

# Indice

XVII *Prefazione alla seconda edizione*

XIX *Introduzione*

3 PARTE PRIMA – Governo del territorio e cittadinanza

5 Capitolo 1 – La costruzione del mercato urbano

5 1.1 Mercati immobiliari e mercato urbano

9 1.2 Necessità e modalità dell'assegnazione dei diritti d'uso del suolo

12 1.3 Il potere dell'assegnazione dei diritti d'uso del suolo

21 1.4 Assegnazione, appropriazione, uso

22 1.5 La costruzione dell'offerta di suolo urbano

24 1.6 Conclusioni

25 *Bibliografia*

25 *Esercitazioni*

29 Capitolo 2 – Lo Stato e la regolazione del suolo

29 2.1 Conflitti d'uso del suolo: i fallimenti del mercato

32 2.2 La soluzione dei conflitti: accordi e regole

36 2.3 Governo del territorio e regolazione

37 2.4 Regolazione e valori del suolo

39 *Bibliografia*

39 *Esercitazioni*

43 Capitolo 3 – Problemi costituzionali di governo del territorio

43 3.1 Crisi urbana e zonizzazione

48 3.2 Ambler contro Euclid

51 3.3 La costituzionalità dello «zoning»

3.3.1 Il conflitto tra interessi individuali e governo locale, e la questione della compensazione, p. 53 – 3.3.2 Il conflitto tra piano locale e piano di livello superiore, p. 54

55 3.4 La legittimazione dello «zoning» statunitense

3.4.1 Lo «zoning» come difesa del diritto di proprietà, p. 56 – 3.4.2 Un problema irrisolto: piano locale e piano di livello superiore, p. 58

59 3.5 Due conflitti e due problemi di pianificazione

60 3.6 Conclusioni

62 *Bibliografia*

63 *Esercitazioni*

65 Capitolo 4 – Il piano e i diritti di cittadinanza

65 4.1 La natura strumentale della zonizzazione

67 4.2 Una politica spaziale di espulsione

69 4.3 «Zoning» e diritti di cittadinanza

70 4.4 «Zoning», espansione ed esclusione

	4.4.1 Zonizzazione d'esclusione e di espulsione, p. 71 – 4.4.2 Razzismo e zonizzazione, p. 72
73	4.5 «Zoning», pianificazione spaziale e costruzione politica del mercato
76	4.6 «Zoning», pianificazione spaziale e controllo sociale
77	<i>Bibliografia</i>
77	<i>Esercitazioni</i>
81	Capitolo 5 – Due archetipi della pianificazione spaziale
81	5.1 Terra e diritto
90	5.2 Forme spaziali, regole e strategie
91	5.3 Terra, cultura, potere
95	5.4 Ordinamento spaziale e controllo sociale
97	5.5 Confini
98	5.6 Spazio, potere, territorialità
100	5.7 Conclusioni
100	<i>Bibliografia</i>
101	<i>Esercitazioni</i>
105	PARTE SECONDA – Teorie e modelli di pianificazione spaziale
107	Capitolo 6 – I modelli di ordinamento spaziale
107	6.1 L'istituzione della pianificazione spaziale
113	6.2 Tre modelli di ordinamento spaziale
	6.2.1 La griglia radiocentrica, p. 113 – 6.2.2 La griglia ortogonale, p. 114 – 6.2.3 La griglia labirintica, p. 117
122	6.3 Tre padri della pianificazione contemporanea
	6.3.1 Una teoria dell'eguaglianza spaziale, p. 123 – 6.3.2 Una teoria dello sviluppo spaziale, p. 123 – 6.3.3 Un modello di equilibrio spaziale, p. 124
124	6.4 Conclusione
125	<i>Bibliografia</i>
125	<i>Esercitazioni</i>
129	Capitolo 7 – Una teoria dell'eguaglianza spaziale
129	7.1 La costruzione di una teoria
	7.1.1 Ildefonso Cerdá, p. 129 – 7.1.2 Le mura di Barcellona, p. 130 – 7.1.3 Le ragioni di una teoria, p. 133 – 7.1.4 Un programma politico, p. 135 – 7.1.5 Libertà e pianificazione, p. 135
137	7.2 Le cinque basi della teoria
138	7.3 Le quattro fasi del processo teorico
	7.3.1 Dalle parti al tutto, p. 138 – 7.3.2 Prima fase: la residenza, p. 138 – 7.3.3 Seconda fase: il traffico, p. 139 – 7.3.4 Terza fase: case e traffico, p. 140 – 7.3.5 Quarta fase: città e regione, p. 142
143	7.4 Pratiche e teoria
	7.4.1 Giustizia e razionalità, p. 143 – 7.4.2 Il piano come regola e strategia, p. 144
144	7.5 Riepilogo e conclusioni
149	<i>Bibliografia</i>
149	<i>Esercitazioni</i>
153	Capitolo 8 – Una teoria dello sviluppo spaziale
153	8.1 Indore: una pedagogia interattiva
156	8.2 Una scienza nuova
160	8.3 Il principio sinottico
161	8.4 L'indagine regionale e urbana
163	8.5 Geddes, la pianificazione e i pianificatori
166	<i>Bibliografia</i>
166	<i>Esercitazioni</i>

