

Le città del mondo, che sono diventate Metropoli nel nostro secolo, hanno creato problematiche non indifferenti nel tentativo difficilissimo di svilupparsi rispettando l'ambiente e il verde.

Durante la mia carica di Presidente mondiale della Federazione delle Professioni Immobiliari (FIABCI) ebbi modo di studiare a fondo la città di Londra e la sua Green Belt, in continua attuazione e che inserisce in sé la politica dei blocchi.

Essa ha avuto successo e ha dato alla città un'immagine periferica gradevole e vivibile, particolarmente a Nord. A questo proposito vorrei ricordare che ben centodieci campi da golf circondano Londra. Il fatto che siano stati creati non è certamente per agevolare questo diffusissimo e sano sport, quanto per dare a tutta la periferia una "cintura" verde sempre curata.

Lo sviluppo della Green Belt è gestito dalla Federazione dei Chartered Surveyors che è, con il suo Parlamento direttamente in contatto con il Parlamento del Governo del Regno Unito, l'espressione professionale dei principali attori della politica urbana, edilizia, ecc.

Nella politica della Green Belt il fatto più importante è che questa realizza permanentemente la politica dei blocchi, che in parole molto semplici, significa costruire da un lato il nuovo e abbattere dall'altro il superato, coinvolgendo parte delle aree verdi. Logicamente tutto il nuovo costruito sarà sempre più orizzontale che verticale.

Il documento che segue è del 1988 ma riprende l'opuscolo del 1962, con l'aggiunta del quarto obiettivo della politica delle Cinture Verdi: 'favorire il recupero urbano', introdotto nel 1984. In esso, e nello scritto successivo (sempre del 1988) leggerete, semplicemente, cos'è il bisogno delle Cinture Verdi.

* Presidente Gabetti Holding S.p.A. - Presidente Patrigest S.p.A..

Guida per la politica urbanistica¹: le Cinture Verdi

1. Il Governo attribuisce grande importanza alle Cinture Verdi che da oltre un trentennio rappresentano un elemento essenziale della politica urbanistica. Gli obiettivi della politica delle Cinture Verdi e gli indirizzi per il controllo sullo sviluppo immobiliare ad essa collegati, resi noti nel 1955, rimangono ancora oggi validi.

2. La prima proposta ufficiale "per fornire una riserva di spazi pubblici aperti e di aree ricreative e per delimitare una cintura o fascia verde di spazio aperto" fu fatta nel 1935 dal Comitato Regionale per la Pianificazione di Londra e sobborghi. I nuovi provvedimenti di compensazione stabiliti nel 1947 dalla Legge per la Pianificazione nelle Città e nelle Campagne hanno permesso alle autorità locali di incorporare nei loro progetti di sviluppo originali proposte per l'istituzione di cinture verdi. La codificazione della politica delle Cinture Verdi e la sua estensione ad aree diverse da quella di Londra giunse nel 1955 con una storica circolare che invitava le autorità urbanistiche locali a prendere in considerazione l'istituzione di Cinture Verdi. La procedura di avvio a livello locale e approvazione centrale è la stessa ancora oggi ed ha portato all'approvazione di 15 Cinture Verdi distinte, che variano per dimensioni dal 1.200.000 acri intorno a Londra agli appena 2.000 acri di Burton-on-Trent.

3. Attualmente le Cinture Verdi approvate attraverso i progetti strutturali coprono circa 4.500.000 acri, pari al 14% del territorio inglese [...]

Scopi delle Cinture Verdi

4. Le Cinture Verdi servono a cinque scopi:

- tenere a freno la crescita scomposta di aree edificate molto estese;
- salvaguardare la campagna circostante da ulteriori invasioni;
- impedire che centri abitati vicini si fondano tra loro;
- conservare le caratteristiche specifiche delle città storiche; e
- favorire il recupero urbano.

1) Queste Note Guida per la Politica Urbanistica si richiamano principalmente alle circolari DoE 14/84 e 12/87 e al discorso in Parlamento del Ministro per le Condizioni Ambientali il 30 aprile 1986 (Hansard, colonna 414).

5. Le Cinture Verdi svolgono anche un ruolo assai importante nell'offrire alla popolazione urbana facile accesso alla campagna aperta. Tale accesso può essere al fine di praticare attivamente sport all'aria aperta o anche alla ricerca di svago passivo. Se diminuisce, come si prevede attualmente, l'esigenza di terra da destinare alla produzione agricola, è probabile che la ricerca di forme di svago all'aria aperta giunga ad occupare una porzione sempre crescente delle Cinture Verdi.

6. Sebbene la qualità del panorama campestre non rappresenti un fattore decisivo nella loro istituzione o nel perdurare della loro protezione, le Cinture Verdi occupano spesso aree attraenti dal punto di vista paesaggistico.

Designazione delle Cinture Verdi

7. La caratteristica principale delle Cinture Verdi è rappresentata dal fatto che la loro presenza e la protezione di cui sono oggetto devono essere mantenute quanto a lungo possibile.

8. Le Cinture Verdi vengono istituite attraverso progetti di sviluppo. La loro superficie complessiva viene ora stabilita attraverso l'approvazione di progetti strutturali mentre i confini precisi vengono fissati nei progetti locali e nei vecchi piani di sviluppo.

9. Una volta approvata la superficie totale della Cintura Verde, questa può essere modificata solo in circostanze eccezionali. Nel caso venga proposta tale modifica, il Ministro dovrà essere rassicurato sul fatto che l'autorità ha preso in considerazione le opportunità di sviluppo nell'ambito delle aree urbane contenute all'interno della Cintura Verde e all'esterno dei suoi confini. Analogamente, i confini precisi delle Cinture Verdi fissati dai progetti locali adottati o dai piani di sviluppo precedentemente approvati potranno essere modificati solo eccezionalmente. I confini fissati non potranno essere modificati o ampliati semplicemente perché la terra è in stato di abbandono. Il confine esterno di una Cintura Verde dovrà essere definito mediante punti di riferimento fisici facilmente riconoscibili, come strade, corsi d'acqua o filari di alberi.

