



## Lezione 05-05 - il piano di cerda per barcellona

Urbanistica (Politecnico di Torino)



Scansiona per aprire su Studocu

## LEZIONE 05/05/2020

### IL PIANO DI CERDA PER BARCELLONA

I piani ottocenteschi. Utilizzano indici metrici e non utilizzano la tecnica dello zoning. Inizi del'800 Barcellona era il cuore moderno di una nazione conservatrice. Superava i 150 000 abitanti con una densità media di 850 ab/ha. Gli edifici della città possono crescere in altezza, questo fa in modo che si riduca il soleggiamento e l'aerazione della città medievale. Nel 1854 il governo spagnolo autorizza l'abbattimento delle mura e l'anno dopo Cerdà viene incaricato di realizzare il rilievo cartografico della città. Tre anni dopo viene bandito un concorso per l'ampliamento della città. Si presentarono tre architetti tra questi Cerdà. Il concorso non fu vinto da Cerdà, ma da Rovira y Trias, nonostante il suo piano fossi approvato dal ministero. Nel 1859, il ministero dei lavori pubblici emette un'ordinanza imponendo che si segua il tracciato di Cerdà.

Cerdà aveva lasciato il seminario per studiare matematica e architettura. Divenuto funzionario del Genio Civile, si dimise per dedicarsi agli studi sulla teoria de l'urbanización. La sua vita è dedicata a un solo progetto: fondare la scienza della costruzione delle città. Questo progetto prende corpo teoricamente nel volume Teoria generale dell'urbanizzazione e praticamente nell'ampliamento di Barcellona.

**Piano di Rovira y Trias:** Espansione limitata della città di tipo radiocentrico. Espansione a ventaglio che decide di conservare il su ruolo ordinatore del tessuto urbano. La città viene organizzata intorno ad una piazza centrale, che lavora come anello di congiunzione tra la città medievale e la città nuova. Il piano sostiene la divisione per parti della città in relazione al pregio e alla vicinanza dal centro. Stabilisce una differenza a livello di calassi sociali dove quelle più ricche sono più vicine al centro e quelli più poveri verso la periferia.

**Piano di Cerdà:** basa la sua idea di espansione su una griglia ortogonale, propone lo sviluppo della città verso nord-est. Sfrutta un principio di omogeneità attraverso l'utilizzo della scacchiera. Propone una suddivisione del suolo isotropa. Cerca nuovi modi di interpretare la città. La teoria messa in pratica Barcellona vuole evitare delle scelte arbitrarie e favorire scelte in grado di costruire città più efficiente date dallo sviluppo industriale e dal trasporto.

L'idea si basa su:

- lottizzazioni a maglia regolare;
- 5 assi stradali legati a grandi funzioni urbane;
- ferrovia in parte sotterranea

L'obiettivo è offrire ai gruppi svantaggiati un ambiente di vita salubre e meno costoso.

La griglia crea un territorio senza centralità.  
A tutti i proprietari offerte le stesse opportunità di sfruttamento del suolo.

La griglia vorrebbe rappresentare uno spazio per una società che Cerdà vorrebbe rendere più equa e libera.

Propone una griglia ortogonale che si basa sulla composizione di isolati quadrati di 133 m per lato con angoli smussati, questo perché garantiscono il corretto raggio di curvatura alle carrozze e al trasporto pubblico. Ogni isolato viene circondato da strade larghe da 20 o 50 m. Lo spazio riservato a strade e piazze è il 34 % del totale, il doppio rispetto alla città vecchia. A definire questo modulo sono le relazioni ottimali che Cerdà attraverso una serie di calcoli stabilisce tra numero di abitanti e superficie complessiva, tra superficie coperta e area coperta e la popolazione e tutti i servizi collettivi. La strada è una conservazione di edifici da un lato e d'altro per la mobilità. La città si compone da 25 isolati che formano un quartiere, 4 quartieri che formano un distretto, 4 distretti compongono un settore.

