

ESAME URBANISTICA

Cos'è l'urbanistica?

1. Volendo definirla in maniera non tecnica, essa non è altro che un'attività di creazione e sistemazione dei centri urbani, ovvero una disciplina che ha per oggetto l'analisi del territorio in generale e la messa a punto dei mezzi tecnici, legislativi, amministrativi, politici, finalizzati alla progettazione o all'adeguamento a nuove esigenze, sia dei centri urbani sia di infrastrutture.
2. Per Giovanni Astengo, l'urbanistica è la scienza che studia i fenomeni urbani, in tutti i loro aspetti avendo come proprio fine la pianificazione del loro sviluppo storico.
3. Per Ludovico Quaroni, l'urbanistica è la disciplina che studia il fenomeno urbano nella sua complessa interezza, o nel fornire su di esso dati conoscitivi interessanti, così che possano venire al meglio utilizzati per orientare molte azioni di vari ambiti.

<< Come l'architettura, come la filosofia, come tutti i campi della conoscenza, della ricerca, del progetto, l'urbanistica vede al suo interno una forte pluralità di posizioni. >>

Piano Urbanistico (Giancarlo De Carlo)

Non è altro che una manifestazione di collaborazione collettiva, si tenta di riportare ad un rapporto armonico i fatti naturali economici, tecnici e fatti umani.

Si cerca una chiarificazione dei problemi della regione, della città e della casa, cercando di cambiare i modi di vita così da cambiare le rappresentazioni.

Nel tempo è cambiato il modo di intendere e fare l'urbanistica, dovendo affrontare le modificazioni del territorio e nella società che lo abita.

<< E' una disciplina che deve sempre fare i conti con il mutamento >>

Urbanistica (Bernardo Secchi)

L'urbanistica pone al centro della propria riflessione ha posto il progetto del futuro.

Secchi per urbanistica intende le tracce di un vasto insieme di pratiche: quelle del continuo e consapevole modificare lo stato del territorio e della città.

L'urbanistica non è una scienza esatta, ma un vasto insieme di pratiche in continua evoluzione, si compone di materiali codificati e non, dando importanza ai soggetti coinvolti.

E' una disciplina trasversale che coinvolge i soggetti istituzionali e non.

<< Per Urbanistica intendo... non tanto un insieme di opere, di progetti, di teorie o di norme unificate da un tema, da un linguaggio e da un'organizzazione discorsiva, tanto meno intendo un settore di insegnamento, bensì le tracce di un vasto insieme di pratiche: quelle del continuo e consapevole modificare lo stato del territorio e della città >>

cit. Bernardo Secchi

Cos'è la città?

Occorre ragionare al confine tra " fenomeno urbano " " condizione urbana ", e ciò che non rientra in questi campi e/o definizioni.

Essa è un centro abitato di dimensioni demografiche non correttamente definibili a priori, in grado di fornire servizi alla propria popolazione.

<< Città come centro >>

Non si possono dividere gli abitanti della città.

Il fenomeno urbano ha a che fare con l'urbanistica, è un qualcosa che ha a che fare con le scienze analitiche ma anche altri fattori.

Aymonio ipotizza che il rapporto tra la tipologia e la morfologia sia ciò che determina la città, e che il suo variare nelle epoche storiche possa essere studiato per individuare metodi di formazione della città moderna e contemporanea.

Il fenomeno urbano è un **fenomeno complesso** ovvero sono aspetti molto differenti della questione stessa di città.

Città sostenibili (Antonio Galanti)

Si sofferma sui cambiamenti della forma fisica, della concezione stessa anche della città intesa come cittadinanza e come politiche, come individui.

La rivoluzione delle **comunicazioni**, come si organizza la società.

<< Il cambiamento tecnologico ha effettivamente concorso a produrre nuove configurazioni degli insediamenti urbani. >>

Cos'è l'attrito a distanza —> Rende possibile la docenza a distanza

Il fenomeno urbano è qualcosa che osserviamo da **professionisti**, **da studiosi della città**, preoccupandoci poi di orientare le **trasformazioni**.

La condizione urbana ci riguarda più come cittadini, indica che nel mondo le persone si trovano nell'**urbanità**, cioè si trovano nella sfera di influenza dell'**urbano**.