10. Dove i confini precisi di una Cintura Verde non sono stati ancora fissati, si richiede alle autorità urbanistiche locali di portare a termine il loro compito al più presto. E' necessario fissare confini che durino nel tempo e che vengano tracciati in modo tale da non incor-

porare terreni che non è necessario mantenere aperti su base permanente. In caso contrario si corre il rischio di dover permettere successivi sconfinamenti nella Cintura Verde per far spazio a sviluppi immobiliari futuri.

11. Quando le autorità urbanistiche locali approntano piani strutturali e locali nuovi o riveduti, qualsiasi proposta che abbia conseguenze sulla Cintura Verde dovrà essere fatta in base a una scala temporale più lunga di quella normalmente adottata per altri aspetti del progetto. Esse dovranno essere certe che i confini della Cintura Verde non dovranno essere modificati al termine del periodo del progetto. In alcuni casi ciò significa preservare del terreno situato tra l'area urbana e la Cintura Verde, che potrebbe rendersi necessario per soddisfare esigenze di sviluppo più a lungo termine.

Controllo sullo sviluppo immobiliare

12. Le politiche generali che regolano lo sviluppo immobiliare nelle campagne sono altrettanto valide anche per quanto concerne le Cinture Verdi, ma con l'aggiunta di un generale pregiudizio contro forme inappropriate di sviluppo al loro interno.

13. All'interno di una Cintura Verde non dovrebbe essere concesso alcun permesso, eccetto che in circostanze molto particolari, per la costruzione di nuovi edifici o per la variazione d'uso di quelli esistenti per scopi che non siano agricoltura o silvicoltura, sport all'aperto, cimiteri, istituzioni poste su terreni molto estesi o altri tipi d'uso adatti ad un'area rurale.

14. Le politiche urbanistiche strutturali e locali non dovrebbero far alcun riferimento alla possibilità di consentire, in circostanze eccezionali, ulteriori forme di sviluppo immobiliare. Né le bellezze paesaggistiche della Cintura Verde dovrebbe venir danneggiata dalla costruzione di edifici, al suo interno o da essa visibili, che, anche se non ne pregiudicassero lo scopo principale, potrebbero essere inappropriate a causa della loro ubicazione, dei materiali impiegati o del disegno.

15. E' permesso estrarre minerali solo dove si trovano. La loro estrazione non è necessariamente incompatibile con gli obiettivi della Cintura Verde, a patto che essa avvenga nel rispetto di elevati standard ambientali e che il luogo venga ben ripristinato.

16. Le Cinture Verdi ospitano un gran numero di edifici coloniali solidi e belli a vedersi che, con normale manutenzione e riparazioni,

durereanno probabilmente molti anni. Quando questi non saranno più necessari all'agricoltura, l'autorità urbanistica dovrà decidere se possono essere riutilizzati in modo appropriato per altri scopi che aiutino a diversificare l'economia agricola. Gli edifici colonici in eccedenza possono offrire una sede adatta per piccole aziende o attività turistiche oppure essere usati come singole abitazioni. Non dovrebbe essere negata la possibilità di riutilizzare gli edifici in eccedenza a meno che non esistano particolari e valide controindicazioni che non possono essere superate aggiungendo particolari condizioni al relativo permesso.

17. E' probabile che nei prossimi anni numerosi vecchi ospedali situati all'interno delle Cinture Verdi divengano eccedenti. Nel pianificare il futuro di tali edifici e dei luoghi che li ospitano l'obiettivo dovrebbe essere il loro utilizzo per scopi compatibili con la Cintura Verde che li ospita, compresi gli usi istituzionali. Dimensioni, disegno e forma degli edifici potrebbero però renderli inadatti per tali scopi. In tal caso sarà necessario verificare se sussistano le circostanze molto particolari che giustificano la variazione d'uso degli edifici o la costruzione di nuovi.

18. In alcuni casi potrebbe essere permesso trasformare gli edifici esistenti in abitazioni o altro, magari attraverso la demolizione di strutture secondarie. Ma se non esiste alcuna soluzione pratica, occorrerà prendere seriamente in considerazione il futuro degli edifici e del sito e la possibilità di nuovi sviluppi immobiliari. Piuttosto che lasciare gli edifici vuoti e il sito in stato di abbandono, sarà preferibile destinare i luoghi ad un uso che sia di qualche utilità. Seguono alcune direttive di massima per assistere le autorità urbanistiche locali nell'elaborazione delle politiche e nella gestione della loro applicazione.

Direttive di massima per il futuro impiego di aree ospedaliere in eccesso all'interno delle Cinture Verdi

a) L'opzione migliore è il riutilizzo degli edifici esistenti per scopi che rientrano nelle categorie accettate per le Cinture Verdi, in particolare dove gli edifici sono di grande valore storico e architettonico. In particolare vi sarebbe la possibilità di riutilizzo da parte di istituzioni.

b) Ad ogni modo, se non esiste alcuna prospettiva di un possibile riutilizzo nell'ambito di queste categorie, è preferibile adibire gli edifici ad altri usi piuttosto che lasciarli vuoti o occupati al di sotto delle

loro possibilità. L'obiettivo dovrebbe essere quello di ottenere nuove forme di sviluppo convertendo gli edifici esistenti.

c) Se gli edifici esistenti, o parti di essi, non sono adatti alla riconversione, i nuovi immobili non dovranno di norma occupare una superficie più grande né essere più alti. L'ubicazione dei nuovi edifici dovrà essere decisa tenendo in considerazione le caratteristiche principali del paesaggio e l'esigenza di integrare il nuovo immobile con quanto lo circonda (per es. potrebbe essere consigliabile posizionare la nuova struttura più vicino a quella già esistente).

d) Bisognerebbe conservare o accrescere il valore estetico del luogo dove fattibile conservando gli alberi adulti e conservando o sistemando zone paesaggistiche e, se possibile, aprendole al pubblico pur provvedendo alla loro manutenzione.

e) Il nuovo immobile non dovrebbe di norma comportare alcuna spesa pubblica addizionale per provvedere alle infrastrutture (per esempio strade o fognature) né dovrebbe determinare un sovraccarico sulle strutture locali come scuole e centri medici.

f) Nel formulare le politiche riguardanti i progetti di sviluppo immobiliare, le autorità urbanistiche locali dovrebbero uniformarsi, quando possibile, a queste direttive.

