

# POLITICHE STRATEGIE E STRUMENTI PER L'ABITARE NELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Semestre - AA 2020/2021

Prof. Arch. PhD Irene Poli

**LA CITTA' CONTEMPORANEA - I parte**



FACOLTÀ DI ARCHITETTURA

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

ARU



Dipartimento di Pianificazione, Design  
Tecnologia dell'Architettura

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Corso di Laurea Magistrale in  
Architettura - Rigenerazione Urbana LM4



# LA CITTÀ CONTEMPORANEA

1. LA CITTA' CONTEMPORANA. TRA METROPOLIZZAZIONE E CRISI GLOBALE
2. LE GENERAZIONI URBANISTICHE. DALLA ESPANSIONE, ALLA TRASFORMAZIONE, ALLA METROPOLIZZAZIONE
3. LA STAGIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA
4. LA CRISI DEL PIANO E LA RIFORMA URBANISTICA
5. LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE URBANA



# LA CITTÀ CONTEMPORANEA. TRA METROPOLIZZAZIONE E CRISI GLOBALE

Cosa è la città contemporanea?

In cosa si discosta dalla città «tradizionale»?

Quali sono le sue caratteristiche?

E quali le sue patologie?



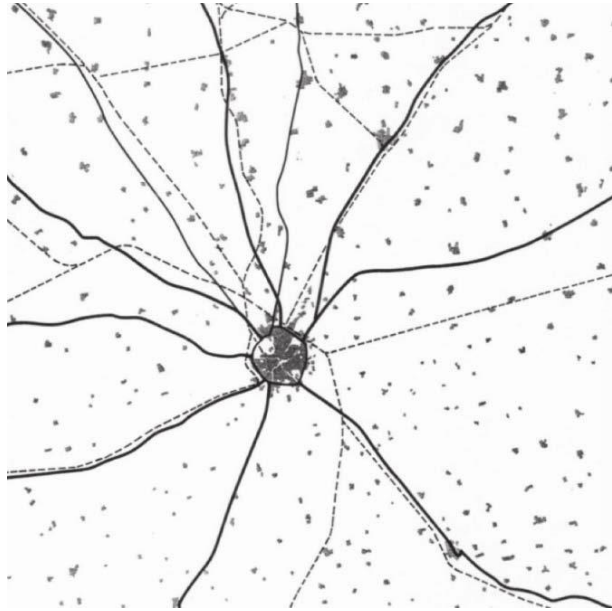
# LA CITTA' CONTEMPORANEA

## Il processo di metropolizzazione del territorio

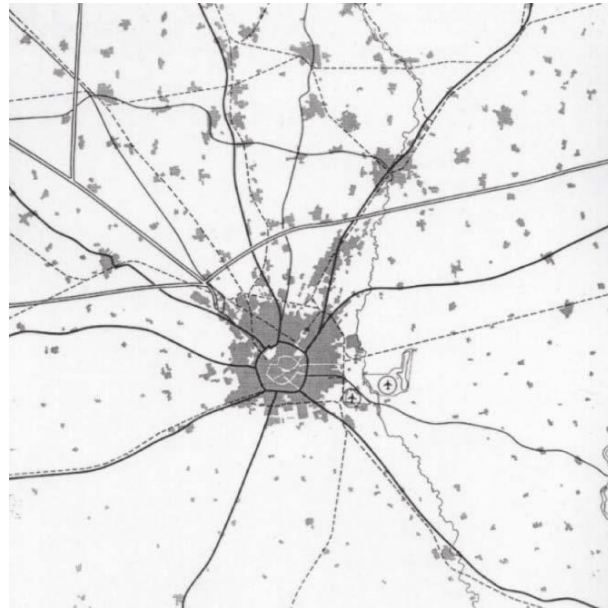
- dinamiche insediative che portano alla distribuzione di polarità di medie dimensioni localizzate in funzione dell'accessibilità
- proliferazione di insediamenti in forma diffusa
- flussi pluridirezionali di mobilità privata su gomma
- estesa su tutto il territorio
- invalida i limiti amministrativi e la distinzione città/campagna



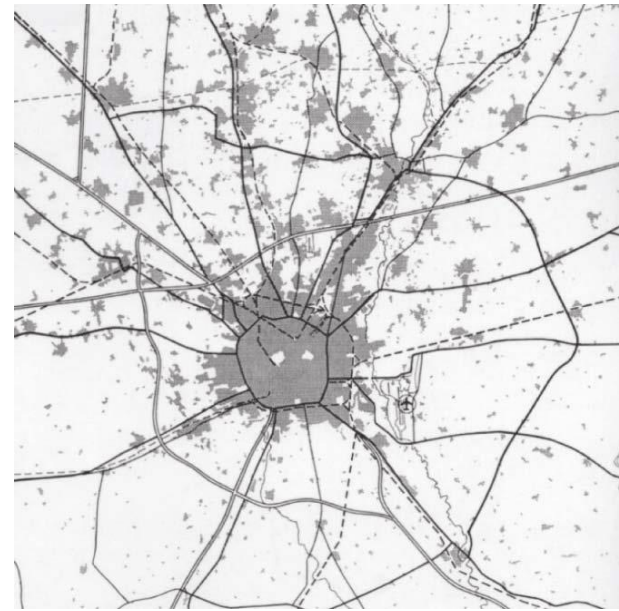
# MILANO



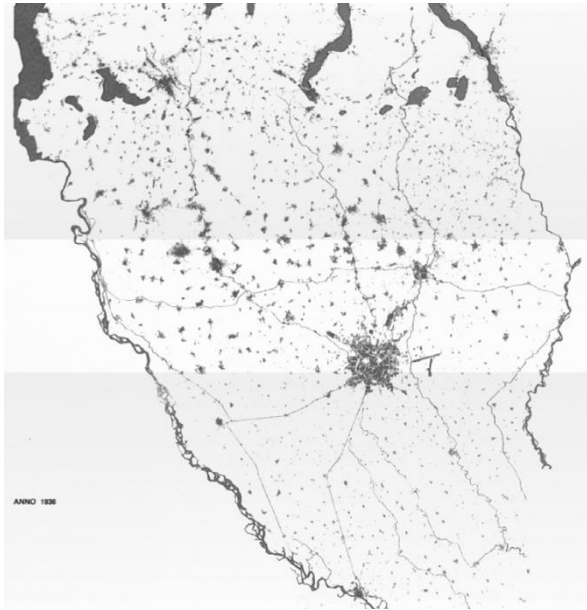
1888



1936



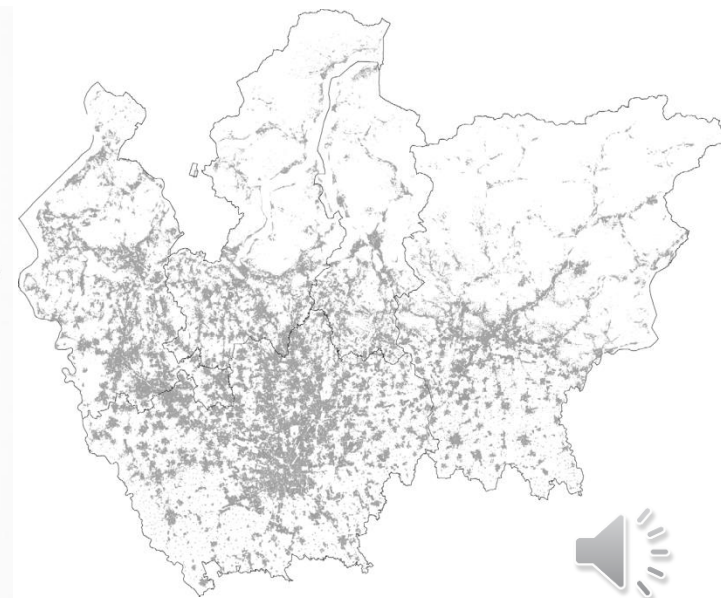
1963



1936



1970



2005



## Dagli anni '70 cambia la struttura del territorio

- crisi della grande fabbrica fordista e conseguente polarizzazione delle attività produttive
- redistribuzione della popolazione sul territorio alla ricerca di qualità urbana e ambiente, nuovi stili di vita e valori della popolazione
- **modello diffuso ed estensivo di localizzazione della popolazione** allargato all'intero sistema territoriale, non più limitato alle potenzialità isolate delle singole città

## L'abitare

Il problema abitativo (l'insoddisfazione per le condizioni di alloggio in affitto o in condominio, i costi spesso proibitivi dei quartieri migliori) e le mutevoli vicende del mercato dell'edilizia residenziale (crisi, bolle, spinte) sono alla base di questo modello.