- 169    Capitolo 9 – Un modello di equilibrio spaziale  
169    9.1    Un traguardo per la città  
171    9.2    Una dottrina di pianificazione  
177    9.3    Il modello spaziale  
180    9.4    La città sociale  
181    9.5    L'influenza di Howard  
182    9.6    Conclusioni  
184    *Bibliografia*  
184    *Esercitazioni*
- 187    PARTE TERZA – Temi e metodi di pianificazione spaziale
- 189    Capitolo 10 – La città e il paesaggio  
189    10.1    Town and country planning  
          10.1.1 La fondazione di una disciplina autonoma, p. 190 – 10.1.2 Il ruolo chiave dell'indagine,  
          p. 192 – 10.1.3 Strumenti e fasi del piano, p. 194 – 10.1.4 Il paesaggio e l'estensione del piano  
          oltre la città, p. 196  
197    10.2    Vecchie città ed edilizia nuova  
          10.2.1 Il «contrasto irreducibile tra la Vita e la Storia», p. 198 – 10.2.2 Lo strumento del-  
          l'«architetto integrale», p. 202 – 10.2.3 Un decalogo per il legislatore, p. 205 – 10.2.4 Pianifica-  
          zione spaziale e paesaggio, p. 206  
207    10.3    Conclusioni  
209    *Bibliografia*  
209    *Esercitazioni*
- 213    Capitolo 11 – Il contenimento urbano e gli standard  
213    11.1    Greater London Plan, 1944  
215    11.2    Due politiche principali del piano  
219    11.3    Il modello spaziale del piano  
          11.3.1 Le densità, p. 219 – 11.3.2 Il modello di organizzazione sociale, p. 221  
225    11.4    L'eredità del Greater London Plan  
228    *Bibliografia*  
229    *Esercitazioni*
- 231    Capitolo 12 – L'espansione urbana e i piani di quartiere  
231    12.1    Le «Italie» della ricostruzione  
233    12.2    L'avvio della pianificazione urbanistica  
235    12.3    Il piano regolatore di Milano del 1953  
238    12.4    Le tre leve dell'organizzazione urbana  
241    12.5    Il decentramento attraverso i quartieri satellite  
246    12.6    Attuazione ed esiti  
248    12.7    Conclusioni  
248    *Bibliografia*  
251    *Esercitazioni*
- 253    Capitolo 13 – La tutela e il recupero dei centri storici  
253    13.1    Dal monumento al «centro storico»  
255    13.2    Dagli sventramenti urbani alla cultura del «recupero»  
259    13.3    Patrimonio urbano e pianificazione spaziale  
262    13.4    L'esperienza-guida del piano di Assisi  
263    13.5    Il «bene culturale», tra piano e norma  
265    13.6    Il centro storico da bene culturale a «bene economico»  
268    13.7    La pratica del «riuso», l'esperienza di Bologna e la teoria tipologica  
272    13.8    Il centro storico in un mondo che si trasforma