Condizione della città molto cambiata, non c'è più una vera e propria **entrata** o **uscita**.

Tre parole chiavi:

1. **Crisi:** disciplina nata nel rispondere a situazioni di crisi che coinvolgono la **dimensione dell'assetto fisico e/o della distribuzione spaziale** dei fenomeni e delle attività umane;
2. **Utopia:** è un procedimento che aiuta a **criticare il presente** e si orienta verso la costruzione di mondi possibili;
3. **Progetto:** grandi modelli di crescita urbana o di sviluppo urbano.

Ci sono varie tipologie di crisi quali:

- **Crisi della città;**
- **Crisi dell'ambiente;**
- **Crisi del territorio;**
- **Crisi dell'insediamento.**

Il piano ha trovato **crisi** quando non è riuscito a trovare gli strumenti per gestire al meglio la sua **efficienza**.

Inserire dei correttivi affinché le nostre città possano crescere in maniera più **efficiente**.

Aumento della Resilienza —> adattamento per sopravvivere

<< E' necessario ripensare in chiave sostenibile il modo di progettare e costruire le aree urbane >>

La città funziona come una spugna, urbanità diffusa e complessa, in Italia c'è un grande disordine insediativo, Roma, località marittime, condonate successivamente per risolvere degli **abusi**.

Utopie —> strumento fertile di riflessione sulla città e il territorio, sulle crisi che questi elementi hanno attraversato e attraversano, sulle letture critiche alle quali sono stati sottoposti, tentare di realizzare trasformazioni positive.

Tramite il **Progetto** si cerca di orientare le trasformazioni fisiche e d'uso del territorio e nello specifico della sua componente urbana è la ragione d'essere specifica della disciplina, la sua peculiarità rispetto ad altre discipline o scienze che si applicano allo stesso oggetto.

La **lettura morfologica** e **tipologica**, e la **lettura visivo-percettiva** sono entrambe legate alla capacità di leggere ed interpretare la città (il fenomeno urbano) nelle sue manifestazioni.

Il progetto urbanistico

- **Riqualificazione** e **rigenerazione** di ambiti urbani degradati sotto tutti i livelli e sul miglioramento delle condizioni di accessibilità e mobilità.
- **Localizzazione** e **mixité** delle diverse attività funzionali a tutte le scale di intervento.
- Mette in campo **meccanismi di relazione** spaziali ed economici, tra spazi pubblici e spazi privati.
- Definisce gli **strumenti per la valutazione degli impatto generati** delle attività umane sull'ambiente.
- Processi di trasformazione attraverso il coinvolgimento delle popolazioni alle decisioni riguardanti le **trasformazioni urbane e territoriali**.
- **Implementazione** e **monitoraggio**, all'interno di piano e progetti di criteri ed indicatori di **sostenibilità ambientale**.

Definire una città è una faccenda che la contemporaneità ha molto complicato; la contrapposizione **città/villaggio** implica un'idea di sviluppo basata su una **crescita fisica ed economica**.

Le attività che si svolgono in città **sono diverse** da quelle che si svolgono nel territorio agricolo.

Città → chiuso - *dinamicità*
Territorio → aperto - *lente trasformazioni*

<< La città è il luogo che gli uomini hanno creato quando hanno dovuto vivere insieme per svolgere una serie di funzioni che non potevano svolgere da soli. >>

Una **città** è un insediamento umano esteso e stabile, un'area urbana che si differenzia da un paese o un villaggio per dimensione, densità di popolazione, importanza o status legale:

- **Il paese** è un piccolo insediamento umano che è caratterizzato principalmente da un'economia agricola, e se l'abitato sorge lungo fiumi o laghi, anche dalla pesca.
- **Il villaggio** è un insediamento abitativo, per lo più rurale, cioè di persone dedite all'agricoltura. Esso era costruito da pochi nuclei familiari, spesso imparentati tra loro.
- **Il borgo** diventa la libera associazione degli abitanti delle case e dei villaggi, pienamente padroni di se.

Elementi fondativi della città:

1. **Mura** per la difesa;
2. **Vie di terra** per il commercio;
3. **Vie di mare** per il commercio.