1 quartiere = 25 isolati

1 distretto = 4 quartieri

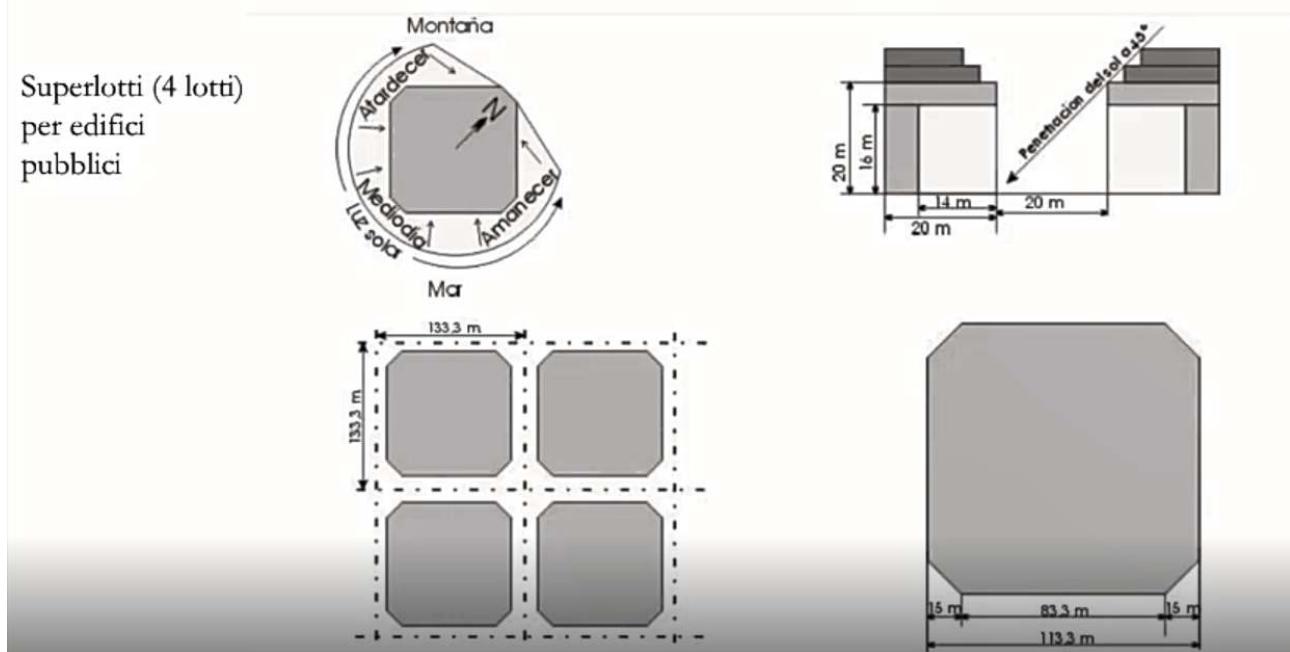
1 settore = 4 distretti

1 scuola ogni quartiere

1 mercato ogni 4 quartieri

1 parco urbano ogni 8 quartieri

1 ospedale ogni 16 quartieri



Tra il 1860 e il 1890, viene permessa la copertura del 50 % del lotto e un'altezza massima degli edifici pari a 16 m. Nel corso del tempo R<sub>c</sub> e h vengono elevate fino a raggiungere il 70 % e 24,40 m di altezza. Viene permessa anche l'edificazione al centro dell'isolato con una altezza massima di 5,5 m. dal 1976 la municipalità di Barcellona decide di ridurre la densità edilizia degli isolati. Il verde va a qualificare l'interno dell'isolato e si pone in maniera di creare dei sistemi ambientali che vanno a ricoprire le alberature poste lungo le strade e le piazze. Lo spazio costruito va a sovrapporsi, articolandosi con gli spazi verdi, allo spazio della viabilità, adottando dei marciapiedi alberati e delle piazze giardino interne per proteggere la circolazione. Questo perché gli incroci sono punti di conflitto ed è per questo motivi che usa l'ottagoni in modo di far consistere diverse forme di viabilità. Nel 1869 l'attuazione del piano avviene già in maniera distorta rispetto alla base del piano di Cerdà, questo perché la municipalità decide di realizzare dei cambiamenti come l'innalzamento dell'isolato. Inoltre, la trama viaria e la forma dell'isolato sono diventati un punto di forza del processo di espansione della città. Nonostante vengono messi dei punti di debolezza rispetto al tipo di espansione, la densificazione degli isolati, è in parte spontanea e in parte determinato dalla pressione della rendita immobiliare, con forte incremento della densità edilizia. Un altro discriminante è la mancata realizzazione di molti servizi e aree verdi previste dal piano.