*«La formazione di habitat a bassa densità (...) è il frutto di un insieme di scelte individuali, di singoli nuclei familiari o di piccoli loro gruppi» (Secchi, 1992), così come «di una moltitudine di scelte che sono tutte razionali o che aspirano ad esserlo, ma che obbediscono a logiche differenti in reciproco antagonismo» (Corboz, 1995).*



*“Con il termine di metropolizzazione si intende indicare la tendenza all'integrazione di diversi aggregati urbani e anche dei territori ad urbanizzazione diffusa (qualsiasi sia la forma di tale diffusione). Un'integrazione complessiva che riguarda le attività economiche, le relazioni sociali, le attività legate alla “vita quotidiana”, alla cultura ecc. (...) In sostanza (...) i processi di diffusione e dispersione territoriale della popolazione, delle attività e dei servizi, non costituiscono né la premessa, né la ricerca di un'autonomia degli stessi territori o aggregati, ma piuttosto una modalità diversa e più allargata di costruire interrelazioni e interdipendenze. Una diversa produzione di “città”, di **una nuova città**” (Indovina, 2005)*

## La «nuova» città contemporanea è connotata

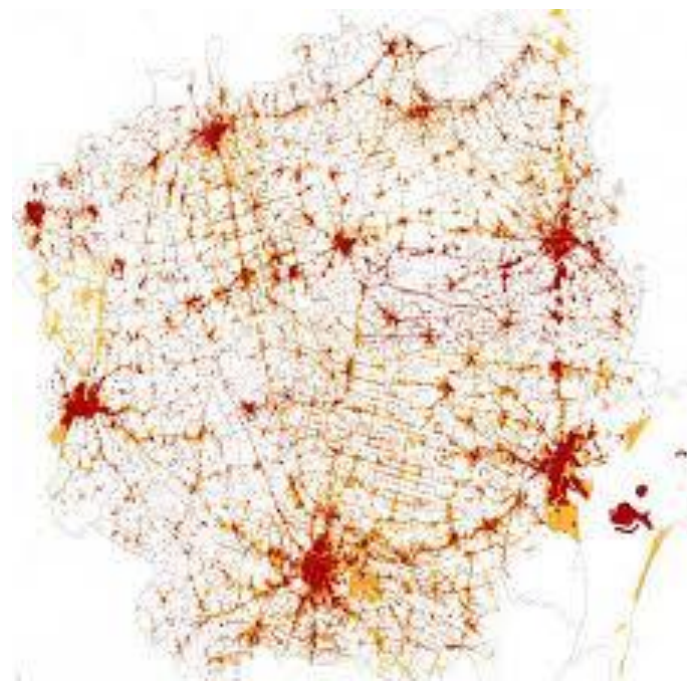
- da profondi squilibri territoriali
- dalla non sostenibilità o assenza di una struttura urbana
- dalla frammentazione e dalla dispersione dei sistemi insediativi ed ecologici-ambientali
- da un elevato consumo di suolo
- da un sistema infrastrutturale insostenibile
- da una quasi totale assenza di spazi pubblici
- dalla presenza diffusa di brownfields e wastescapes (terrain vague, Sola Morales, 2002; drosscapes, Berger, 2006; junkspace, Koolhaas, 2006)
- da una generale crisi economica e sociale



# Le patologie della città contemporanea

## 1. *Squilibri territoriali e non sostenibilità della forma urbana*

- dinamiche morfologico-funzionali e socio-economiche, dei centri metropolitani e delle città medie con i territori di gravitazione (macro sistemi insediativi), che determinano disparità alla scala locale e metropolitana, ma anche territoriale (*aree interne, urban shrinkage*)
- assenza di una struttura ordinatrice dovuta alla crescita per lo più spontanea e caotica
- consolidarsi di estese *periferie* di origine pianificata e abusiva, frammentate (città discontinua e porosa) con disuguaglianze e polarizzazioni socioeconomiche, degrado abitativo, frammentazione ambientale, acuiti da isolamento fisico e mancanza di integrazione, da difficoltà di accesso al *welfare urbano* -- da **PERIFERIA** a **MARGINALITA'**
- presenza di brownfield/wastedscape spazi di risulta esito della dismissione di aree industriali interne alla città e di una crescita discontinua





## Le patologie della città contemporanea

### 2. frammentazione/dissoluzione dei reticoli ambientali e "consumo di suolo"

- frammentazione dei sistemi ecologico-ambientali, con la conseguente interruzione dei cicli naturali, in particolare quello delle acque, e il depauperamento delle risorse fondamentali, aria acqua e suolo (consumo di suolo)
- carattere dissipativo, energivoro, inquinante della città contemporanea (patrimonio edilizio obsoleto, mobilità su gomma, economia lineare, produzione capitalistica, espansione urbana..)
- crescente fragilità territoriale, anche a seguito del global climate change, che richiede azioni di mitigazione del rischio e adattamento ai cambiamenti climatici, non più rimandabili (v. eventi calamitosi sempre più frequenti)



## Le patologie della città contemporanea

### 3. La mobilità basata sull'automobile

- sistema infrastrutturale insostenibile esito del gap infrastrutturale del Paese rispetto all'Europa, dove le città sono sorte con la ferrovia
- «anomalia genetica»
- l'uso crescente del trasporto motorizzato individuale (36 milioni di auto, contro 3 del '51), comporta carichi inquinanti crescenti che mettono a repentaglio la salute dei cittadini, vanificano qualsiasi politica virtuosa di ecologia urbana (di rigenerazione delle risorse) e scaricano nuova congestione sulle polarità dei servizi e delle attrezzature (centri storici, centri direzionali, luoghi delle funzioni di eccellenza)



## Le patologie della città contemporanea

### *4. carenza attrezzature pubbliche, dissoluzione degli spazi della socialità, omologazione/banalizzazione dei paesaggi identitari*

- carenza e vetustà delle attrezzature pubbliche o di suo pubblico, dovuta a crescita spontanea in assenza di una struttura ordinatrice
- assenza o degrado, dello spazio pubblico, luogo della socialità e della identità, dovuto alla dissoluzione della continuità fisica della rete
- omologazione e banalizzazione dei paesaggi identitari, dispersione del patrimonio comune di valori, materiali e immateriali, e creazione nella città compatta di aree dismesse senza forma e qualità
- abbandono, turistificazione o musealizzazione delle parti di più antico impianto



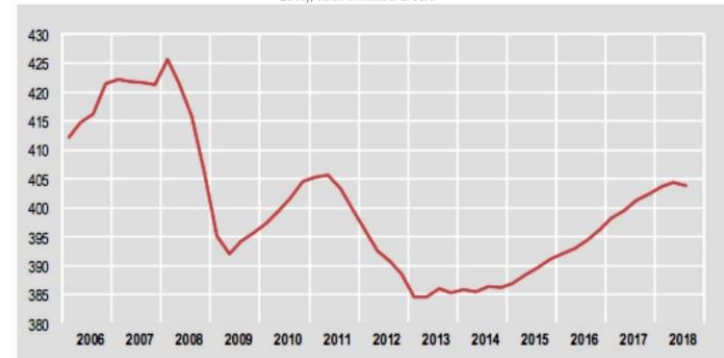
# Le patologie della città contemporanea

## 5. Crisi globale e pandemia

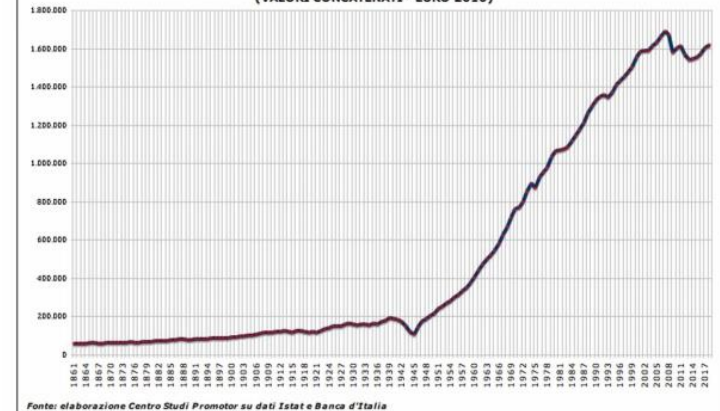
- crisi finanziaria, economica, produttiva occupazionale e dunque sociale e politica
- carenza risorse pubbliche e contrazione risorse private
- necessità di riduzione degli sprechi e crescita efficienza uso risorse
- maggiore sobrietà e efficacia nei progetti di rigenerazione
- necessità di coinvolgere tipologie differenti di attori, anche prevedendo nuove forme di concertazione
- nuovi stili di vita e comportamenti sostenibili e resilienti
- COVID 19 (canone affitti -10%, -20% di compravendite al 2023, investimenti in costruzioni -6,4%)

Prodotto interno lordo

I trimestre 2006 – III trimestre 2018, dati concatenati, destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (anno di riferimento 2010), valori in miliardi di euro



**I NUMERI DEL DECLINO ECONOMICO DELL'ITALIA**  
PRODOTTO INTERNO LORDO 1861-2018  
(VALORI CONCATENATI - EURO 2010)



Fonte: elaborazione Centro Studi Promotor su dati Istat e Banca d'Italia

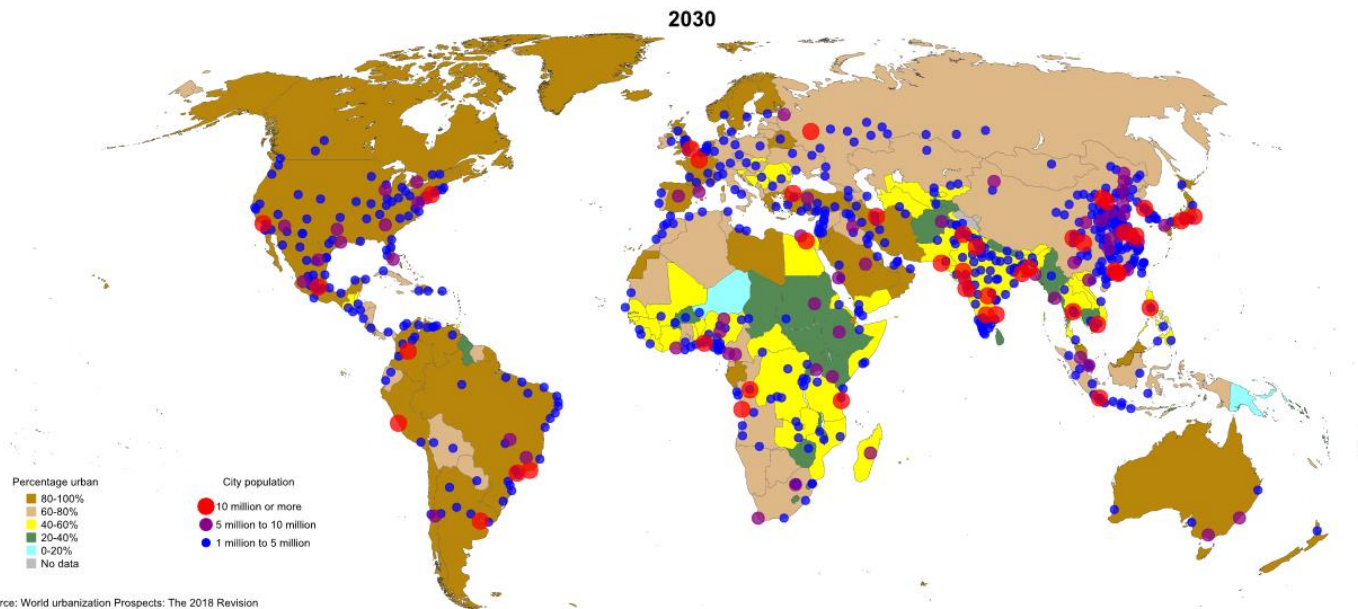
**FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)**  
I Trimestre 2010 - IV trimestre 2018 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.  
(b) I dati del quarto trimestre 2018 sono provision.

