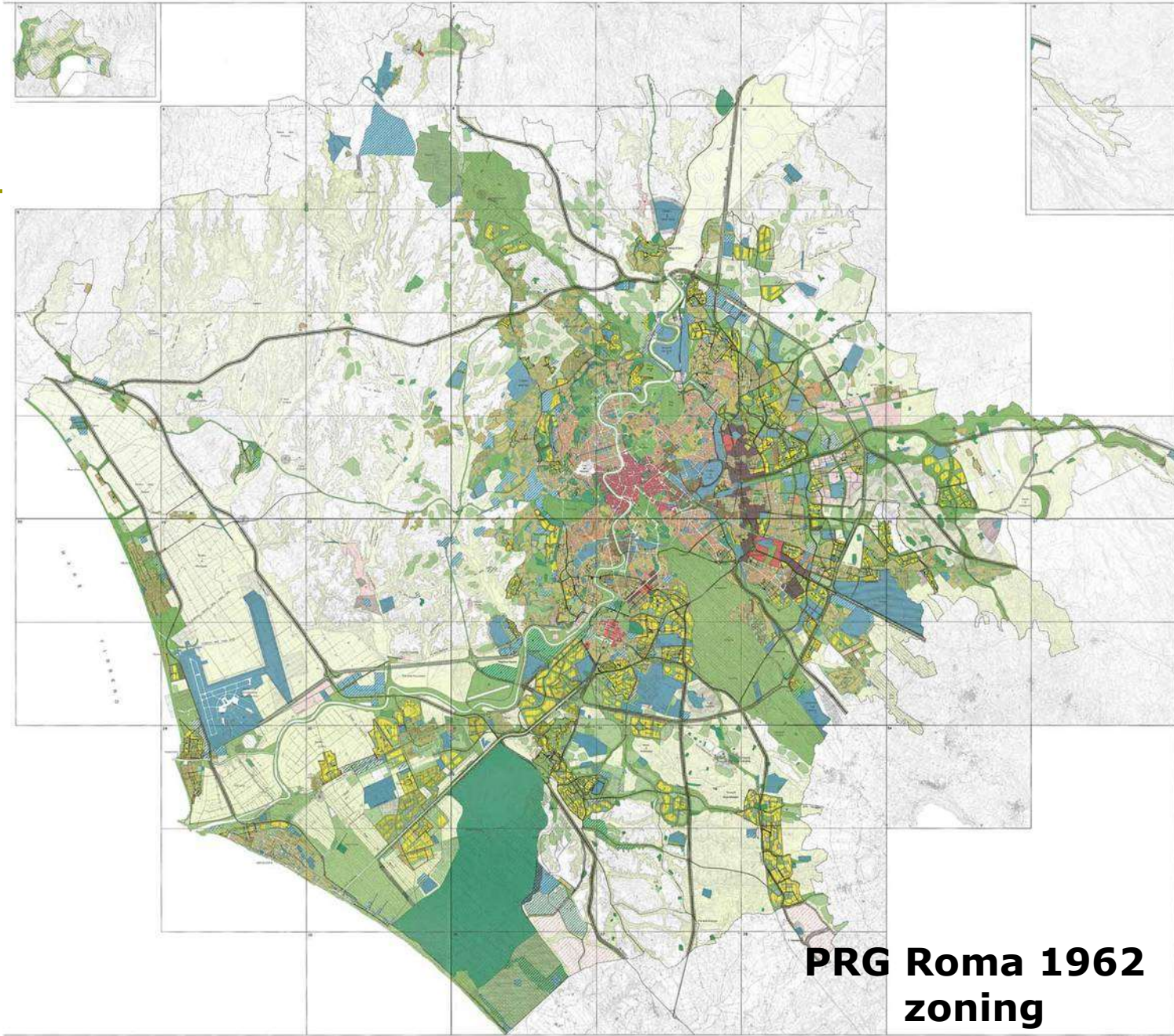
-  Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
-  Nuovi quartieri in costruzione
-  Giardini
-  Villini