272	<i>Bibliografia</i>
274	<i>Esercitazioni</i>
277	Capitolo 14 – Il traffico e gli usi del suolo
277	14.1 Definizione del problema
279	14.2 Il Rapporto Buchanan
	14.2.1 Sunnyside Gardens, il superblock e il principio di Radburn, p. 280 – 14.2.2 L'unità di vicinato e l'area ambientale, p. 281 – 14.2.3 Gerarchia e specializzazione delle strade, p. 282 – 14.2.4 Attività, usi del suolo e traffico, p. 283 – 14.2.5 L'analisi dei movimenti pendolari, p. 285 – 14.2.6 Criticità e accessibilità, p. 286
287	14.3 L'applicazione a Newbury
289	14.4 Il tentativo di applicazione ad Alessandria
	14.4.1 Lo schema generale del 1968, p. 290 – 14.4.2 Usi del suolo e mobilità nell'area urbana, p. 291
293	14.5 Buchanan e la pianificazione spaziale
294	<i>Bibliografia</i>
294	<i>Esercitazioni</i>
297	Capitolo 15 – Le città di nuovo impianto
297	15.1 La politica delle «new town»
	15.1.1 Da Howard allo Stato, p. 297 – 15.1.2 La politica delle «new town» britanniche, p. 298 – 15.1.3 New town ed espansioni urbane, p. 299 – 15.1.4 Gli obiettivi delle new town, p. 299 – 15.1.5 Città senza storia, p. 300
302	15.2 La progettazione delle «new town»
	15.2.1 Un prodotto anglosassone, p. 302 – 15.2.2 Progetti d'architettura e piano, p. 302 – 15.2.3 Programma politico e modello spaziale, p. 303 – 15.2.4 New town e conflitti di pianificazione, p. 303 – 15.2.5 Modelli di new town britanniche, p. 304
305	15.3 Runcorn
	15.3.1 Alla periferia di Liverpool, p. 305 – 15.3.2 La doppia rete del traffico, p. 306 – 15.3.3 Gli spazi verdi e la residenza, p. 307 – 15.3.4 Una moderna città giardino, p. 308
308	15.4 Milton Keynes
	15.4.1 Tra Londra e Birmingham, p. 308 – 15.4.2 Il progetto di Milton Keynes, p. 308 – 15.4.3 La griglia stradale, p. 309 – 15.4.4 Griglia stradale e usi del suolo, p. 310 – 15.4.5 Una città post-industriale, p. 311
313	15.5 Conclusioni
315	<i>Bibliografia</i>
315	<i>Esercitazioni</i>
319	Capitolo 16 – Struttura e azione
319	16.1 Coventry calling
320	16.2 Piani di struttura e piani locali
	16.2.1 La legge del 1947, p. 320 – 16.2.2 Il Planning Advisory Group e la legge del 1968, p. 320 – 16.2.3 Usi del suolo e traffico, p. 325 – 16.2.4 La ricerca operativa nel settore pubblico, p. 328
330	16.3 Strategie per un territorio conteso
333	16.4 Pianificare nell'incertezza
334	16.5 Epilogo
335	<i>Bibliografia</i>
336	<i>Esercitazioni</i>
339	Capitolo 17 – Il diritto alla città
339	17.1 Il Sessantotto e il «diritto alla città»
340	17.2 Il contesto dei piani di Alessandria
	17.2.1 Un governo troppo solido, p. 340 – 17.2.2 Governo del territorio come dovere amministrativo, p. 340 – 17.2.3 I nuovi strumenti urbanistici, p. 342 – 17.2.4 Il piano regolatore come banco di prova del nuovo governo locale, p. 343