## LA RENDITA

### Cos'è la rendita?

“È una forma di reddito che nella distribuzione del prodotto complessivo realizzato dalla società è corrisposto al proprietario del fondo, cioè al proprietario del terreno”.  
*(Oliva F. 2010)*

È il **reddito** che il proprietario **di certi beni** percepisce in conseguenza del fatto che tali beni si trovano, o vengono **resi, disponibili in quantità scarse**.

La scarsità va intesa in duplice senso:

- i beni in questione appartengono alla categoria degli **agenti naturali**, disponibili in quantità limitata e inferiore al fabbisogno;
- i beni in questione vengono resi disponibili da chi li possiede **in quantità inferiore alla domanda** che di essi si avrebbe in corrispondenza di prezzi uguali ai loro costi (es. in regimi di monopolio).

---

**RENDITA FONDIARIA URBANA**, genera un reddito che è frutto in parte dall'esistenza di una comunità cittadina. **RENDITA FONDIARIA AGRICOLA**, mentre questa genera un reddito che è solo frutto della qualità del terreno.

La rendita fondiaria si distingue:

- Assoluta: quota di reddito che sorge nella misura in cui la terra disponibile complessivamente, nell'ambito di una determinata area economica (nel nostro caso è la città), è scarsa rispetto al fabbisogno
- Differenziale: quatta di reddito che il proprietario percepisce per il fatto che il suo fondo è per es. più fertile, più sicuro o meglio collocato rispetto agli altri (si chiama anche rendita di posizione)

La rendita fondiaria urbana è data dalla componente assoluta della rendita sommata alla componente differenziale. La rendita fondiaria urbana assoluta è uguale alla rendita che deriva dal fatto che il terreno è edificabile. La rendita fondiaria urbana differenziale è uguale alla rendita che deriva dal fatto che il terreno presenta vantaggi e requisiti che lo rendono più appetibile di altri ai fini di uno sfruttamento edilizio. Per i terreni urbani la rendita di posizione è più consistente rispetto alla rendita assoluta.

L'urbanistica, in quanto persegue il bene pubblico in termini di qualità urbana, ha sempre dovuto confrontarsi con la questione della rendita nei paesi che riconoscono il diritto alla proprietà privata del suolo.

L'intervento pubblico può controllare la rendita attraverso:

Piani urbanistici → Rendita assoluta;

Parametri e indici, opere di urbanizzazione, piani attuativi, permesso di costruire → Rendita differenziale.

I PIANI URBANISTICI GENERALI POSSONO ANDARE AD INTERVENIRE SULLA RENDITA ATTRAVERSO:

a) *Politiche di correzione* che incentivano l'intervento privato, ma cercano di calmierare i prezzi dei suoli con:

- misure fiscali
- costituzione di demani
- politiche infrastrutturali

b) *Politiche di socializzazione dei suoli edificabili* che hanno al centro l'acquisizione di suoli edificabili

c) *Politiche normative* che agiscono attraverso norme (sono forme passive di controllo) lasciando all'operatore privato l'iniziativa sui tempi e sui modi di attuazione del progetto

I PIANI ATTUATTIVI AGISCONO SULLA RENDITA DIFFERENZIALE, ATTRAVERSO:

*Piano particolareggiato L.1150/1942* strumento di valorizzazione della rendita e del suo trasferimento da una parte all'altra dei proprietari

“Doppio regime dei suoli” tra proprietari sottoposti a vincolo per attrezzature pubbliche (esproprio) e proprietari che vedono la valorizzazione dei terreni.

*Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) L.1167/1962* consente di intervenire drasticamente sulla rendita urbana.

Prevede l'espropriazione di tutte le aree interessate dall'intervento, che sono cedute poi dal Comune in uso o in proprietà.

*Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL) L.765/1967* Strumento di valorizzazione della rendita fondiaria e suo trasferimento perequato alla rendita edilizia.

Le aree necessarie per gli spazi pubblici vengono trasferite dai proprietari gratuitamente al Comune. I proprietari realizzano le opere di urbanizzazione primaria e parti di quella secondaria.

*Piano di Recupero (PR) L.457/1978* promuove gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Valorizza la rendita edilizia, soprattutto per le agevolazioni pubbliche connessi agli interventi.