The Green Belts (Dicastero per le Condizioni ambientali, 1988)

Prefazione (*On. Nicholas Ridley, Ministro per le Condizioni Ambientali*)

La prima edizione di questo opuscolo risale al 1962. Ho deciso di farne pubblicare una nuova edizione non perché sia cambiata la nostra politica delle Cinture Verdi, ma anzi per dimostrarne la continuità e a riprova del nostro serio impegno in questa direzione. Spero anche che esso serva a ricordare alla gente che le Cinture Verdi sono qualcosa di speciale. Esse servono a scopi ben specifici e devono essere definite attentamente e mantenute tali con fermezza.

L'idea della Cintura Verde è nata molto tempo prima dell'ultima guerra, ma solo con il Green Belt Act del 1938 (Londra e Contee limitrofe) è stata tradotta in pratica attraverso una legge. Il 1988 segna il 50° anniversario di questa legge.

Nell'approntare la nuova edizione ci siamo resi conto che andava rivisto ben poco del testo della versione originale. Dopo 25 anni abbiamo dovuto aggiornare le parti storiche e più legate agli eventi e ciò che più conta è che, dal 1979 ad oggi, abbiamo più che raddoppiato la superficie totale delle Cinture Verdi approvate. Attualmente coprono circa 4.500.000 di acri, mentre la Cintura Verde di Londra è stata ampliata fino a raggiungere 1.200.000 acri. Al pari del suo predecessore, il presente opuscolo si occupa principalmente della Cintura Verde di Londra ma tratta anche brevemente delle altre Cinture Verdi in altre aree del paese.

La politica di base delle Cinture Verdi ed i suoi scopi principali non sono mutati, ma nell'opuscolo del 1962 si poneva soprattutto l'accento sul "decentramento" da Londra e dalle altre conurbazioni verso le Nuove Città, alcune delle quali all'interno delle Cinture Verdi. In questa nuova edizione il nostro interesse principale è il recupero delle vecchie aree urbane e sul loro riutilizzo. Gli scopi delle Cinture Verdi sono stati definiti nel 1954 al fine di "porre freno all'ulteriore espansione di un'area edificata già estesa; impedire che centri abitati vicini si fondano tra loro; e preservare il carattere particolare di ogni città". Nel 1984 abbiamo aggiunto un quarto obiettivo della politica: "favorire il recupero urbano". La nostra politica delle Cinture Verdi va ora di pari passo con quelle miranti al rinnovamento e al miglioramento delle città al loro interno.

La nostra politica delle Cinture Verdi deve lavorare in sinergia anche con quelle miranti a dare case e lavoro nelle aree all'esterno delle Cinture Verdi. Non è possibile soddisfare tutte le esigenze immobiliari all'interno delle aree edificate esistenti e allo stesso modo il concetto di Cintura Verde sarebbe molto meno efficace se venisse applicato ovunque non si sia ancora costruito. Esistono politiche che mirano a preservare l'aperta campagna al di fuori delle Cinture Verdi, i Parchi Nazionali, le Aree di Particolare Bellezza Naturale e le altre zone protette per legge. Ma una buona pianificazione urbanistica deve prevedere anche lo sviluppo immobiliare, seppure secondo modalità che arrechino il minor danno possibile all'ambiente circostante.

Attualmente l'estensione totale delle Cinture Verdi approvate è stata definita nei progetti strutturali delle contee, ma piuttosto a grandi linee. I confini precisi devono essere stabiliti nei progetti locali, che è responsabilità delle autorità urbanistiche locali approntare e che sono soggetti alle formali procedure di consultazione pubblica e ado-

zione. E' pertanto deludente scoprire che, a oltre 30 anni da quando le autorità locali furono invitate a definire le Cinture Verdi nei loro piani urbanistici, vaste aree non hanno ancora un progetto locale che le riguarda e i confini precisi rimangono tuttora indefiniti. Tutto questo non fornisce alcuna indicazione ai costruttori su dove sarà permesso edificare e dove no e nessuna garanzia alla gente del luogo, che viene lasciata nell'incertezza. Desidero quindi lanciare un nuovo segnale alle autorità urbanistiche locali invitandole a occuparsi di tutti i progetti locali, in particolare in quelle aree dove esiste una forte pressione verso lo sviluppo immobiliare e specialmente dove i confini della Cintura Verde non sono ancora stati definiti in modo chiaro.

Spero che questo opuscolo sia una testimonianza del successo della politica delle Cinture Verdi e del piacere che questi vasti spazi aperti intorno alle grandi città offrono a milioni di persone. Dobbiamo garantire che le Cinture Verdi rimangano saldamente al loro posto per le generazioni future.

1. Introduzione

Questa sezione è stata ripresa dall'opuscolo del 1962, con l'aggiunta del quarto obiettivo della politica delle Cinture Verdi introdotto nel 1984: "favorire il recupero urbano".