345	17.3	Due piani «tradizionali»
	17.3.1	Una città tra due fiumi, p. 345 – 17.3.2 Il piano regolatore del 1958, p. 350 – 17.3.3 Il piano regolatore del 1968, p. 351
354	17.4	Conclusioni
357		<i>Bibliografia</i>
357		<i>Esercitazioni</i>
361		Capitolo 18 – La questione della casa
361	18.1	Perché il tema della casa
	18.1.1	La casa e gli squilibri territoriali, p. 361 – 18.1.2 La casa e il settore edilizio-fondiaro, p. 362 – 18.1.3 La casa e l'intervento pubblico, p. 363
366	18.2	Le lotte sociali
	18.2.1	Anni di conflitto sociale, p. 364 – 18.2.2 Il diritto alla casa, p. 366
369	18.3	La variante del PRG di Milano del 1980: un tentativo di risposta?
	18.3.1	Obiettivi e metodi della variante, p. 369 – 18.3.2 Perché la variante si rivela inadeguata, p. 371
375	18.4	La politica della casa oggi: un cambio di paradigma
	18.4.1	Dalla politica della casa alla politica urbana, 375 - 18.4.2 Il ritorno del tema casa: l'housing sociale
377		<i>Bibliografia</i>
378		<i>Esercitazioni</i>
381		Capitolo 19 – Gli spazi della produzione e del commercio
381	19.1	Le trasformazioni degli spazi della produzione
	19.1.1	Dall'industria alle nuove produzioni urbane, p. 381 – 19.1.2 Da icona del «made in Italy» a territorio da riutilizzare, p. 385 – 19.1.3 Riflessioni a partire dai due casi, p. 386
389	19.2	Le trasformazioni degli spazi del commercio
	19.2.1	Lo shopping mall come strategia di riqualificazione di aree urbane dismesse, p. 390
	19.2.2	La città storica come espediente commerciale, p. 392 – 19.2.3 Da territorio agricolo a città virtuale, p. 394 – 19.2.4 Riflessioni a partire dai tre casi, p. 396
397	19.3	Riflessioni conclusive: qualità degli spazi, interessi, scale
399		<i>Bibliografia</i>
400		<i>Esercitazioni</i>
403		Capitolo 20 – Il progetto urbanistico
403	20.1	Le condizioni sono cambiate
405	20.2	Una nuova forma del piano
406	20.3	Il piano di Torino: la grana fine della regolamentazione urbanistica
408	20.4	Il piano di Siena: la sperimentazione limitata e ambiziosa del «progetto norma»
410	20.5	Una diversa idea di città
412		<i>Bibliografia</i>
413		<i>Esercitazioni</i>
417		Capitolo 21 – I nuovi orientamenti del piano urbano
417	21.1	La veste di Arlecchino
418	21.2	Le forme del piano urbano
	21.2.1	Il piano regolatore generale di Roma, p. 419 – 21.2.2 Il piano strutturale comunale di Bologna, p. 421 – 21.2.3 Il piano strategico di Torino, p. 424
425	21.3	Temi e metodi della pianificazione urbana
	21.3.1	La perequazione dei diritti, p. 425 – 21.3.2 La tutela dell'ambiente naturale, p. 427 – 21.3.3 La partecipazione dei cittadini, p. 429
431	21.4	Conclusioni
431		<i>Bibliografia</i>
434		<i>Esercitazioni</i>