Funzioni urbane:

- **La religione**
- **La giustizia**
- **La scuola**

Lo spazio del borgo viene organizzato per rendere possibili queste funzioni.

Luoghi di difesa:

- **La rocca**

- Il castello
- Le mura

Luoghi di commercio → il mercato

La città medievale è caratterizzata da mura di difesa e da spazi destinati alla vita pubblica. L'urbanistica moderna nasce con lo scoppio della rivoluzione industriale, che provoca una crisi di diffusione organizzativa e di disagio sociale nelle città.

Il problema fondamentale è il governo di una crescita di dimensioni e ritmi mai registrati prima.

Rivoluzione industriale

- La prima fase → metà '700 e metà '800 (introduzione della macchina a vapore)
- La seconda fase → fine '800 (introduzione energia elettrica)
- La terza fase → fine anni 70 (introduzione dei computer)
- La quarta fase → oggi (industria 4.0. ' robot ')

Le diverse fasi della rivoluzione hanno comportato e comportano una serie di profonde ed irreversibili trasformazioni della società.

La disciplina urbanistica, si è dunque formata nel rispondere ' di per se ' ad un problema di natura funzionale, come quello dell'affermarsi di nuove modalità produttive, in un regime generalmente liberale.

E' questo uno dei motivi per i quali l'approccio ' funzionalista ' pare aver avuto il miglior successo, nella sua parallela evoluzione all'affermarsi di un liberalismo capitalista globale.

Vengo fatte varie proposte, esse affrontano temi comuni quali:

1. Il modo di rapportarsi dell'impianto generale della città con i grandi elementi naturali;
2. La forma delle reti di comunicazione;
3. L'organizzazione della città in parti e i rapporti tra le parti dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
4. I diversi rapporti tra pieni e vuoti;
5. Il carattere dei tracciati, le modalità di suddivisione degli isolati e dei lotti, i tipi edilizi e l'articolazione degli spazi aperti.

La città:

1. Città compatta
2. Città per nuclei conclusi (reticolare)
3. Città funzionale (razionalista)
4. Città estesa

Città compatta (BARCELLONA)

Prevede la crescita addossare e in continuità ad un nucleo preesistente secondo un'impianto circolare o quadrangolare.

Principio compositivo del piano di Cedrà:

1. Lottizzazione a maglie regolari;
2. Gli assi principali organizzano le relazioni tra le principali funzioni urbane;

3. La città può crescere all'infinito.

Città per nuclei conclusi (LONDRA)

Definisce l'**unità urbana** riferite a nuclei persistenti, per realizzare città nuove a tutti gli effetti. Proposta innaturale è di *Ebenezer Howard* (fine XIX sec.), prime realizzazioni nei primi decenni del XX secolo.

MODELLO DELLE CITTA' SATELLITE.

Ebenezer Howard (1850-1928):

- Garden cities of Tomorrow (1898)
- Progressiva decongestionazione della città storica, ottenuta attraverso il decentramento della popolazione in nuove città.
- Città Giardino
- Equilibrio armonico tra residenza, industria e agricoltura.

Great London Plan → l'attività esistente e le nuove espansioni vengono organizzate in **quattro anelli concentrici**:

1. Anello **urbano interno** → *Residenziale / Direzionale*
2. Anello **suburbano**
3. **Cintura verde** → *Tempo libero / Usi agricoli*
4. Anello **esterno** → *nuove città satellite, ospita popolazione decentrata*

Il piano prevede il **potenziamento della rete ferroviaria** attraverso il consolidamento delle radiali esistenti; un sistema di **anelli e di nove radiali** costituisce l'ossatura viabilistica del piano.

Gli edifici pubblici **delimitano e organizzano** gli spazi collettivi, le strade definiscono gli **isolati**.

Città funzionale (MADRID)

Centralità delle infrastrutture e della meccanizzazione dei trasporti.

Il modello prevede una distribuzione lineare lungo un asse attrezzato come raccordo tra nuclei urbani.

Assume l'idea di una **crescita illimitata** ma sviluppata secondo una sola dimensione.