Cos'è una Cintura Verde? Una Cintura verde è una porzione di terreno, nelle vicinanze di una città e a volte intorno ad essa, che viene tenuta aperta e sgombra attraverso il permanente e severo divieto a costruire. La forma che essa assume dipende dagli scopi a cui deve servire. Se la sua funzione è evitare che due centri abitati vicini si fondano, basta una fascia di terreno sufficientemente ampia tra loro che le lasci libere di espandersi in altre direzioni. Più sovente, lo scopo è frenare l'espansione di un centro abitato e in tal caso occorrerà una cintura praticamente ininterrotta tutto intorno. Vi sono anche gruppi di centri abitati che tendono a fondersi in un'unica massa urbana compatta. In tal caso la Cintura Verde sarà in parte una serie di cuscinetti di terreno aperto tra loro e in parte una cintura che circonda l'intero gruppo.

Il bisogno di Cinture Verdi. L'idea di una cintura di terreno aperto intorno alle città risale a tempi antichi. Buona parte di questa terra era usata per coltivarvi quanto necessario al fabbisogno alimen-

tare degli abitanti della città o per pascolare il bestiame, ma parte era uno spazio adibito ad attività ricreative, fiere, combattimenti, sport, giochi ed eventi pubblici. Questa cintura aperta serviva come barriera contro la diffusione delle malattie e come spazio aperto che un eventuale nemico doveva attraversare per attaccare le mura della città. Oggi, grazie ai moderni mezzi di trasporto, i prodotti agricoli giungono in città da lontano e i cittadini possono muoversi liberamente verso spazi aperti dove trascorrere il tempo libero. La medicina e le abitazioni moderne ci hanno liberato dalla paura delle malattie infettive ed è ormai molto tempo che le mura non servono più per difendere le città. E allora perché non permettere alla città di crescere in modo incontrollato?

La risposta è che alcune città sono già troppo grandi per essere comode e piacevoli per i loro abitanti, mentre altre tendono a fondersi tra loro e ciò va impedito. Molte città sono cresciute assai rapidamente nel corso dell'ultimo secolo e in particolare con l'avvento del traffico motorizzato. Alcune si sono saldate con altre fino a formare enormi conurbazioni dove gli edifici sembrano non avere mai fine e il confine tra le diverse comunità è diventato poco più di una linea sulla cartina. Le strade maestre sono ora fiancheggiate da case su entrambi i lati, con grave danno al traffico, e la linea di demarcazione tra città e campagna è assai vaga. Queste sono le conseguenze di una crescita disordinata, che è scopo primario di una Cintura Verde prevenire.

Il secondo obiettivo è forse più facile da comprendere e apprezzare: offrire una possibilità di sfuggire al rumore, alla congestione e allo stress della vita cittadina alla ricerca di uno svago in campagna. A volte si ha voglia di prender parte a giochi e sport organizzati o di coltivare qualche interesse scientifico o artistico. Il più delle volte ci si accontenta semplicemente di girellare a piedi o in auto con il solo scopo di godersi il paesaggio, l'aria pura e il sole.

Dove è necessaria una Cintura Verde? Non tutte le città hanno bisogno di una Cintura Verde. Di norma le autorità urbanistiche hanno a loro disposizione poteri sufficienti per controllare la crescita di una città e mantenere una netta distinzione tra città e campagna.

L'On. Duncan Sandys, allora Ministro per gli Alloggi e i Governi Locali, ha elencato tre motivi per la creazione di una Cintura Verde nella sua circolare del 3 agosto 1955 indirizzata alle autorità locali: (a) frenare la crescita di un'area edificata estesa; (b) impedire che città

vicine si fondano tra loro; e (c) preservare il carattere particolare di ogni città.

Il suo successore, l'On. Henry Brooke, ha sottolineato il carattere permanente delle Cinture Verdi e le circostanze limitate in cui sono applicabili quando, il 5 luglio 1960, ha detto: *“Secondo giusti principii una Cintura Verde dovrebbe essere istituita unicamente dove esiste una reale esigenza di contenere la crescita di una città entro limiti che possono essere definiti in quel momento. I confini della cintura dovrebbero essere definiti con attenzione in modo da evitare di includervi terra che non è necessario tenere permanentemente libera per gli scopi della Cintura Verde”*.

Nel 1984 il Governo ha aggiunto un quarto obiettivo alla politica delle Cinture Verdi: “favorire il recupero urbano”. Mantenendo con fermezza le Cinture Verdi e impedendo l'espansione verso l'esterno, si intende incoraggiare costruttori e altri a rivolgere la loro attenzione alle possibilità di ristrutturazione e di nuovo sviluppo immobiliare all'interno delle aree urbane. Esistono valide dimostrazioni che questa politica funziona.

2. Le origini delle Cinture Verdi

Questa sezione è stata ripresa dall'opuscolo del 1962, con l'aggiornamento dell'ultimo paragrafo e l'aggiunta del passaggio finale riguardante le Cinture Verdi oggi.

Il primo tentativo di creare una Cintura Verde in questo paese di cui si ha conoscenza, fu un proclama reale del 1580 della Regina Elisabetta I che vietava la costruzione di qualsiasi nuovo edificio in un raggio di tre miglia dalle porte di Londra. Gli obiettivi dichiarati di tale misura erano garantire abbondanza di cibo a basso prezzo e mitigare gli effetti di un'epidemia di peste. Un proclama analogo venne fatto da Giacomo I e nel 1657 il Parlamento del Commonwealth approvò una legge che limitava il numero degli edifici nel raggio di dieci miglia intorno a Londra esigendo che le nuove costruzioni avessero intorno almeno 4 acri di terra.

Non è stata più intrapresa alcuna azione legislativa fino al secolo attuale, sebbene da più parti si suggerisse di limitare la crescita della metropoli e di creare una cintura di aperta campagna da utilizzare per l'agricoltura o per attività ricreative.