## Punti di forza

- contrariamente alle previsioni catastrofiste sulla “fine della città”, dopo un periodo di incertezza legato al cambiamento epocale della base economica (anni '80), cresce la popolazione urbana
- la popolazione urbana raggiunge i 40 milioni (su 60 complessivi=67%), 22 milioni vivono nelle grandi aree metropolitane; una crescita più intensa di quella demografica (+ 13 milioni dal '51)
- la città è il luogo dove la maggior parte delle persone vuole vivere, dove pensa di trovare un lavoro con maggiore facilità, dove spera di incontrare altre persone con cui intrecciare relazioni stabili o ricongiungere il proprio gruppo familiare → *motore di crescita del Paese*



## Punti di forza

- Sostanzianti da numerosi documenti internazionali

- ✓ **Carta di Lipsia sulle *Città europee sostenibili*, 2007**

La Carta individua principi e strategie per una politica di sviluppo urbano integrata che comprenda la dimensione sociale, economica e ambientale delle città

- ✓ **Dichiarazione di Toledo sulla *Rigenerazione urbana integrata e il suo potenziale strategico per uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile e inclusivo nelle città europee*, 2010**

La strategia “Europa 2020” individua tre priorità: crescita intelligente, promuovendo un’economia basata su conoscenza e innovazione; crescita sostenibile, promuovendo un uso più efficiente delle risorse e un’economia competitiva e ecosostenibile; una crescita inclusiva, promuovendo coesione sociale e territoriale

- ✓ **Agenda 2030 per lo *Sviluppo sostenibile*, 2015**

Un programma d’azione per le persone, il pianeta e la prosperità che ingloba 17 Sustainable Development Goals, che seguono i Millennium Development Goals



- ✓ **Patto di Amsterdam, 2016**

Il Patto istituisce l’Agenda Urbana europea e stabilisce i suoi principi fondamentali: 1) integrazione dei migranti e dei rifugiati, 2) qualità dell’aria, 3) povertà urbana, 4) alloggi, 5) economia circolare, 6) posti di lavoro e competenze professionali nell’economia locale, 7) adattamento ai cambiamenti climatici, 8) transizione energetica, 9) uso sostenibile del territorio e soluzioni fondate sulla natura, 10) mobilità urbana, 11) transizione digitale, 12) appalti pubblici innovativi e responsabili

# LE GENERAZIONI URBANISTICHE. DALLA ESPANSIONE, ALLA TRASFORMAZIONE, ALLA METROPOLIZZAZIONE

Ma come si è arrivati alle attuali condizioni?

Come si è evoluta la città in Italia?

Come si sono evolute le modalità di lettura/analisi e di interpretazione/progetto?

Cosa sono le generazioni urbanistiche e a cosa servono?

# DALLA GENERAZIONE DELL'ESPANSIONE, A QUELLA DELLA TRASFORMAZIONE, ALLA METROPOLIZZAZIONE

## Le generazioni urbanistiche

- **L'urbanistica moderna** – il processo di modernizzazione capitalistica della città
- **La ricostruzione** - la fase di razionalizzazione dello sviluppo capitalistico della città
- **L'espansione** - esplodono le problematiche legate alla crescita convulsa priva di governo, con particolare riferimento alle problematiche relative al tema della casa e della città pubblica in generale
- **La trasformazione** - decentramento delle attività produttive, centralizzazione del terziario, conseguente espulsione della residenza, mutata tendenza demografica, processo di decrescita delle grandi città - crisi del sistema della mobilità - esplosione cosiddetta “questione ambientale”

*La cosiddetta **analisi generazionale** formalizzata da Giuseppe Campos Venuti, studia le generazioni urbanistiche considerate come l'insieme delle condizioni economiche, sociali, culturali e politiche che caratterizzano un periodo di vita della società per quanto riguarda le città e il territorio. Lo scopo non è certo quello di fornire una sistemazione teorica o una classificazione gratuita dei fenomeni e degli avvenimenti, ma al limite quello di condurre una ricerca finalizzata a trovare una guida per l'azione»*



- **L'urbanistica moderna** – il processo di modernizzazione capitalistica della città

Il grande sviluppo industriale a seguito alla rivoluzione industriale determina, dalla metà del XIX secolo, una forte spinta all'urbanesimo.

La grande crescita urbana deriva dall'aumento della popolazione, richiamata dallo sviluppo industriale e stimolata dall'incremento di rendita dei terreni che da agricoli divengono urbani.

*Il piano*

- sovradimensionamento delle previsioni. In applicazione del principio liberista (lasciare a tutti la libertà di investire) prevede ampliamento in tutte le direzioni, andando a urbanizzare un anello intorno alla città preesistente
- distinzione tipologica degli edifici che determina la differenziazione sociale assicurata dai diversi costi degli alloggi



- **L'urbanistica moderna** – il processo di modernizzazione capitalistica della città

Il piano ottocentesco/primonovecentesco del primo ordinamento urbano

- riguarda le sole città più importanti d'Europa
- strumento straordinario
- costituito dalle zone di espansione che si sviluppano a macchia d'olio, mentre sono ignorati il centro storico e il territorio extraurbano, secondo il criterio capitalistico del massimo profitto
- pianificano aree adiacenti al nucleo urbano, senza una struttura di servizi esplicitamente definita e senza progetti per la mobilità, indicata senza gerarchie e solo relativamente alle sedi viarie

NOTA BENE: In Italia la comparsa del piano avviene con la legge del 1865 *“Sulla espropriazione per pubblica utilità”*, che introduce il Piano regolatore edilizio come strumento per intervenire sulla città esistente, e il Piano di ampliamento con oggetto le espansioni, fortemente stimolate dalla rivoluzione industriale.



## PIANO REGOLATORE 1883

( Legge 8 marzo 1883 )

- LEGENDA**
- Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
  - Nuovi quartieri in costruzione
  - Nuovi quartieri da realizzare
  - Aree industriali in progetto
  - Mercati, Mattatoio
  - Stazione ferroviaria in progetto
  - Zone per edifici governativi e Palazzo Esposizioni
  - Viali pubblici

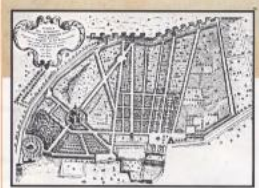
*La Gazzetta*  
Della Capitale

## PIANO REGOLATORE 1909

(di Edmondo Sanjust)

(Regio Decreto 29 Agosto 1909)

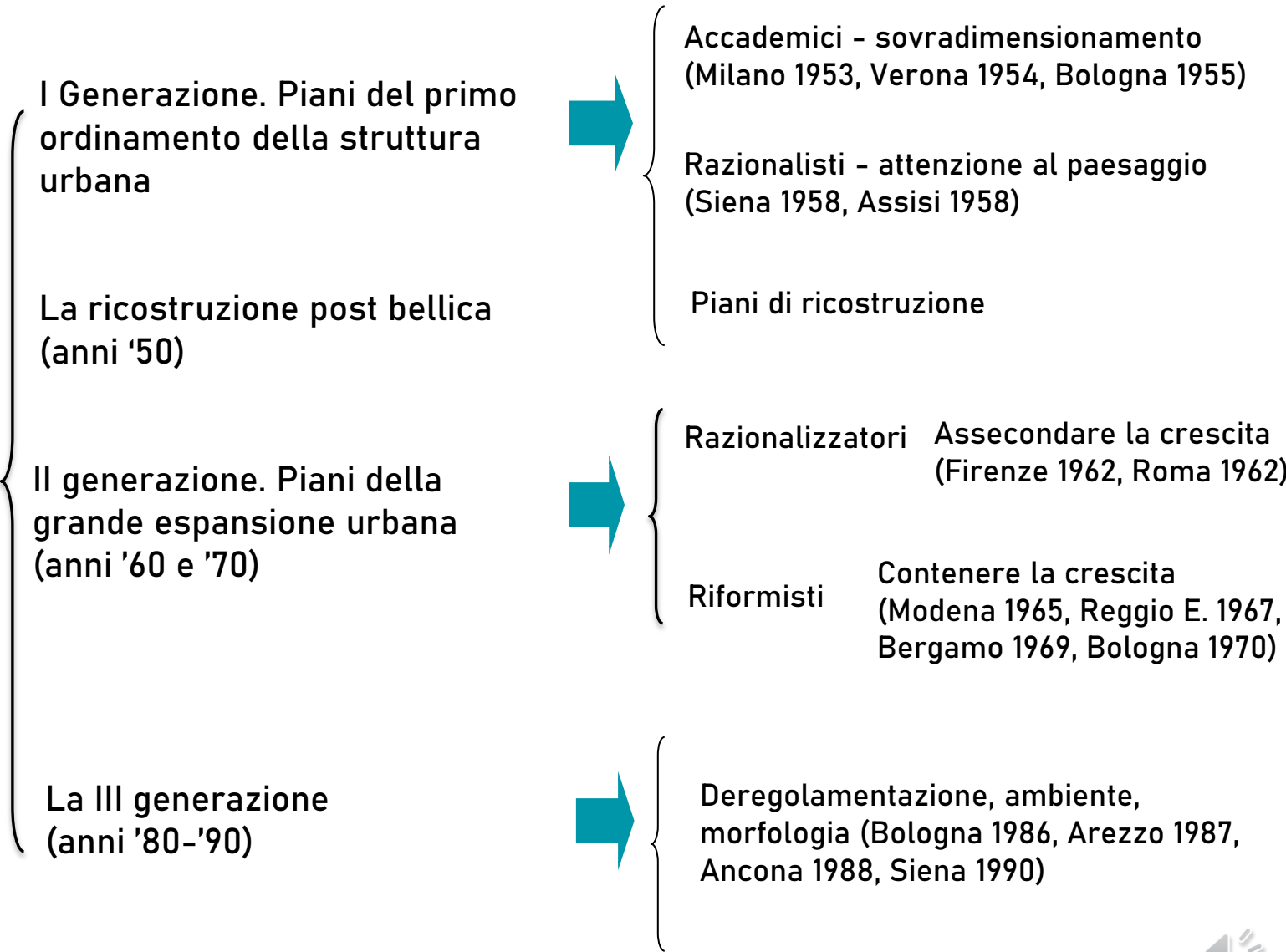
- LEGENDA**
- Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
  - Nuovi quartieri in costruzione
  - Villini
  - Giardini