PARTE QUARTA – Governo del territorio: piani e politiche



Capitolo 22 – I sistemi di governo del territorio

- 22.1 Definizioni, confronti, classificazioni in uso
  - 22.1.1 Classificazioni per famiglie giuridiche – 22.1.2 Classificazioni per «idealtipi» – 22.1.3 Sistemi di governo del territorio e culture di pianificazione spaziale
- 22.2 Sistemi di governo del territorio come tecnologie istituzionali
  - 22.2.1 Funzionamento del sistema di governo del territorio – 22.2.2 Sistemi conformativi e performativi – 22.2.3 La costruzione sociale del sistema
- 22.3 Formazione e cambiamenti del sistema di governo del territorio in Italia
  - 22.3.1 La formazione del sistema (1861-1942) – 22.3.2 Il ciclo riformista (anni Cinquanta-Sessanta) – 22.3.3 La regionalizzazione del sistema e l'innovazione europea (anni Ottanta-Novanta) – 22.3.4 La fase corrente

22.4 Conclusioni

*Bibliografia*

*Esercitazioni*



Capitolo 23 – I piani regionali e sub-regionali

- 23.1 La dimensione regionale della pianificazione spaziale
  - 23.1.1 Le radici storiche: la città-regione nel pensiero di Howard e Geddes – 23.1.2 Le scienze regionali e l'approccio neokeynesiano allo sviluppo – 23.1.3 Globalizzazione e nuovo regionalismo
- 23.2 La pianificazione regionale in Italia
- 23.3 La pianificazione sub-regionale
- 23.4 Conclusioni

*Bibliografia*

*Esercitazioni*



Capitolo 24 – I piani per i trasporti, il traffico e la mobilità

- 24.1 Regolazione e controllo del traffico
- 24.2 Mobilità ed esternalità
- 24.3 Piani e programmi per la mobilità urbana
- 24.4 Piani settoriali e strategie per la mobilità
- 24.5 Piani della mobilità e del traffico e piani urbanistici
- 24.6 Strumenti e processi per la pianificazione e il governo della mobilità

*Bibliografia*

*Esercitazioni*



Capitolo 25 – I piani per l'ambiente e il paesaggio

- 25.1 Dal paese al paesaggio: «una proprietà all'orizzonte»
- 25.2 Paesaggio e governo del territorio
- 25.3 Il paesaggio nei piani regionali
  - 25.3.1 L'europeizzazione delle politiche del paesaggio e la nuova generazione di piani – 25.3.2 Tipi di piano – 25.3.3 Il piano paesaggistico regionale del Piemonte – 25.3.4 Il piano paesaggistico regionale territoriale della Puglia
- 25.4 Nuovi temi della pianificazione del paesaggio
  - 25.4.1 La pianificazione del paesaggio periurbano e il nuovo ruolo dell'agricoltura – 25.4.2 Paesaggio e partecipazione: osservatori, atlanti, ecomusei
- 25.5 Dal paesaggio al paese

*Bibliografia*

*Esercitazioni*



Capitolo 26 – I piani e i programmi per lo sviluppo locale

- 26.1 La vicenda di Salerno
- 26.2 Una lettura critica dei programmi di sviluppo locale

26.2.1 L'avvio: gli anni Novanta – 26.2.2 L'affermazione e le difficoltà: 1998-2012  
26.3 Crisi, sviluppo locale e pianificazione spaziale  
*Bibliografia*  
*Esercitazioni*



Capitolo 27 – La governance europea e gli effetti sul governo del territorio

27.1 Unione europea e governo del territorio

27.2 Quattro dimensioni della pianificazione spaziale europea

27.2.1 Dimensione discorsiva – 27.2.2 Dimensione strutturale – 27.2.3 Dimensione strumentale  
– 27.2.4 Dimensione pratica

27.3 Effetti della governance territoriale europea in Italia

27.3.1 La fase dell'innovazione – 27.3.2 La fase del riflusso

27.4 Conclusioni

*Bibliografia*

*Esercitazioni*

437 Conclusioni: auspici di riforma

441 Appendice – L'apprendimento della pianificazione spaziale attraverso il cinema

451 *Bibliografia*

453 *Indice delle schede*

455 *Indice delle figure e delle tabelle*

461 *Indice analitico*

*Indice dei nomi*, p. 461

*Indice dei luoghi*, p. 465

*Indice dei concetti*, p. 467