I fronti strada sono il luogo deputato all'**insediamento residenziale**, negli spazi centrali dell'isolato è possibile localizzare " **edifici di carattere collettivo** " e lungo l'asse principale sono localizzati tutti i **servizi municipali** o di **unità pubblica**.

Città verticale (modello funzionalista)

Si comincia a pensare di costruire in altezza e non più in estensione.

Ludwing Karl Hilberseimer è un architetto e urbanista tedesco che insegnò a Bauhaus e all'Illinois Institute of Technology.

Egli voleva risolvere la **congestione del traffico** e il **sovraffollamento**, articolando quindi la città in livelli sovrapposti, propone quindi di fare un isolato dove ci sono tanti edifici alti.

Modello di Le Corbusier

Le Corbusier ci dice che la soluzione ai problemi non può più essere politica, ma tecnica, non basta cambiare materiale ma occorre attingere all'industria e al linguaggio artistico delle Avanguardie (come Bauhaus, Mondrian ecc.) che riducono all'essenziale l'espressione. La carta di Atene è un documento pubblicato per iniziativa di Le Corbusier che tenta di enunciare e fissare i principi fondamentali della città contemporanea (funzioni-tipo). Una standardizzazione cui corrisponde un'idea di uomo-tipo che agisce in modo ripetibile e prevedibile nelle quattro grandi funzioni di abitare, lavorare, circolare e coltivarsi. I criteri fondamentali del piano della città di Le Corbusier sono: il decongestionamento del centro della città, l'incremento della densità di popolazione, l'incremento dei mezzi di circolazione e l'incremento delle aree verdi. Si ha inoltre la messa in efficienza delle città con la specializzazione funzionale (ville radieuses), la circolazione e l'igiene (luce, aria, verde). I limiti del CIAM e della carta di Atene: intransigenza rispetto alla natura mutevole, disordinata e imprevedibile dei comportamenti umani, automizzazione della società, coercizione della traiettoria individuale entro binari prefissati, omogeneizzazione e standardizzazione della società e del campo dei suoi valori. Rapporto tra spazio e società (Choay), che crea il territorio. Corbusier usò il palinsesto (pergamena antica) per definire questa interazione. Per lui lo spazio fisico, la città, è come un palinsesto dove i segni delle varie società si

sovrappongono. Schulz ci dice che insediarsi significa allo stesso tempo modificare e arricchire un luogo, "Genius loci" (spirito del luogo). Carattere, essenza e funzionamento dei luoghi.

Modello di Wright città estesa

Negli USA dopo la grande crisi del 1929 c'è un nuovo rapporto tra città e campagna, con una nuova integrazione dell'agricoltura nella attività economiche della nazione, perché ha fatto emergere la fragilità del sistema economico abitativo.

In questo periodo nasce l'idea della città estesa progettata da Wright, architetto che rappresenta la tendenza organistica del movimento moderno.

La sua idea di architettura come rifugio della pura ricerca estetica e viceversa ricerca di un'armonia tra l'uomo e la natura in un sistema in equilibrio.

Tema principale è la **casa unifamiliare isolata**.

Spazio pubblico

Lo spazio pubblico si può definire come il **risultato di un progetto unitario** o derivare da modificazioni progressive del trecciato.

Oltre a questa appropriazione interviene poi la **capacità di rappresentare, la comunità urbana nei valori che la istituiscono come tale**.

Si sovrappone alle città una rete di percorsi professionali capaci di definire un sistema di assalita e di polarità.

Alcuni teorici sono convinti che nella società contemporanea il vero spazio pubblico non è più quello reale, ma bensì lo **spazio dei media**, soprattutto quello televisivo.

Secondo i sostenitori di questa linea la piazza telematica avrebbe ormai del tutto esautorato. Le piazze vere e proprie diventando l'autentico centro della vita sociale.

Il movimento moderno: note sul CIAM

Questo movimento ha dato all'elaborazione e all'interpretazione dell'urbanistica degli aspetti centrali:

1. **L'abitazione** e il suo ruolo nella costruzione della città.
2. Il problema della misurazione di alcuni parametri numerici per il calcolo delle **dimensioni** del progetto.
3. Le **analisi** sui metodi costruttivi, le nuove **tecnologie**, l'industrializzazione.