Il Comitato Urbanistico Regionale di Londra e sobborghi. Negli anni '20 assunse nuovamente grande importanza per il governo la necessità di porre freno alla crescita incontrollata di Londra. L'energia elettrica aveva permesso a molte industrie di spostarsi dalle zone carbonifere e di avvicinarsi all'immenso mercato di consumatori rappresentato da Londra che, a sua volta, offriva mano d'opera specializzata e versatile e un buon centro di distribuzione. La disoccupazione nel nord industriale e nel Galles Meridionale spingeva molti a spostarsi verso Londra per lavorare nelle nuove industrie leggere che spuntavano ovunque dentro e fuori la capitale.

La popolazione crebbe rapidamente e i servizi di trasporto, in continua espansione, permisero alla gente di vivere sempre più lontano dal posto di lavoro. Bisognava fare qualcosa. Nel 1927 quindi, Neville Chamberlain, allora Ministro della Sanità, fondò il Comitato Urbanistico Regionale di Londra e sobborghi. Nel rivolgersi ai membri del Comitato durante la prima riunione egli chiese loro, fra le altre cose, di decidere se Londra dovesse "essere fornita di qualcosa che si potrebbe chiamare una cintura agricola, come si è spesso suggerito, in modo tale che questa formi una linea di divisione tra Londra e sobborghi quale essa è e i centri satellite o nuovi insediamenti che possano sorgere più lontano".

Durante le prime fasi deliberative del Comitato il consulente tecnico designato, Sir Raymond Unwin, comunicò ai membri l'urgente esigenza di riservare della terra alle attività ricreative dei londinesi. Il numero dei campi da gioco a poca distanza dalle aree edificate era troppo limitato, i terreni adatti venivano rapidamente destinati a nuove costruzioni e la popolazione in crescita determinava un aumento della domanda. Al posto di una cintura agricola, egli suggeriva l'istituzione di una fascia di spazi aperti per offrire una risposta alla carenza di campi da gioco vicini al centro e insisteva perché le costruzioni all'esterno di questa fascia venissero progettate sullo sfondo di spazi aperti anziché prevedere spazi aperti sullo sfondo di suolo edificato illimitato, come prevedeva la legge di allora.

La Legge sulle Cinture Verdi del 1938. La crisi economica della fine degli anni Venti e inizio anni Trenta bloccò per il momento qualsiasi efficace azione verso la creazione della Cintura Verde di Londra ma non frenò quasi per nulla l'espansione della città e sobborghi. Alla fine degli anni Trenta il tasso di crescita immobiliare toccò un picco e lo "sviluppo" arrivò a inghiottire interi villaggi e città. Alcu-

ne delle Contee intorno a Londra avevano già acquisito terreni per impedire l'espansione incontrollata degli edifici ma fu il Consiglio di Contea di Londra a prendere l'iniziativa, su richiesta del Comitato Urbanistico Regionale, verso l'istituzione della "fascia verde" di Unwin. Nel 1935 il Consiglio elaborò un progetto (che doveva molto a Lord Morrison of Lambeth) "per offrire una riserva di suolo pubblico aperto e di aree destinate ad attività ricreative e per creare una fascia di terreni aperti, non necessariamente in successione, ma accessibili nel modo più facile possibile dall'area di Londra, ormai totalmente urbanizzata. Inoltre, il Consiglio offrì, ai Consigli delle Contee intorno a Londra e ad altre autorità locali, delle concessioni a fronte dei costi per acquistare o preservare terreni da incorporare in questa fascia verde.

Nell'arco di qualche mese furono conclusi accordi per acquistare o preservare circa 18.000 acri, ma si scoprì ben presto che i poteri all'epoca a disposizione delle autorità competenti dovevano essere ampliati. Fu presentato un disegno di legge per consentire di acquistare terreni attraverso contratti o di dichiararli parte della Cintura Verde e per far sì che nessuno di questi terreni potesse essere venduto o edificato senza l'autorizzazione del Ministro responsabile e delle autorità che partecipavano al progetto. Nei tempi debiti questo progetto di legge divenne la Legge sulle Cinture Verdi del 1938.

Il progetto di Londra e sobborghi, 1994. Nel 1944 il professore Sir Patrick Abercrombie ultimò un progetto di consulenza per Londra e sobborghi, progetto che era stato invitato a elaborare dal primo Ministro della Pianificazione Urbana e Rurale. Nell'espansione apparentemente amorfa di Londra, Abercrombie riuscì a scorgere vaghe indicazioni di una struttura ad anelli concentrici sui quali basò poi il suo progetto.

Il problema principale era offrire sollievo alla congestione dell'affollato "anello interno" che egli propose di risolvere principalmente costruendo nuovi centri abitati ed espandendo quelli esistenti nel quarto "anello rurale esterno". Tra questi si trovavano l'"anello suburbano", che doveva rimanere praticamente statico, e all'esterno di esso l'"anello della Cintura Verde". Egli descriveva quest'ultimo come una "zona sufficientemente aperta da aver permesso di fare dei tentativi per creare una Cintura Verde, una zona nella quale le comunità conservano ancora qualche parvenza di individualità distinta". Abercrombie propose di limitare severamente, con l'eccezione di qual-

che importante centro produttivo e delle abitazioni costruite nel dopoguerra, l'espansione delle comunità esistenti e di impedire il sorgere di nuovi centri.

La sua idea di Cintura Verde corrispondeva in larga misura con quella del Comitato Scott sull'Utilizzo della Terra nelle Aree Rurali, che presentò una relazione nel 1942: vale a dire come una cintura di suolo sgombro e aperto attorno all'area edificata dove le normali attività rurali e di altro genere, adatte al distretto, avrebbero potuto in linea di massima continuare indisturbate. Abercrombie propose una cintura di aperta campagna profonda circa 5 miglia con qualche cuneo di terreno aperto che penetrava nell'area edificata. Buona parte di questa terra era di proprietà privata e veniva impiegata per l'agricoltura, ma comprendeva la maggior parte dei terreni acquistati con la legge del 1938 e altri spazi pubblici aperti.

