

La legge sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica (25 giugno 1865, n. 2359) riafferma in modo definitivo sia la distinzione tra piani («piani regolatori edilizi» e «piani di ampliamento») e regolamenti edilizi – dal punto di vista del procedimento di deliberazione e di approvazione –, sia il principio che i piani regolatori edilizi e i piani di ampliamento si configurano come una complessa dichiarazione di pubblica utilità, in relazione all'indicazione dei beni da espropriare⁸.

Il *Piano Unico Regolatore e di Ampliamento* (progettato nel 1906 e approvato nel 1908) si raccordava ai precedenti schemi di pianificazione del 1887 e del 1901; l'impostazione viaria proposta per la «regione di San Paolo» dal piano del 1901 influenzava la planimetria e l'assetto stradale del nuovo piano regolatore e di ampliamento.

I punti nodali del nuovo strumento urbanistico del primo Novecento erano, fondamentalmente, mutuati dalle indicazioni dei piani precedenti. Per esempio: la presa d'atto dei nuclei di borghi connessi alle barriere della prima cinta daziaria; il tentativo di prolungare, dove possibile, gli assi viari importanti della città; l'interesse per una nuova viabilità, che doveva tenere conto dell'impianto viario foraneo, considerato nei suoi vari livelli d'importanza, e che proponeva nuove strade anulari, con andamento planimetrico in sintonia rispetto al tracciato della prima cinta daziaria.

Il perimetro dei grandi isolati – per inglobare le presenze borghigiane e gli aggregati urbani preesistenti e per contenere ipotetici insediamenti industriali – e i nuovi collegamenti stradali, che non risultavano solo legati agli assetti delle barriere della prima cinta, producevano un piano di viabilità, nel quale i nuovi quartieri urbani presentavano uno schema stradale di massimo sfruttamento, con strade sviluppate come arterie principali, nella ricerca del maggior numero di incroci stradali. La rendita fondiaria si trasformava in rendita differenziale, di posizione, per il valore acquisito dalla localizzazione dei fenomeni edilizi d'angolo.

Se si osserva il piano regolatore del 1908, si può dire come esso abbia prodotto criteri uniformi che caratterizzarono l'innescò dei fenomeni della periferia, quali – per esempio – l'insediamento di complessi industriali e la speculazione sui terreni, articolata nei vari livelli della rendita urbana: stabilita la massima regolamentazione edilizia, il progetto di un edificio non era più lavoro creativo, ma puro problema di calcolo.

Al piano del 1908, era collegato anche l'ampliamento della cinta daziaria. La seconda cinta (1912-30) risultava molto estesa e, in parte, coin-

⁸ *Ibid.*, pp. 1549-50.