CIAM → Congressi Internazionali Architettura Moderna

Il CIAM è stato uno dei luoghi di confronto degli esponenti del **Movimento Moderno**.

CIAM:

- Collettivo di pensiero
- Ricerca sullo spazio abitabile
- Codificare un linguaggio
- Questione del minimo → **Razionalità dell'abitazione**
- Questione della standardizzazione → **Giusti spazi per tutti**
- Definizione dello spazio abitale
- Relazione tra alloggio e città.

L'alloggio: definizione del minimo e standardizzazione (CIAM di Francoforte 1929)

Le regole: dal principio insediativo alla città (CIAM 1930)

Obiettivo :

1. Definire il miglior tipo abitativo
2. Individuare il miglior modo di articolare il tipo edilizio rispetto agli spazi aperti e i tracciati.

Assunto Comune:

1. Inscindibilità della questione abitativa rispetto alla costruzione della città.

Questioni:

1. Individuale / Collettivo — *interno / esterno*
2. Pubblico / Privato

3. Concentrazione / Dispersione (*relazione tra città / campagna*)

CIAM 1933 → Carta d'Atene

Le ipotesi formulate nella Carta d'Atene hanno trovato la prima verifica progettuale nel piano di **Amsterdam** elaborato da *C. Van Eesteren* nel 1934.

La Carta d'Atene mette attenzione su una serie di cose come, il rapporto tra alloggio e spazio e la questione della forma della città, poteva essere una ville radieuse oppure densa.

Kevin Lynch

Egli parla dell'immagine della città e le qualità percettive di essa, quali sono gli elementi che ci aiutano a capire le **qualità della città**.

Ha lavorato sulla percezione dello spazio, tramite tre modi addetti al percepire lo spazio urbano:

1. **Percezione locale immediata**, che possiamo semplificare con una fotografia
2. **Per sequenze continue**, una sequenza di fotografie lungo la strada
3. **In tempi diversi e sequenze diverse**.

Nel suo libro *The image of the city* pubblicato nel 1960, egli intervista gli abitanti di tre città differenti tra loro quali, Boston, Los Angeles e Jersey City, per capire come gli abitanti percepiscono lo spazio che abitano.

- Quali sono i percorsi: strade, camminate, passeggi...
- Margini: tutti gli elementi che ci limitano, confini tipo muri, edifici...
- Quartieri
- Nodi: punti focali della città come piazze, incroci stazioni...
- Riferimenti dello spazio urbano: landmark

Leggibilità → capacità da parte della comunità di ambientarsi, orientarsi, capire in definitiva e riconoscersi in un dato spazio urbano.

Figurabilità → l'immagine mentale che ci figuriamo è legata agli aspetti fisici perciò si parla di figurabilità cioè la qualità che conferisce ad un oggetto fisico un'elevata probabilità di evocare in ogni osservatore un'immagine rigorosa.

Gordon Cullen

Nell'immediato secondo dopo guerra fino alla metà degli anni 80 in cui si sviluppa il concetto di "townscape", "paesaggio urbano".

Ci dice che anche le **città hanno un valore estetico** e riallaccia la fiducia delle persone nella città persa con la rivoluzione industriale viste le condizioni di affollamento e poca salute.

Dobbiamo porre attenzione su come gli abitanti degli ambienti che vogliamo trasformare li percepiscono.

Lo **spazio urbano** viene riletto come composizione di elementi consolidati, quindi il **townscape** si propone come qualcosa che studia questi elementi e si propone di capire come questi oggetti ci appaiano e perché.

Cullen è una figura importante perché tutta la sua elaborazione e analisi è legata a studiare quali devono essere gli elementi su cui concentrarsi quando si fa un'analisi urbana, ponendo nei suoi disegni l'attenzione sulle piazze e sui particolari anche minuti di arredo urbano.

Secondo lui bastano **due edifici** per parlare di Urbanistica, perché c'è un rapporto tra gli edifici e lo spazio tra essi.

L'urbanistica in Italia

Ha come funzione la regolazione dell'occupazione e dell'utilizzo del suolo.