Le proposte specifiche per la Cintura Verde vennero illustrate nelle mappe allegate al progetto di Abercrombie, prese dettagliatamente in esame da tutte le autorità competenti e, dopo gli emendamenti, incorporate nei progetti di sviluppo delle autorità urbanistiche locali. Nel corso di tale procedura, la cintura venne allargata fino a 6-10 miglia.

La Legge sulla Pianificazione Urbana e Rurale del 1947. Londra non fu l'unica città del paese a prendere in considerazione la creazione di una Cintura Verde. Anche Birmingham, Leeds e Sheffield avevano acquistato prima della guerra vasti terreni a questo scopo o avevano stipulato accordi con i proprietari perché le loro terre rimanessero aperte. Ma erano metodi costosi e fu solo nel 1947, quando entrò in vigore la Legge sulla Pianificazione Urbana e Rurale, che la creazione di Cinture Verdi intorno alle città principali divenne veramente possibile.

In conformità a questa legge era necessario un permesso per qualsiasi forma di sviluppo immobiliare del suolo. Le autorità urbanistiche locali non dovevano quindi più acquistare i terreni per poterli tenere aperti; bastava semplicemente rifiutare il permesso per costruirvi. Qualsiasi compensazione che ne derivava poteva essere pagata dal Governo e si potevano quindi creare le Cinture Verdi senza il timore di pesanti esborsi di fondi locali. Sebbene da allora la base finanziaria della Legge sia stata emendata, i principi rimangono gli stessi. Il Governo ha speso milioni di sterline in compensazioni e ampie aree attorno a Londra e ad altre grandi conurbazioni, che altrimenti sarebbero già state inglobate, sono rimaste aperta campagna.

Le Cinture Verdi nelle province. Fino alla metà degli anni Cinquanta quella di Londra rimase l'unica proposta formale per la creazione di Cintura Verde ad anello. Il 26 aprile 1955 l'allora Ministro degli Alloggi e dei Governi Locali, Duncan Sandys, dichiarò alla Camera dei Comuni: "Sono convinto che, per il benessere della nostra gente e per la salvaguardia delle campagne, sia nostro chiaro dovere fare tutto il possibile per evitare l'ulteriore espansione incontrollata delle grandi città".

Egli chiese a tutte le autorità locali competenti di prendere in considerazione la creazione di Cinture Verdi ben definite dove ciò era auspicabile. E' da allora che le Cinture Verdi sono state definite e incorporate nei progetti strutturali approvati.

Le Cinture Verdi oggi. Le Cinture Verdi dei progetti strutturali approvati coprono attualmente quasi 4.500.000 acri in Inghilterra. Quella di Londra è di gran lunga la più ampia e si estende per circa 1.200.000 acri. Dal 1979 la superficie totale delle Cinture Verdi approvati si è più che raddoppiata.

Il Governo ha più volte ribadito che il Governo attribuisce grande importanza alle Cinture Verdi, che da oltre trent'anni sono un elemento essenziale della politica urbanistica. Gli obiettivi della politica delle Cinture Verdi e quelli ad essa collegati miranti al controllo sullo sviluppo, sono tuttora validi (Note Guida per la Politica Urbanistica No. 2, gennaio 1988).

3. Restrizioni su nuove costruzioni all'interno di una Cintura Verde

Questa sezione, è stata ripresa dall'opuscolo del 1962, con l'aggiunta del paragrafo conclusivo.

Incorporare un terreno in una Cintura Verde ha come scopo mantenerlo sempre aperto. Di conseguenza esiste un evidente pregiudizio contro qualsiasi nuovo edificio e nuova forma di utilizzo che possa generare la domanda di nuove costruzioni.

Ottenere il permesso di costruire all'interno di una Cintura Verde è molto difficile. Chiunque voglia farlo deve essere pronto a dimostrare che l'edificio è necessario per scopi adatti ad una Cintura Verde (per es. l'agricoltura) oppure che esiste un particolare motivo perché ciò venga permesso, malgrado in generale si presuma il contrario. Si può certamente autorizzare la costruzione di una villetta che sempli-

cemente riempie un vuoto in un villaggio già esistente, ma ciò non vuol dire che verranno permesse ulteriori costruzioni su terreni adiacenti ad una di quelle già esistenti. Ne è sufficiente dimostrare che l'edificio sarà poco visibile o non recherà alcun danno al sito in questione, sebbene tali argomenti possano andare a sostegno di un caso che ha già altri meriti a suo favore. L'idea di Cintura Verde implica il divieto a costruire ulteriormente eccetto nei casi dove esistano buoni motivi per consentirlo.

Possono essere permesse le forme di sviluppo immobiliare che non interferiscono con il fatto che il terreno è aperto. Può quindi essere autorizzato l'edificio adibito allo sport e alle attività ricreative, l'ospedale e l'istituzione analoga situati su terreni molto vasti, il cimitero e l'estrazione di minerali. In tali casi è probabile che si decida a favore dell'esigenza che verrebbe soddisfatta dalla proposta piuttosto che del danno che verrebbe arrecato al paesaggio campestre.

Dal momento che si intende mantenere il carattere rurale di una Cintura Verde, le restrizioni sulle nuove costruzioni sono in certa misura analoghe a quelle in vigore nella normale campagna che si trova all'esterno di essa². La differenza principale è che nelle aree rurali esterne alla Cintura Verde potrà talvolta rendersi necessario destinare delle aree, anche piuttosto estese, all'edificazione.