Supra, l'area di villa Ludovisi, lettera A, e vede nel Piano del 1883, in alto, e cancellato nel 1906 con la costruzione del quartiere omonimo, attraversato dal "carroce" di via Veneto (disegno sotto)



**LE GENERAZIONI**



# DALLA GENERAZIONE DELL'ESPANSIONE, A QUELLA DELLA TRASFORMAZIONE, ALLA METROPOLIZZAZIONE

La L115/1942

- tuttora vigente, articolata dalle legislazioni regionali in materia (a partire dagli anni 70)
- buona legge, per il periodo, ripresa da altre legislazioni europee
- la strategia territoriale è affidata al PRG esteso a tutto il territorio comunale, ai piani particolareggiati d'iniziativa pubblica era affidata l'attuazione
- Il PRG deve indicare essenzialmente:
  - la rete delle principali vie di comunicazione stradale
  - la divisione in zone del territorio
  - le aree destinate a uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale
  - i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico
  - le norme per l'attuazione del piano
- ad ogni zona corrisponde una norma legata alla destinazione, differenziata secondo parametri quantitativi (densità, distanze, altezze) e specificante modalità attuative
- segue l'impostazione culturale e tecnica del razionalismo: grandi zone monofunzionali, scarsamente correlate alla forma della città e del territorio esistente
- l'oggetto principale sono le zone di espansione (piani sovradimensionati, città pubblica non definita, centri storici e territorio extraurbano non pianificati, non vi sono progetti per la mobilità, viene solo indicata sovradimensionata e senza gerarchie)

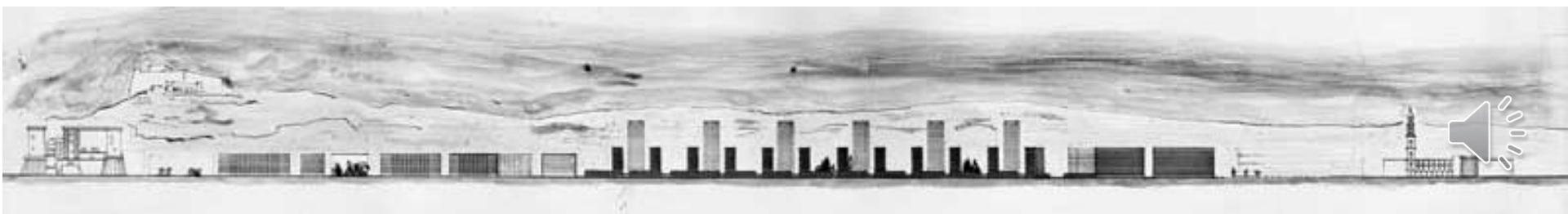


- **La ricostruzione** - la fase di razionalizzazione dello sviluppo capitalistico della città

La ricostruzione postbellica non fu utilizzata come occasione di rinnovo e riqualificazione urbana (Londra, Rotterdam, Varsavia), ma come pretesto per non applicare la nuova legge nazionale (1150/1942).

Piani di ricostruzione:

- assoluta permissività urbanistica – edilizia
  - rapidità dei tempi di approvazione (procedure amministrative semplificate) e agevolazioni fiscali
  - indicazione zone destinate a demolizioni e ricostruzioni: densità elevatissime in aree centrali, nessun controllo funzionale, scollegamento con la mobilità generale
- ✓ nel 1955, i piani approvati ai sensi della 1150/1942 sono solo 23 (solo Milano e Bari grandi città)  
- 427 piani di ricostruzione



- **L'espansione** - esplodono le problematiche legate alla crescita convulsa priva di governo, con riferimento alle problematiche relative al tema della casa e della città pubblica in generale

1950-1960

Gli anni 50 sono quelli del 'miracolo economico', tutti gli indicatori dello sviluppo sono costantemente in crescita grazie alla forte competitività dell'industria italiana favorita dal basso costo del lavoro e dalla grande disponibilità di capitali.

Questo scatena una forte crescita urbana: sono principalmente le città a produrre ricchezza, richiamando mano d'opera e facendo aumentare il fabbisogno edilizio.

La crescita urbana diviene un settore chiave delle strategie politico-economiche, che non comprendono i segni delle malformazioni con cui stanno crescendo le città in espansione

*"inizialmente il bisogno di un tetto è così forte che non si avverte pienamente l'infima qualità sociale, edilizia, ambientale delle nuove periferie"*

Razionalismo - Carta di Atene - CIAM riferimenti per la città funzionale basata sulla separazione delle funzioni che la città deve assolvere per rispondere ai bisogni dell'uomo: abitare, lavorare, spostarsi, ricrearsi.



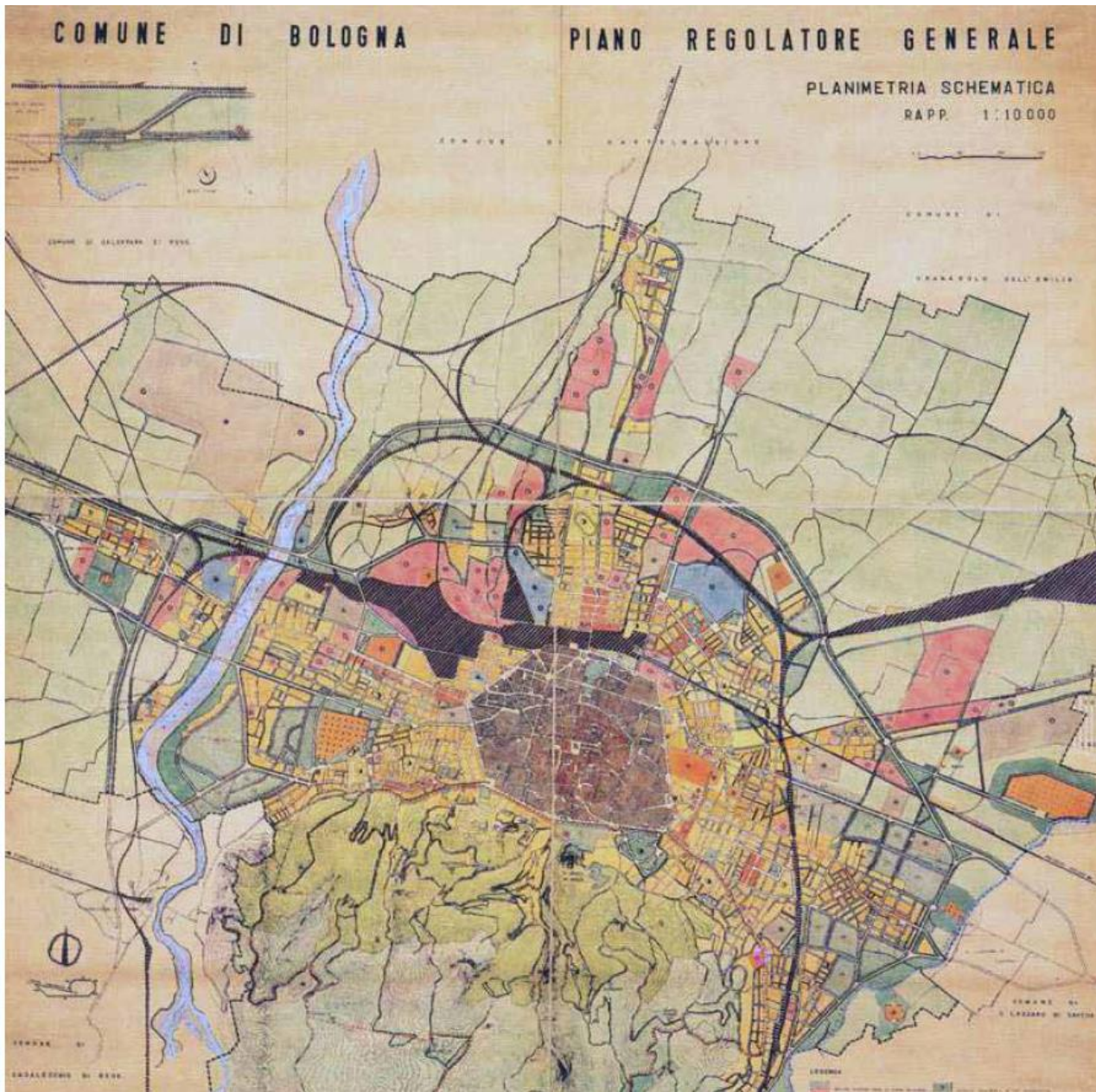
## - L'urbanistica moderna – il processo di modernizzazione capitalistica della città