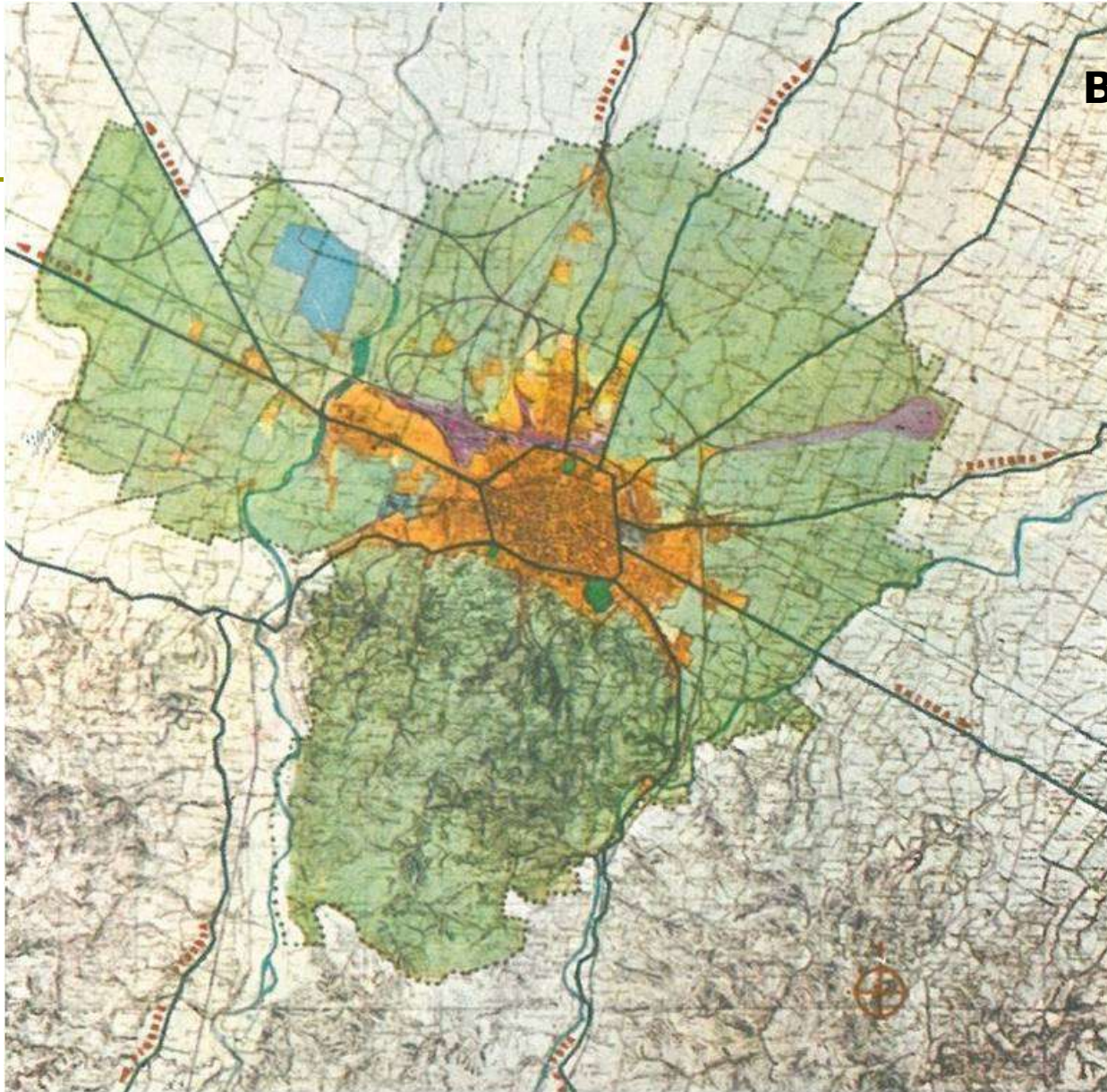
Sviluppo urbanistico Roma

1931



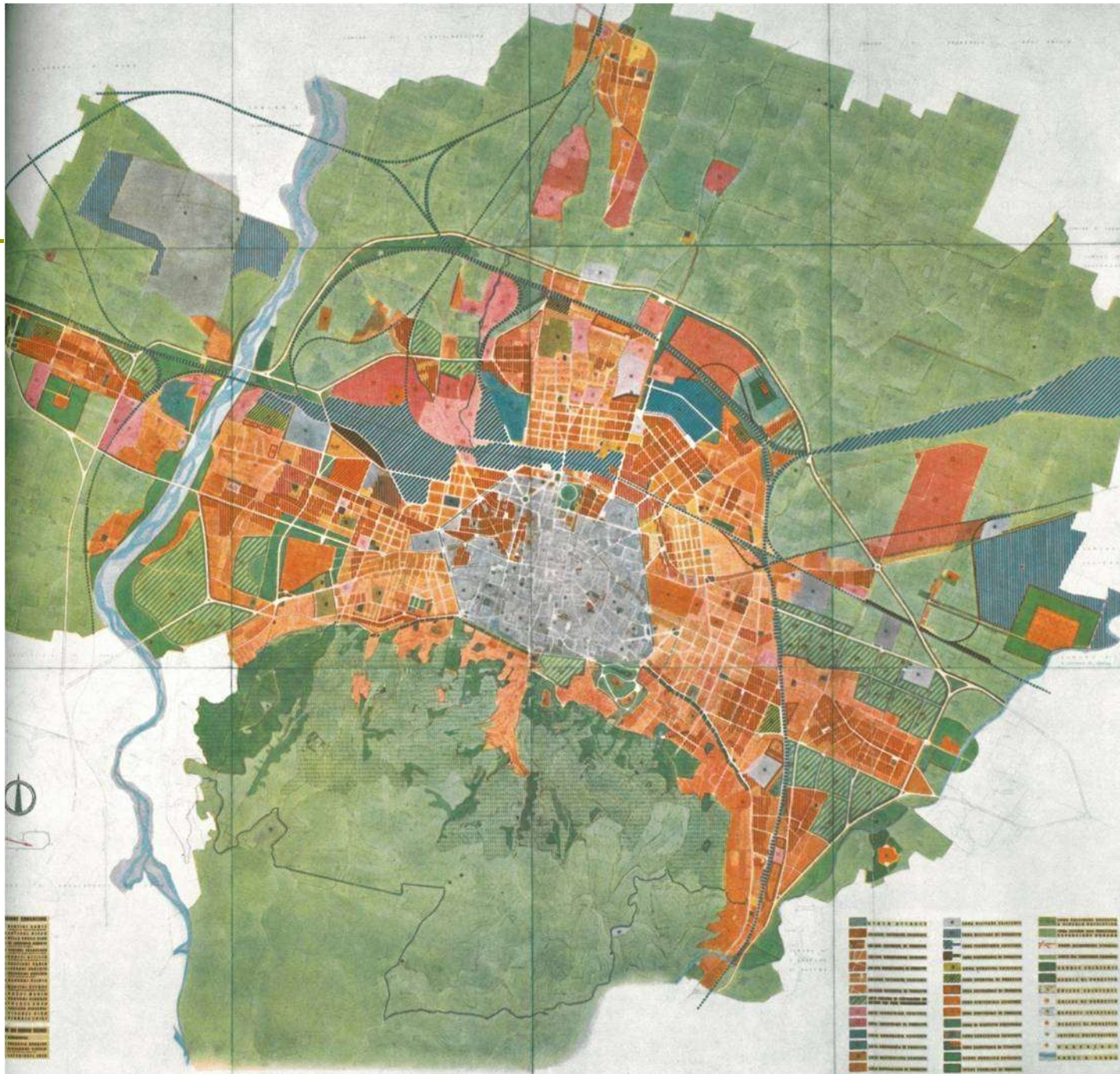


**PRG Roma 1962
zoning**



**Bologna negli
anni '50**

PRG Bologna 1954





PRG Bologna 1954 legenda

	Stato attuale
	Edilizia intensiva esistente
	Edilizia intensiva di progetto
	Edilizia semiintensiva esistente
	Edilizia semiintensiva di progetto
	Edilizia estensiva esistente
	Edilizia estensiva di progetto
	Zona edilizia di espansione (PP)
	Zona industriale esistente
	Zona industriale di progetto
	Zona annonaria esistente
	Zona annonaria di progetto
	Zona ospedaliera esistente
	Zona ospedaliera di progetto

	Zone militari esistente
	Zone militari di progetto
	Zone ferroviarie esistenti
	Zone ferroviarie di progetto
	Zone sportive esistenti
	Zone sportive di progetto
	Zone artigianali di progetto
	Zona cimiteriale esistente
	Zona cimiteriale di progetto
	Zona di rispetto cimiteriale
	Zona carceraria esistente
	Zona carceraria di progetto
	Verde pubblico esistente
	Verde pubblico di progetto

	Zona collinare (vincolo paesistico)
	Zona esterna alla progettata espansione urbana
	Nuovi allineamenti stradali
	Limiti di territorio comunali
	Scuole esistenti
	Scuole di progetto

	Chiese esistenti
	Chiese di progetto
	Mercati esistenti
	Mercati di progetto
	Istituti universitari
	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**