Principali esponenti (libro: governo del territorio e pianificazione spaziale):

- Gaeta
- Rivolin
- Mazza

<< L'umanità si organizza in gruppi che diventano società, che esercitano il loro essere società controllando un territorio o uno spazio, come habitat nel quale noi ci muoviamo, per esempio lo spazio pubblico >>

Pianificazione spaziale → definire un sapere tecnico che elabora gli strumenti sostantivi e procedurali di configurazione dello spazio quindi il contributo tecnico che consente la redazione di piani; sono le competenze specifiche su come si fa pianificazione. **AMBITO TECNICO**

Governo del territorio → che è un termine che ha sostituito urbanistica, è il processo decisionale con il quale il potere politico assegna i diritti d'uso e di trasformazione del suolo.

Mercato

I mercati sono il luogo nel quale si svolgono le trattative e gli scambi fra gli operatori economici, e fra costoro e il pubblico degli acquirenti consumatori della merce; e nel quale per effetto di tutte queste contrattazioni si formano i prezzi delle merci affluite al mercato stesso.

La formazione dell'organismo urbano, verso la definizione della proprietà privata, è determinata dal mercato.

Lo Stato

Sono gli unici a possedere una forza di comando, che si impone entro i propri confini a tutti.

Gli elementi costitutivi dello stato sono:

- Il popolo
- Il territorio
- La sovranità

Non è un'entità astratta, è formato da noi con la rappresentanza di persone attraverso la democrazia per applicare le leggi.

La proprietà

La proprietà è il principale dei diritti reali, ovvero soggettivi, riconducibili all'interesse del singolo e non pubblici.

Prima doveva essere riconosciuta dallo Stato, adesso è ammessa dallo Stato.

Il permesso di costruire

È il titolo abilitativo dell'attività edilizia, previsto in ogni Stato a seguito dell'entrata in vigore il 30 giugno 2003 del Testo unico in materia edilizia.

La **legge dell'urbanistica nazionale n.1150/1942** regola l'attività edilizia, l'attività localizzata sul territorio che richiedeva un titolo abilitativo era quella che realizzava o modificava una 'costruzione' stabilmente infissa al suolo. (art. 31)

- **Licenza edilizia** → disciplinava la realizzazione di opere edilizi ossia costruzioni di nuove strutture.
- **Concessione edilizia** → disciplina le trasformazioni edilizie e anche i materiali d'uso. Ci sono delle tasse da pagare per avere questo permesso.

I comuni decidono cosa e come realizzare qualcosa all'interno del proprio territorio, ogni trasformazione urbanistica-edilizia del territorio in Italia necessita di un controllo pubblico comunale:

- **Preventivo**: per poter legittimare l'inizio dei lavori, è necessario il permesso di costruire rilasciato dal comune previo esame di valutazione progettuale.
- **Successivo**: un architetto deposita una denuncia di inizio attività che sia chiamata DIA, e una dichiarazione del suo tecnico che attesta che il progetto è conforme al piano e che rispetta tutte le leggi vigenti in materia.

CILA → comunicazione inizio lavori asseverata.

Piano Regolatore Generale

Ogni trasformazione necessita di controllo pubblico, nel Testo unico (*testo che raccoglie tutte le norme*) si hanno:

- **Attività libere** → cioè incapaci di incidere sul territorio e quindi prive di controllo pubblico di tipo urbanistico.
- **Attività che comportano trasformazione urbanistica** → permesso di costruire
- **Attività che incidono sul territorio ma in modo limitato** → CILA

Le trasformazioni si producono con tre processi, sono tre casi non necessariamente in successione e si riproducono in un unico processo circolare.

1. **Assegnazione** (*riassegnazione*)
2. **Appropriazione** (*riappropriazione*)
3. **Uso** (*riuso*)

I diritti di uso del suolo sono assegnati dal comune e non derivano direttamente dalla proprietà di un'area, la proprietà è slegata dalle concessioni di opportunità della stessa.

Le decisioni dell'amministrazione sono espresse nel **piano regolatore comunale** (**PRGC**) e nel regolamento edilizio.

Il PRGC è un documento che esprime le decisioni dell'amministrazione su quel suolo e ne stabilisce il grado di trasformazione, è composto da carte, cartografie e norme, che hanno lo scopo di comunicare le decisioni prese su cose può essere costruito.