### *Due famiglie di piani*

- accademici (Milano '53, Verona '54, Bologna '55)
  - ✓ reticolo stradale esteso a tutto il territorio comunale nessuna attenzione al trasporto pubblico
  - ✓ sovradimensionamento delle previsioni residenziali e industriali
  - ✓ limitate previsioni di servizi pubblici
  - ✓ città storica sottratta alle previsioni di Prg e rimandata ai Regolamenti edilizi, con consistenti previsioni di sventramenti, isolamento dei “monumenti” dal contesto;
  - ✓ aree di pregio paesaggistico destinate all'edificazione
- razionalisti (Padova '54, Siena '56, Assisi '58, Urbino '64)
  - ✓ previsioni viabilistiche con maggiori gerarchie funzionali, ma comunque senza previsioni per il trasporto pubblico
  - ✓ dimensionamento più contenuto delle previsioni residenziali e industriali, con densità meno esasperate: ancora **zoning monofunzionale**, soprattutto per le zone industriali
  - ✓ previsioni più consistenti per i servizi pubblici
  - ✓ nuovi centri direzionali, anche attraverso concorsi
  - ✓ prime timide salvaguardie delle zone di pregio paesaggistico (ancora aspetto estetico – percettivo)



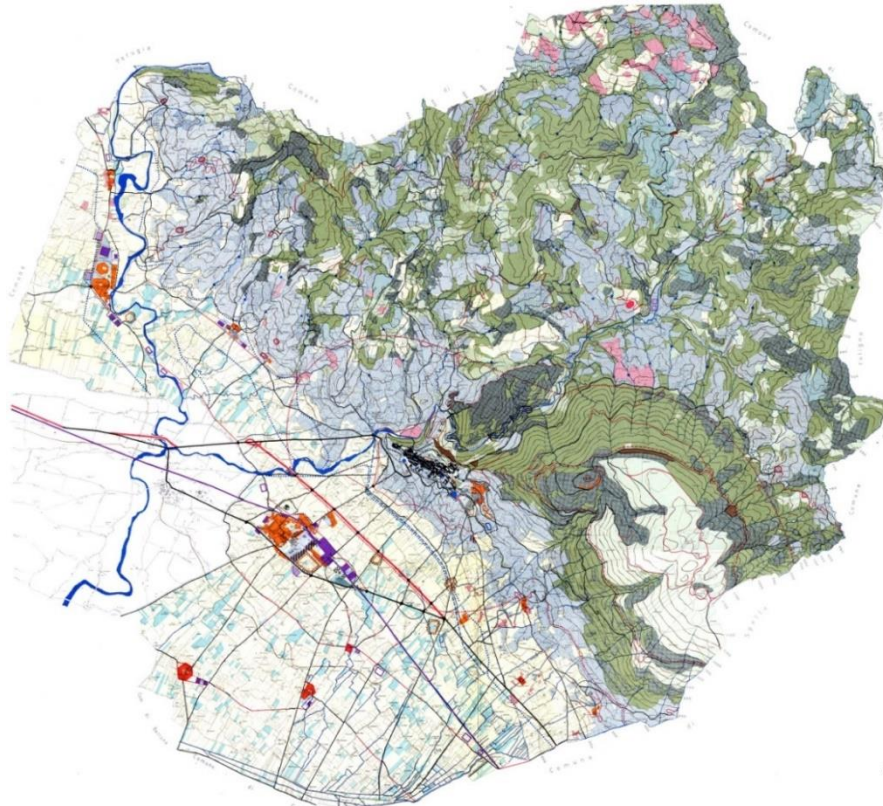




Prg di Bologna 1955 (“Piano accademico”) di Plinio Marconi et al.

Piano sovradimensionato (1.000.000 di ab contro i 350.000 ab esistenti) che prevede l’espansione anche sulla collina vicino al centro storico. Sviluppo a macchia d’olio. Nel centro storico si promuovono rilevanti manomissioni





**Vie di comunicazione**

11 --- strada statale esistente  
 12 --- strada statale in progetto  
 13 --- strade provinciali e comunali esistenti  
 14 --- strade provinciali e comunali in progetto  
 15 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 16 --- passaggio a livello che si scaricherà  
 17 --- ferrovia da abolire con tale eliminazione  
 18 --- zona portuale o nave a motore

**Divisione del territorio in zone espansione degli agglomerati urbani e funzionali**

19 --- riassetto e centro con obbligatorio formato R.F.P.  
 20 --- zone di espansione a destinazione prevalente  
 21 --- zone di espansione sostanzialmente esistente  
 22 --- zone large scale  
 23 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 24 --- riassetto di annessi a R.F.P.

**zone industriali in progetto**

25 --- periferico  
 26 --- industriale  
 27 --- di riserva  
 28 --- zone di riserva

**zone agricole**

29 --- terreno incolto  
 30 --- coltivazione semplice ed ordinata esistente  
 31 --- coltivazione ordine esistente  
 32 --- vigente specializzazione esistente  
 33 --- abitato vicino a specializzazione esistente  
 34 --- zona rurale esistente  
 35 --- zona esistente  
 36 --- agricolo in riserva in progetto  
 37 --- pratica irrigua in progetto  
 38 --- prati e pascoli in progetto  
 39 --- bosco in progetto  
 40 --- prati pascoli o seminativi esistenti irrigati  
 41 --- bosco dalle aree irrigabili di riserva  
 42 --- bosco di riserva  
 43 --- bosco di irrigazione in progetto  
 44 --- zona d'irrigazione

**zone verdi**

45 --- giardini e piccoli parchi in progetto  
 46 --- orti e giardini privati  
 47 --- zone sportive in progetto  
 48 --- Viali e orti di riserva  
 49 --- Viali orti di riserva esistenti

**zone per istituzioni religiose**

50 --- zone destinate a future istituzioni religiose

**strutture collettive**

51 --- zone destinate ad istituzioni pubbliche  
 52 --- zone di riserva per strutture pubbliche  
 53 --- zone di strutture esistenti  
 54 --- zone di espansione di strutture

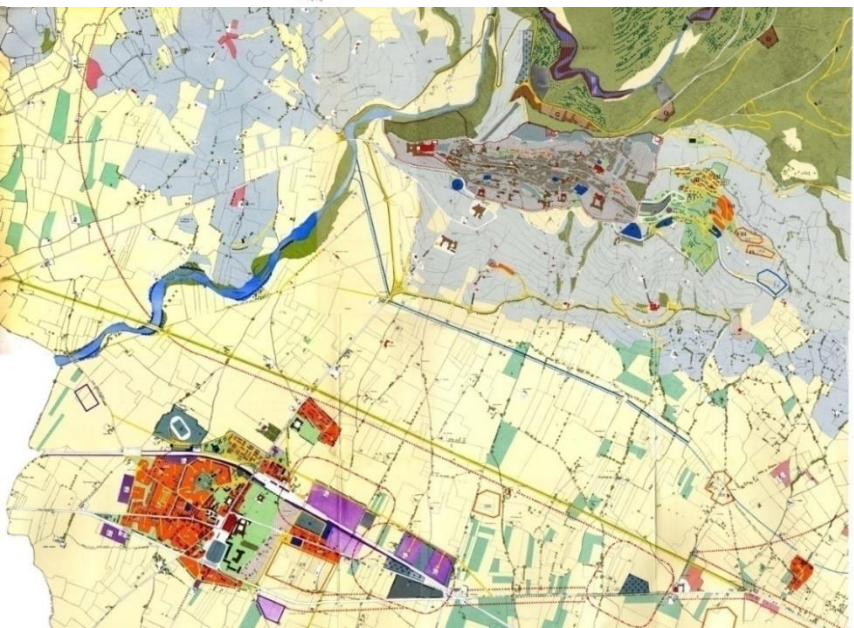
**zone soggette a particolari vincoli**

55 --- « non edificabili » - « limiti di altezza » - « stabilità » - « vincoli » - « vincoli » - « vincoli »  
 56 --- vincoli vincolamentari di « vincoli »  
 57 --- zone destinate in progetto  
 58 --- zone destinate da present. in progetto ed in sviluppo al Comune  
 59 --- « vincoli »  
 60 --- « vincoli »

tipi di proiezione: PI - Assisistato Puro prospettico  
 PII - Assisistato Cava prospettico  
 PIII - Assisistato Puro Induttivo

Prg di Assisi 1958, ("Piano razionalista") di G. Astengo

E' un Piano che attraversa tutte le scale. Dalla scala territoriale e di sviluppo delle aree agricole e produttive al piano per il centro storico, dal cui impulso scaturisce, nel 1960, la carta di Gubbio sui centri storici.



**Assisi Piano generale del territorio comprendente il capoluogo, zona Monte degli Angeli ed annessi**

**Vie di comunicazione**

11 --- strada statale esistente  
 12 --- strada statale in progetto  
 13 --- strade provinciali e comunali esistenti  
 14 --- strade provinciali e comunali in progetto  
 15 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 16 --- passaggio a livello che si scaricherà  
 17 --- ferrovia da abolire con tale eliminazione  
 18 --- zona portuale o nave a motore

**Divisione del territorio in zone espansione degli agglomerati urbani e funzionali**

19 --- riassetto e centro con obbligatorio formato R.F.P.  
 20 --- zone di espansione a destinazione prevalente  
 21 --- zone di espansione sostanzialmente esistente  
 22 --- zone large scale  
 23 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 24 --- riassetto di annessi a R.F.P.