All'interno della Cintura Verde si parte dal presupposto del divieto permanente a qualsiasi nuova costruzione, escluse le limitate eccezioni stabilite nel progetto urbanistico, o quanto può essere altrimenti permesso in conformità ai paragrafi precedenti.

Questa enunciazione della politica delle Cinture Verdi, definita nell'opuscolo del 1962, rimane tuttora valida. Essa è stata comunque ribadita e ampliata nelle Circolari DoE 14/84 e 12/87, che sono state incorporate nelle Note Guida per la Politica di Urbanistica No. 2; uno stralcio di tali Note Guida è riportato nell'Allegato a questa nuova edizione dell'opuscolo del 1962.

2) Direttive guida per il controllo sullo sviluppo immobiliare nelle aree rurali vengono date nell'opuscolo DoE Impresa rurale e sviluppo (HMSO, 1987) e nelle Note Guida per la Politica Urbanistica No.7 (HMSO, 1988).

4. L'utilizzo della terra all'interno di una Cintura Verde

Questa sezione è stata ripresa dall'opuscolo del 1962, con l'aggiornamento del terzo paragrafo.

Il fatto che un terreno sia incorporato in una Cintura Verde non dà al pubblico alcun diritto di accesso dove ciò non sia altrimenti consentito. La maggior parte delle Cinture Verdi comprendono boschi e foreste, colline e terre in godimento collettivo, laghi e fiumi che attirano molta gente e vengono tenuti interamente o parzialmente aperti al pubblico perché tutti ne possano godere. Sebbene si tratti spesso di aree estese, esse non sono che una piccola porzione di una Cintura Verde nel suo insieme, che rimane in gran parte di proprietà privata ed è costituita principalmente da terreno agricolo. Sebbene il cittadino non abbia alcun diritto di entrare in queste terre, esse gli sono pur sempre preziose per la loro tranquillità e bellezza naturale, godibili dalle strade di campagna e dai sentieri pubblici³.

Alcune Cinture Verdi contengono numerose splendide tenute e residenze di campagna. Alcune di queste sono ancora abitazioni private mentre altre sono adibite a scuole, istituti di ricerca, scuole militari, centri di studio e affini. Molte sono splendidi esempi di architettura e mete assai frequentate durante i fine settimana. Le autorità urbanistiche hanno la facoltà di impedire la demolizione di edifici di interesse storico o architettonico ma questa facoltà non può nulla contro la putrefazione secca e il decadimento. Il vero problema della conservazione di questi edifici è trovare per loro una forma di utilizzo economico, più sovente il parco, spesso in origine opera di qualche grande architetto paesaggista del 18° secolo.

Esistono comunque alcune attività che devono svolgersi, almeno per il momento, nella Cintura Verde e sono brutte a vedersi: per esempio l'estrazione di minerali. Gesso, ghiaia e argilla sono necessari per produrre cemento, calcestruzzo e mattoni per nuove strade ed edifici e possono essere estratti solo dove si trovano in natura.

L'attività estrattiva in sé è temporanea, anche se rumorosa e invadente, ma il problema principale si presenta una volta che la cava

3) Nel 1949 è stato richiesto ai Consigli di contea, in conformità a quanto previsto dalla Legge sui Parchi Nazionali e sull'Accesso alle Campagne, di svolgere un'indagine sui diritti di passaggio pubblico. Le cartine prodotte dall'indagine mostrano in scala 1/25.000 questi diritti di passaggio ovunque siano disponibili informazioni che li riguardano.

o la miniera si è esaurita. Le cave di ghiaia ormai esaurite, se situate nelle valli fluviali, vengono allagate e possono valorizzarsi dal punto di vista scientifico per le piante rare che vi crescono e gli uccelli che vi nidificano. Altre sono state appositamente risistemate come riserve naturali e altre ancora sono state adattate in modo tale che vi si possano praticare la vela, la pesca e sport acquatici di ogni genere, sempre più in voga. Le cave all'asciutto sono state a volte nuovamente livellate e quindi coltivate, oppure utilizzate come discariche e poi recuperate all'agricoltura o usate come campi da gioco.

Esistono anche forme semi-urbane di utilizzo del suolo, ad esempio quelle riguardanti la salute pubblica, che sono necessarie a una città e devono trovarsi nella campagna immediatamente circostante. Sebbene la loro presenza all'interno di una Cintura Verde non sia certo l'ideale dal punto di vista del loro valore ricreativo, non devono però necessariamente essere sgradevoli a vedersi. I bacini idrici possono davvero rappresentare un valore aggiunto per il paesaggio e persino una discarica di rifiuti può essere ben assimilata attraverso l'impianto di verde e un'abile risistemazione del suolo.

5. Definizione e salvaguardia di una Cintura Verde

Questa sezione, riguardante l'inserimento delle Cinture Verdi nei progetti di sviluppo urbanistico, è stata aggiornata alla luce delle modifiche introdotte a quanto previsto dalla legge per i progetti di cui sopra.

Progetti strutturali. All'epoca in cui venne pubblicata la prima edizione del presente opuscolo nel 1962, un numero molto limitato di Cinture Verdi, esclusa quella di Londra, era stato formalmente incorporato nei progetti di sviluppo urbanistico previsti dalla legge. L'opuscolo forniva indicazioni per la realizzazione delle "bozze di progetto" iniziali, che dovevano essere sottoposte all'approvazione del Ministro degli Alloggi e dei Governi Locali, e per le fasi successive relative al loro inserimento nei progetti di sviluppo urbanistico. Oggi tutte le Cinture Verdi sono state incorporate nei progetti strutturali approvati dalle contee, sebbene a grandi linee. I confini precisi delle cinture verdi vengono definiti in dettaglio nei progetti locali approntati dalle autorità urbanistiche di distretto o, in alcuni casi, in progetti specifici per le Cinture Verdi elaborati dalle Contee. Ad ogni modo in

alcune aree i confini della cintura non sono ancora stati definiti nei progetti urbanistici locali adottati o in quelli sull'argomento specifico. In alcuni casi è possibile tracciare i confini della cintura verde in vecchi progetti di sviluppo urbanistico che però sono spesso superati.