E' diverso dal **regolamento edilizio** perché esso è un insieme di regole molto minute, ovvero una serie di informazioni universali da seguire che stabiliscono il benessere e l'accessibilità.

Il piano regolatore invece da delle indicazioni sul volume e il grado di trasformazione.

La legge fondamentale definisce il contenuto del piano generale come segue:

- *Il piano regolatore deve considerare la totalità del territorio comunale*
- *Deve indicare:*
 - *La rete delle principali vie di comunicazione*
 - *La divisione in zone del territorio comunale, con la precisazione delle zone destinate all'espansione*
 - *Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù*
 - *Le aree riservate a edifici pubblici o di uso pubblico nonché a opere e impianti di interesse collettivo o sociale*
 - *I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico*
 - *Le norme per l'attuazione del piano*

Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio è lo strumento che ordina a livello municipale le modalità costruttive dell'edificazione, garantendo il rispetto delle norme tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

In Italia, la regolamentazione urbanistica ed edilizia è storicamente riconducibile a due strumenti tra loro complementari:

- **Il regolamento edilizio**
- **Le norme tecniche d'attuazione** del piano regolatore generale

<< *La legge urbanistica n.1150/1942 ha contribuito a distinguere i contenuti del piano regolatore (art.7) da quelli del regolamento edilizio (art.33) e a definire le regole di integrazione tra i due strumenti.* >>

Il regolamento edilizio, definisce i parametri edilizi e il loro criterio di misurazione.

La zonizzazione

In italiano si traduce indifferentemente con zonizzazione o azzonamento la parola inglese *zoning*, che significa **divisione in zone**, delimitazione, fasciatura. La proprietà dello *zoning* è infatti quella di separare, distinguere attraverso perimetrazioni e/o campiture.

Se ne riconosce l'origine «naturale» nella **cultura amministrativa tedesca tra il 1870 e il 1915**, come strumento connesso al regolamento edilizio ... per definire diverse densità edilizie nella città e specifiche destinazioni d'uso, quindi per regolamentare i valori dei suoli e garantire **requisiti igienici**.

Adottato nella cultura amministrativa nordeuropea del secondo Ottocento come strumento connesso alla regolamentazione edilizia, **lo zoning viene impiegato ad esempio nei primi Piani regolatori moderni in Europa e in quelli italiani**, di Firenze del 1865, di Milano e di Napoli, entrambi del 1885.

I motivi di successo dello zoning sono certamente **dovuti alla chiarezza**, al **facile uso**, ma anche alla possibilità, data dalla sua astrattezza, di caricarsi di obiettivi complessi e articolati che nel tempo sono mutati.

In Italia è stato introdotto con la legge urbanistica del 1942.

La legge urbanistica del 1942 introduce in Italia il concetto di zona, ma con riferimento lasco alle zone funzionali.

Si parla di **zone omogenee** senza però dare una specifica di ampiezza, il piano regolatore deve indicare la divisione in zone del territorio comunale, concentrandosi sull'individuazione sulle zone di edificazione dell'edificato.

ZONE:

- Zona A → **centro storico**
- Zona B → **di completamento**
- Zona C → **residenziale d'espansione**
- Zona D → **produttive**
- Zona E → **agricole**
- Zona F e zona G → **spazi destinati a utilizzi collettivi**

In Italia vengono recepite solo nel 1967 che obbliga a tenerle di conto, vengono recepite come zone territoriali omogenee.

In toscana il riferimento alla Zto è importante (*obbligatorio*) nella individuazione e descrizione delle UTOE (*Unità Territoriali Organiche Elementari*).

Il primo piano che cerca di migliorare la vivibilità della residenza e delle vite è il piano di Londra del 1944, sul modello guida di Howard.

Rapporto tra gli edifici mediato, si inizia a parlare di servizi, cercando di capire cosa le città satellite dovessero avere per far sì che la vivibilità sia il più eccellente possibile.

Elaborazione di analisi e poi norme affinché le qualità delle dotazioni dei servizi potesse garantire una vivibilità per i cittadini. Livelli di qualità elevati.