**zone industriali in progetto**

25 --- periferico  
 26 --- industriale  
 27 --- di riserva  
 28 --- zone di riserva

**zone agricole**

29 --- terreno incolto  
 30 --- coltivazione semplice ed ordinata esistente  
 31 --- coltivazione ordine esistente  
 32 --- vigente specializzazione esistente  
 33 --- abitato vicino a specializzazione esistente  
 34 --- zona rurale esistente  
 35 --- zona esistente  
 36 --- agricolo in riserva in progetto  
 37 --- pratica irrigua in progetto  
 38 --- prati e pascoli in progetto  
 39 --- bosco in progetto  
 40 --- prati pascoli o seminativi esistenti irrigati  
 41 --- bosco dalle aree irrigabili di riserva  
 42 --- bosco di riserva  
 43 --- bosco di irrigazione in progetto  
 44 --- zona d'irrigazione

**zone verdi**

45 --- giardini e piccoli parchi in progetto  
 46 --- orti e giardini privati  
 47 --- zone sportive in progetto  
 48 --- Viali e orti di riserva  
 49 --- Viali orti di riserva esistenti

**zone per istituzioni religiose**

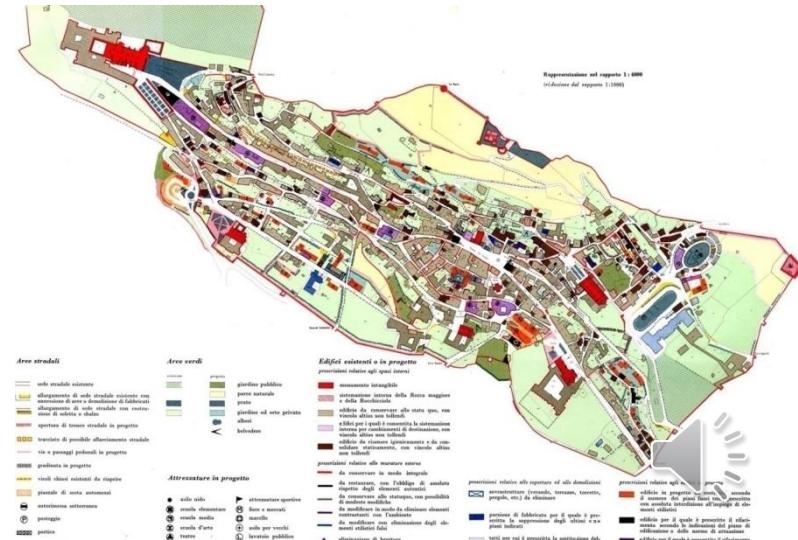
50 --- zone destinate a future istituzioni religiose

**strutture collettive**

51 --- zone destinate ad istituzioni pubbliche  
 52 --- zone di riserva per strutture pubbliche  
 53 --- zone di strutture esistenti  
 54 --- zone di espansione di strutture

**zone soggette a particolari vincoli**

55 --- « non edificabili » - « limiti di altezza » - « stabilità » - « vincoli » - « vincoli » - « vincoli »  
 56 --- vincoli vincolamentari di « vincoli »  
 57 --- zone destinate in progetto  
 58 --- zone destinate da present. in progetto ed in sviluppo al Comune  
 59 --- « vincoli »  
 60 --- « vincoli »



**Vie di comunicazione**

11 --- strada statale esistente  
 12 --- strada statale in progetto  
 13 --- strade provinciali e comunali esistenti  
 14 --- strade provinciali e comunali in progetto  
 15 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 16 --- passaggio a livello che si scaricherà  
 17 --- ferrovia da abolire con tale eliminazione  
 18 --- zona portuale o nave a motore

**Divisione del territorio in zone espansione degli agglomerati urbani e funzionali**

19 --- riassetto e centro con obbligatorio formato R.F.P.  
 20 --- zone di espansione a destinazione prevalente  
 21 --- zone di espansione sostanzialmente esistente  
 22 --- zone large scale  
 23 --- area di riserva per future operazioni urbanistiche  
 24 --- riassetto di annessi a R.F.P.

**zone industriali in progetto**

25 --- periferico  
 26 --- industriale  
 27 --- di riserva  
 28 --- zone di riserva

**zone agricole**

29 --- terreno incolto  
 30 --- coltivazione semplice ed ordinata esistente  
 31 --- coltivazione ordine esistente  
 32 --- vigente specializzazione esistente  
 33 --- abitato vicino a specializzazione esistente  
 34 --- zona rurale esistente  
 35 --- zona esistente  
 36 --- agricolo in riserva in progetto  
 37 --- pratica irrigua in progetto  
 38 --- prati e pascoli in progetto  
 39 --- bosco in progetto  
 40 --- prati pascoli o seminativi esistenti irrigati  
 41 --- bosco dalle aree irrigabili di riserva  
 42 --- bosco di riserva  
 43 --- bosco di irrigazione in progetto  
 44 --- zona d'irrigazione

**zone verdi**

45 --- giardini e piccoli parchi in progetto  
 46 --- orti e giardini privati  
 47 --- zone sportive in progetto  
 48 --- Viali e orti di riserva  
 49 --- Viali orti di riserva esistenti

**zone per istituzioni religiose**

50 --- zone destinate a future istituzioni religiose

**strutture collettive**

51 --- zone destinate ad istituzioni pubbliche  
 52 --- zone di riserva per strutture pubbliche  
 53 --- zone di strutture esistenti  
 54 --- zone di espansione di strutture

**zone soggette a particolari vincoli**

55 --- « non edificabili » - « limiti di altezza » - « stabilità » - « vincoli » - « vincoli » - « vincoli »  
 56 --- vincoli vincolamentari di « vincoli »  
 57 --- zone destinate in progetto  
 58 --- zone destinate da present. in progetto ed in sviluppo al Comune  
 59 --- « vincoli »  
 60 --- « vincoli »

## - L'espansione - crescita convulsa priva di governo

1960-1970

L'espansione è il tema dominante dell'urbanistica italiana: esplodono le problematiche legate alla crescita convulsa priva di governo, in particolare le problematiche della **casa e dei servizi**.

1970-1980

Enorme aumento del patrimonio edilizio, caratterizzato da una migliore qualità abitativa ma ancora da pessima qualità urbanistica: peggioramento delle condizioni ambientali, espulsione della residenza dovuta alla terziarizzazione che congestiona le aree centrali, decentramento dell'assetto insediativo non sostenuto da un'adeguata rete di trasporti pubblici.

Si espandono anche le città medie e piccole a causa al boom delle seconde case e al proliferare dell'abusivismo edilizio.

### *Due famiglie di piani*

- razionalizzatori (che assecondano la crescita: Firenze '62, Roma '62, Milano '76, Genova '76)
- riformisti (che tentano di contrastare la crescita: Modena '65, Reggio Emilia '67, Bergamo '69, Bologna '70, Ravenna '73, Pavia '76, Livorno '77)
- ✓ contrasto alla rendita

*I piani riformisti contestano l'equazione "quantità uguale a qualità", e si presentano esplicitamente come i piani della socialità urbana e della prima salvaguardia ambientale*



**LEGENDA**

**ZONIZZAZIONE**

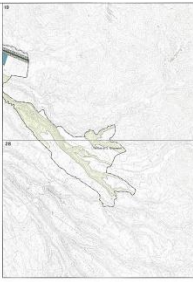
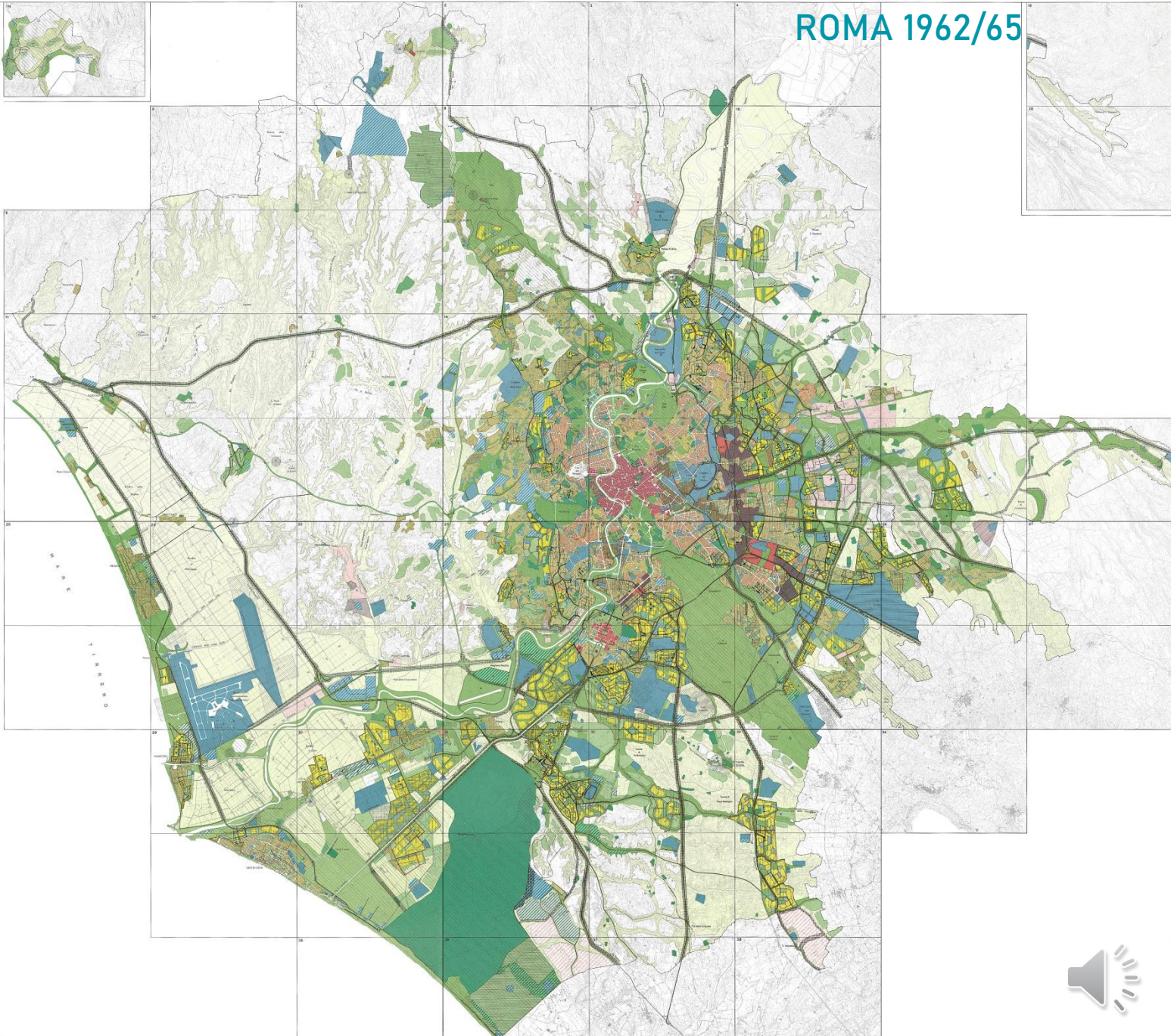
- ZONA A** A. COMBINAZIONE EDIFICATA E PARCOBOSCHI
- ZONA B** B. COMBINAZIONE DI VILLAGGI SULLI SARPENTI E DELLE NUOVE ESPANSIONI
- ZONA C** C. COMBINAZIONE DI VILLAGGI SULLI SARPENTI SOSTITUITI
- ZONA D** D. INDICAZIONE PER IL PAESAGGIO
- ZONA E** E. APERTURE CON PIANI PARTICOLARMENTE CURATI
- ZONA F** F. APERTURE CON PIANI PARTICOLARMENTE CURATI
- ZONA G** G. PARCHI PRIVATI
- ZONA H** H. PARCHI PUBBLICI
- ZONA I** I. CENTRI URBANI
- ZONA L** L. ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANE E COMMERCIALI
- ZONA M** M. ATTIVITÀ PUBBLICHE
- ZONA N** N. PARCHI PUBBLICI E SERVIZI SPORTIVI

- VINCOLI DI RISPETTO**
- VINCOLO DI SENSIBILITÀ
  - VINCOLO ASSOLUTO DI SENSIBILITÀ
  - VINCOLO PARZIALE DI SENSIBILITÀ
  - VINCOLO SENSIBILIZZATO DI PAESAGGIO
  - VINCOLO DI RAPPORTO DELLA SENSIBILITÀ PRINCIPALE
  - VINCOLO DI ATTIVITÀ PATRIMONIALE
  - VINCOLO DI ATTIVITÀ AMBIENTALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE
  - VINCOLO CULTURALE
  - ATTIRAZIONE SPORADICA

- VIABILITÀ**
- ATTIRAZIONE CON PIANI LOCALI
  - ATTIRAZIONE ALTERNATIVA ALTERNATIVA
  - ATTIRAZIONE CITTADINA DI RAPPORTO TRONCO
  - ATTIRAZIONE PRIVATA
  - ATTIRAZIONE LOCALI DI QUARTIERE

- PERIMETRI**
- PERIMETRO DELLE ZONE SPERIMENTALI DELL'APPRENDIMENTO
  - PERIMETRO DEL COMPARTIMENTO I.C.L.
  - PERIMETRO DELLA ZONIZZAZIONE
  - PERIMETRO DEL COMPARTIMENTO DELLE ZONE DI ESPANSIONE SILENTE E DELLE ZONE DI ESPANSIONE SILENTE
  - PERIMETRO DEL COMPARTIMENTO DELLE ZONE DI ESPANSIONE SILENTE
  - PERIMETRO DEL COMPARTIMENTO DI RAPPORTO TRONCO
  - PERIMETRO DEL TERRORE COMUNALE

- DENSITÀ**
- 20 ABITANTI PER ETTERO
  - 30 ABITANTI PER ETTERO
  - 40 ABITANTI PER ETTERO
  - 50 ABITANTI PER ETTERO
  - 60 ABITANTI PER ETTERO
  - 70 ABITANTI PER ETTERO
  - 80 ABITANTI PER ETTERO
  - 90 ABITANTI PER ETTERO
  - 100 ABITANTI PER ETTERO
  - 110 ABITANTI PER ETTERO
  - 120 ABITANTI PER ETTERO
  - 130 ABITANTI PER ETTERO
  - 140 ABITANTI PER ETTERO
  - 150 ABITANTI PER ETTERO
  - 160 ABITANTI PER ETTERO
  - 170 ABITANTI PER ETTERO
  - 180 ABITANTI PER ETTERO
  - 190 ABITANTI PER ETTERO
  - 200 ABITANTI PER ETTERO



## La legislazione in materia urbanistica si arricchisce di nuove leggi:

- **Legge 167/62** – Piani per l'Edilizia Economico Popolare

- **D.M. 1444/68**, definizione delle soglie minime da rispettare per gli standard urbanistici. Gli standard urbani vengono fissati a 18 mq/abitante, suddivisi tra: scuole (4,5), attrezzature civiche (2), verde (9), parcheggi (2,5)

- **Legge 51/75**, aumenta la soglia minima degli standard (regione Lombardia) a 26,5 mq/abitante: scuole (4,5), attrezzature civiche (4), verde (15), parcheggi (3)

- **Legge 765/67** - Legge Ponte, così chiamata perché doveva servire da passaggio tra la "vecchia" legge del '42 e la "nuova" – auspicata – riforma, introduce alcune modifiche alla legge urbanistica nazionale consentendo di superare i limiti più evidenti, come quelli legati al sovradimensionamento del piano.

- **Legge 465/71** – legge sulla casa, programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, introduzione di nuove norme sull'esproprio

- **Legge 10/77** – Bucalossi, lo jus aedificandi, la facoltà di realizzazione di una costruzione, non è più legata alla proprietà, ma diventa una possibile concessione amministrativa, è il comune che concede ex novo il diritto ad edificare. Si introduce la concessione edilizia e il pagamento di un corrispettivo economico legato all'utilità che il privato ricava dall'edificazione in una zona in cui i costi di urbanizzazione sono stati sostenuti dal comune.



## La trasformazione – Gli anni Ottanta

Inizia in Europa un periodo di grandi trasformazioni politiche ed economiche che comportano notevoli ripercussioni negli assetti urbani

- il decentramento delle attività produttive
- la centralizzazione del terziario e conseguente espulsione della residenza, soprattutto dei ceti medio-bassi
- la mutata tendenza demografica

danno l'avvio a un processo di decrescita delle grandi città a favore dei centri minori

*Le aree urbane di attrazione (1.268 comuni):*

1971 / 1981 + 53% -- 1981/ 1991 + 22%

*I comuni periferici (6.828 comuni) aumentano il trend di crescita:*

1971/1981 + 47% -- 1981/1991 + 78%

*Progressiva riduzione degli occupati nel secondario (industria) e crescita del terziario (uffici, direzionale, commercio):*

1971 occupazione industriale pari a 8,4 milioni - 7,2 milioni occupati in altre attività

1981 prevalgono le altre attività (9,6 milioni)

1991 prevale su tutti il terziario (12,8 milioni di addetti, contro 6,9 dell'industria e 1,4 dell'agricoltura)



## Le problematiche

- **La mobilità:** Gli spostamenti tra le città medio-piccole, dove si vanno a localizzare le residenze, e la grande città in cui si concentrano i posti di lavoro, a fronte di un'economia capitalista fondata sul terziario, fanno emergere, soprattutto in Italia, la crisi del sistema della mobilità, basato quasi esclusivamente sul trasporto privato su gomma
- **L'ambiente:** esplose la "questione ambientale" che manifesta l'insostenibilità dell'espansione
- **Le aree centrali:** oggetto di recupero dagli anni 60 ma sempre più votate al terziario, richiamano popolazione di ceto medio-alto, attraverso il fenomeno della *gentrification*, a discapito dei ceti più bassi che vengono espulsi verso territori sempre più periferici
- **I drosscape:** Il processo di deindustrializzazione e di terziarizzazione produce all'interno o ai margini delle città ampie aree industriali dismesse, a cui si aggiungono i vuoti urbani
- ✓ **La "deregulation urbanistica":** il piano viene concettualmente e operativamente contestato in quanto considerato rigido, burocratico, incapace di confrontarsi con la realtà fisica, criticando quindi il sistema di regole preposte a gestire la trasformazione stessa. Al piano viene contrapposto il "progetto", l'unico strumento ritenuto sufficientemente creativo ed elastico, che diventa la principale modalità di intervento per il grande capitale finanziario che guida il processo di trasformazione urbana (Milano)



## La strategia

- Modello di crescita urbana non più espansivo ma di trasformazione interstiziale della città esistente
- Riqualficazione, modernizzazione e trasformazione dell'esistente

## I piani di terza generazione

- la mobilità su ferro e al trasporto pubblico: nel tentativo di recuperare il gap infrastrutturale con cui stavano crescendo le città italiane in confronto a quelle europee
- **la tematica morfologica**: oltre alla lettura funzionale (piani di tradizione solo indici e planivolumetrici) anche analisi storico-tipo-morfologica dei tessuti urbani, finalizzata alla comprensione delle regole che hanno *determinato la forma fisica della città e del territorio (sperimentazioni di Quaroni, Samonà, De Carlo –rinnovato interesse per la città fisica)*
- un nuovo ruolo centrale della questione ambientale: tutela del suolo agricolo e naturale, ampiamente compromesso
- due velocità: interventi intensivi, a forte carattere trasformativo, su aree selezionate con forte valore strategico; interventi estensivi, con graduali livelli trasformativi, per i tessuti esistenti

## Due tipologie di piano

- *Piani disegnati* (es. Secchi, Gregotti)
- *Piani riformisti* (es. Campos Venuti)

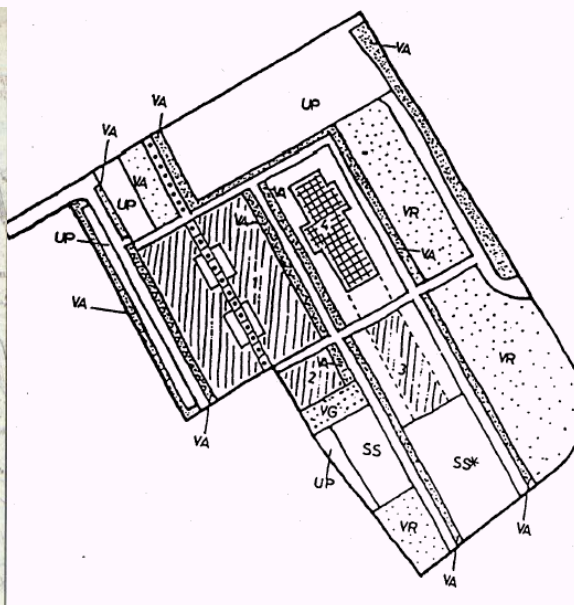







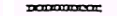





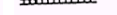








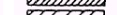

## *I piani disegnati*

- ruolo centrale assunto dal progetto architettonico/urbano nella definizione della forma del piano e nel disegno della città fisica
- disegno fortemente iconico che si rilegge in nuovi elaborati di piano (*Schede progetto, Progetti norma*)
- il disegno del piano assume un'immagine interpretativa e progettuale forte e riconoscibile
- piani a due velocità (città esistente e città da trasformare – intensivo e estensivo)

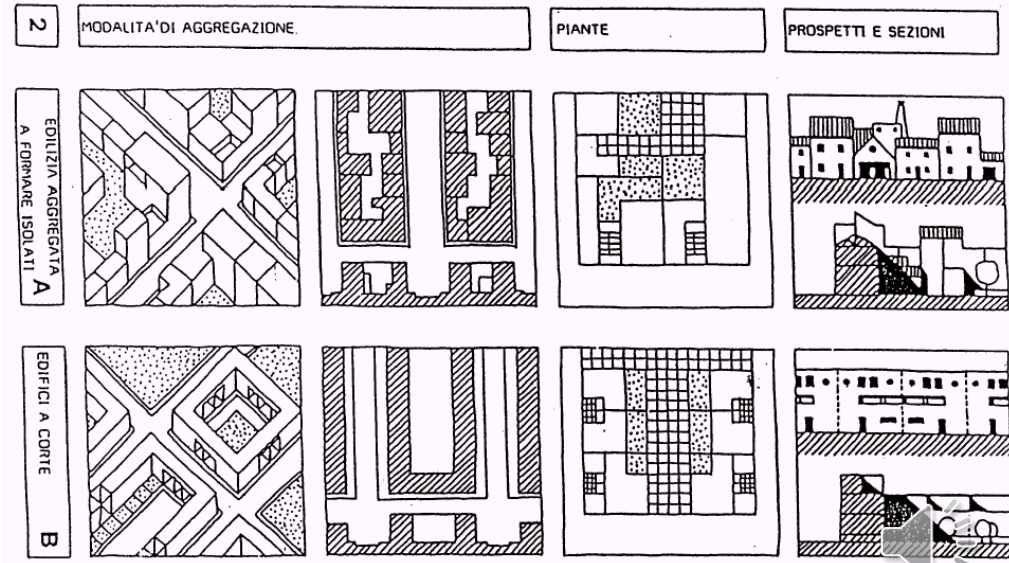




**Legenda schemi direttori per la progettazione esecutiva**

-  perimetro zona di zona di progetto
-  perimetri stradali e di area strade che sottopassano edifici
-  allineamenti
-  percorsi pedonali
-  percorsi pedonali coperti
-  passerelle pedonali
-  risalite meccaniche
-  accessi
-  aperture visuali
-  fronti commerciali
-  complessi direzionali
-  alberate (VA) e aiuole spartitraffico (VS)
-  aree per il gioco e la sosta (VR) e prati (VV)
-  giardini (VG) e parchi (VP)
-  edifici da recuperare
-  nuova edificazione (prevalentemente residenziale)
-  nuova edificazione (prevalentemente industriale)
-  classe dell'Abaco residenziale
-  classe dell'Abaco industriale e artigianale
-  opere pubbliche

**Schede progetto**



**JESI 1987**

Consulenti: B. Secchi

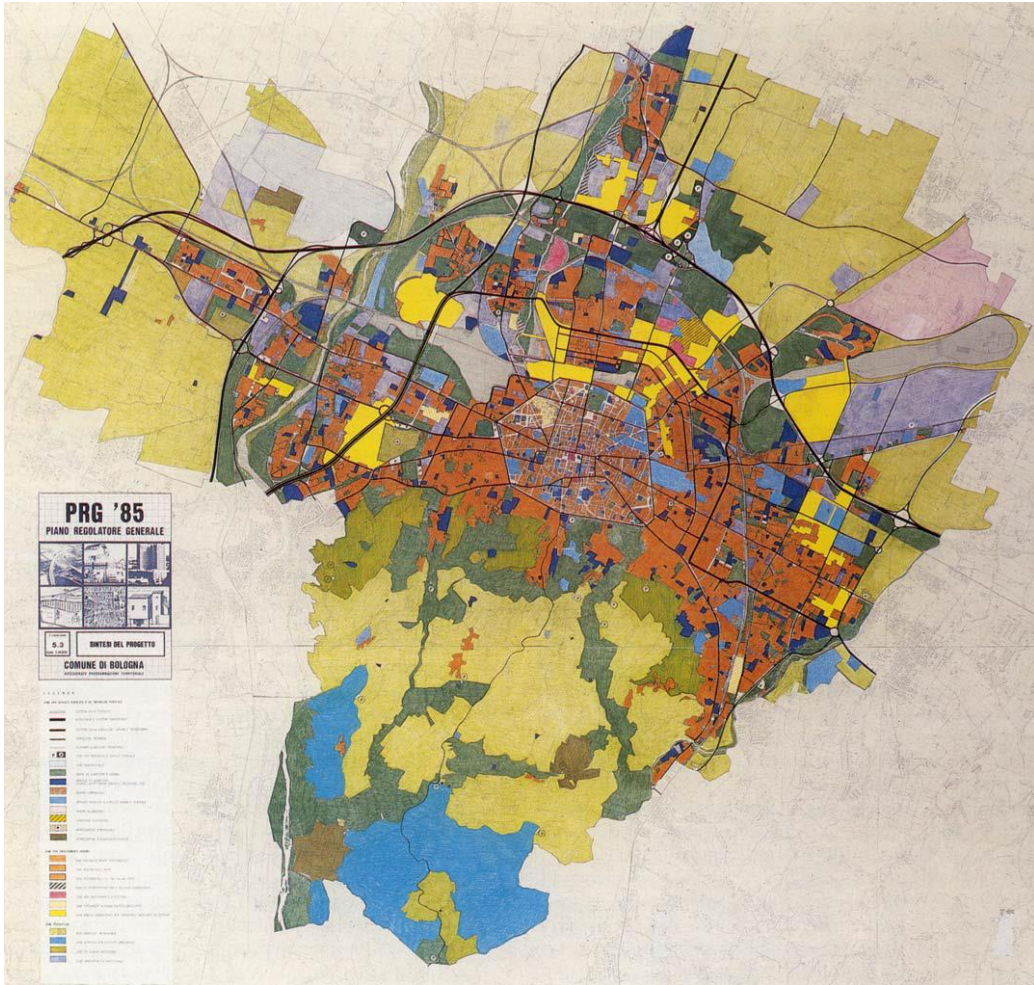
Progetto di suolo

**Abachi edilizi**

## *I piani riformisti*

- attenzione ai contenuti fisici e morfologici
- mobilità collettiva e disegno infrastrutturale
- integrazione tra ecologia e urbanistica
- trasformazioni interstiziali strategiche
- efficacia attuativa del piano : **il meccanismo perequativo**





## BOLOGNA 1985

Il progetto preliminare del PRG di Bologna (Urbanistica n.80) del 1985.  
 Consulenti: G. Campos Venuti, F. Clemente e P. Portoghesi

*Azzonamento*

*Zone integrate di Settore:* aree di trasformazione "intensiva" per l'inserimento di interventi interstiziali in grado di dare luogo a configurazioni urbanistiche e architettoniche riconoscibili come struttura urbana di riferimento

In queste aree la regola si basa su schede progettuali comprendenti prescrizioni morfologiche e funzionali e corredate da rappresentazioni esemplificative, volte a fornire indirizzi e modelli di intervento

Aree di modificazione "estensiva": un apparato normativo che a tradizionali prescrizioni funzionali e quantitative unisce un ricco apparato di *norme di tipo morfologico*



*La nascita della Generazione della metropolizzazione alla scala vasta, non cancella certamente i fenomeni propri della trasformazione nella città esistente, né quelli dell'espansione che continua a investire sempre nuovi suoli periferici inediti, con edifici residenziali destinati ad acquirenti a reddito non elevato, o con attrezzature private o pubbliche che necessitano di grandi spazi, dalle multisale cinematografiche ai centri commerciali. (...)*

*Resta il fatto che in Italia la trasformazione, cioè il riuso della città esistente – bene o male che sia condotto – non prevale ancora sull'espansione, cioè sulla costruzione di suoli non edificati.*

*E questo fatto pone diverse questioni di strategia urbanistica nazionale, al di là della denuncia spesso mal documentata del drammatico consumo di suolo che nel nostro paese si sta facendo.*

*Pur occupando oggi un ampio spazio tra le problematiche attuali sull'uso generale del territorio, la questione non è nuova per il dibattito urbanistico e, nella misura in cui era consentito dalle leggi vigenti, i migliori piani urbanistici hanno tentato in passato di affrontare il problema del riuso virtuoso della città esistente*

*G. Campos Venuti, Città senza cultura, Intervista sull'urbanistica, a cura di F. Oliva, 2010*



## BIBLIOGRAFIA

- G. Campos Venuti, *La terza generazione dell'urbanistica*, Franco Angeli, Milano, 1987.
- F. Indovina, "La metropolizzazione del territorio. Nuove gerarchie territoriali", in Indovina F., Fregolent L., Savino M., a cura di, *L'esplosione della città*, Editrice compositori, Bologna, 2005.
- M. Marcelloni, *Questioni della città contemporanea*, Franco Angeli, Roma, 2005.
- F. Oliva, a cura di, *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica a Campos Venuti*, Laterza, Roma-Bari, 2010.
- I. Poli, *Città esistente e rigenerazione urbana. Per una integrazione tra urbs e civitas*, Aracne, Roma, 2020.
- L. Ricci, *Diffusione insediativa, Territorio, Paesaggio. Un progetto per il governo delle trasformazioni territoriali contemporanee*, Carocci, Roma, 2005.
- .