Progetti locali. Con le autorità urbanistiche locali, il Ministro insiste sull'importanza di progetti locali ben fatti e aggiornati da usare come base per un efficace controllo sullo sviluppo, in particolare nelle aree sottoposte a continua pressione per la costruzione di nuovi immobili e specialmente in relazione alle Cinture Verde dove i loro confini precisi non sono ancora stati definiti.

Ora che le Cinture Verdi sono ormai incorporate nei progetti strutturali approvati, è essenziale che i confini precisi vengano chiaramente tracciati nei progetti locali, in modo tale che sia evidente quali sono oggetto di particolari politiche che le riguardano e quali no. La protezione a lungo termine che differenzia le Cinture Verdi deve essere mantenuta con fermezza e coerenza; infatti sia il concetto di cintura verde che di protezione si indebolirebbero se non fossero parte integrante del progetto di sviluppo urbanistico in vigore.

Ulteriori indicazioni sulla definizione dei confini della Cintura Verde vengono dati nelle Note Guida per la Politica Urbanistica No. 2 e in particolare:

Una volta approvata la superficie totale di una Cintura Verde essa dovrebbe essere modificata solo in circostanze eccezionali. In caso tale modifica venga proposta, il Ministro vorrà accertarsi che l'autorità abbia già preso in considerazione opportunità di sviluppo all'interno delle aree urbane dentro e fuori la Cintura Verde. In modo analogo, i confini precisi della Cintura Verde definiti nei progetti locali adottati o in precedenti progetti di sviluppo urbanistico approvati, dovranno essere modificati solo in casi eccezionali. I confini precisi non dovrebbero venire alterati né dovrebbero essere permesse nuove costruzioni solo perché il suolo è in stato di abbandono. Per definire i confini della Cintura Verde si dovrebbero usare punti di riferimento facilmente riconoscibili lungo il suo bordo esterno, come strade, corsi d'acqua o filari di alberi.

Dove i confini della Cintura Verde non sono ancora stati definiti, si sollecitano le autorità urbanistiche locali a portare a termine questo compito. E' necessario tracciare confini che rimangano nel tempo e che vengano definiti con attenzione in modo tale da non incorporare terreni che non è necessario tenere aperti in permanenza. In caso

contrario si corre il rischio di dover permettere invasioni nella Cintura Verde per far posto a nuove costruzioni.

Mantenimento di una Cintura Verde aperta. Quando una Cintura Verde è stata incorporata nel progetto urbanistico di una autorità locale competente, è dovere di quest'ultima attuare la politica prescritta dal piano. I progetti urbanistici sono rigidi in quelli che sono i principi generali ma flessibili nei dettagli. Essi vengono riveduti e modificati come e quando necessario, solitamente ogni cinque-dieci anni. Quando devono decidere su una richiesta di autorizzazione a costruire, le autorità urbanistiche devono quindi tenere in considerazione i loro piani regolatori. Se nel far questo intendono discostarsi dal piano in misura notevole, devono prima notificarlo al Ministro che, se lo ritiene opportuno, ha il potere di intervenire. Queste misure sono necessarie per mantenere la flessibilità nei dettagli e per sollecitare il dibattito pubblico su ogni emendamento di una certa entità al progetto urbanistico. Ciò non implica alcun tentennamento sul principio della Cintura Verde come campagna aperta, principio che è stato fermamente sostenuto dalle autorità urbanistiche locali e dai successivi Ministri.

6. La Cintura Verde di Londra

Questa sezione è stata riscritta per tener conto dei notevoli ampliamenti introdotti dal 1962 nella Cintura Verde approvata di Londra.

La sua istituzione. La Cintura Verde di Londra fu la prima ad essere istituita, è la più estesa e pertanto merita una descrizione completa. Erano molti anni che si spingeva verso la creazione di una Cintura Verde attorno alla metropoli e l'idea aveva preso forma nel 1944 con il Progetto Urbanistico di Londra e sobborghi. Questo progetto e i successivi proponevano non solo l'istituzione della Cintura Verde ma anche la costruzione di nuovi centri abitati e l'ampliamento di quelli esistenti nelle contee circostanti, in modo tale da allentare la pressione dell'espansione verso l'esterno di Londra. Sono queste idee, insieme alle severe politiche urbanistiche a sostegno della creazione della Cintura Verde nei progetti di sviluppo urbanistico, ad aver permesso alla grande Cintura Verde di Londra di diventare una realtà. Non sono necessariamente implicati alcun cambiamento fisico o acquisizione pubblica.

Fu con l'approvazione nel 1959 dell'ultimo progetto di sviluppo urbanistico elaborato dalle Contee circostanti, che divenne possibile parlare della Cintura Verde di Londra come di un fatto acquisito e non come di un ideale irraggiungibile. Dal momento che la pressione dell'espansione urbana e il rischio di coalescenza di città e villaggi interessano anche aree esterne alla Cintura Verde originale, la sua superficie è stata da allora ulteriormente ampliata. Oggi la Cintura Verde approvata copre circa 1.200.000 acri di campagna attorno a Londra e sobborghi, una superficie pari a più del doppio di quella approvata nel 1959. La mappa alla fine dell'opuscolo mostra l'estensione della Cintura Verde metropolitana stabilita nel 1959 e ora approvata.

La sua topografia. La Cintura Verde di Londra non è assolutamente un'entità topografica e trae la propria unità unicamente dalla metropoli che essa circonda. Può essere comunque considerata divisa in sette settori, ognuno dei quali con una certa coerenza e con carattere e paesaggio propri. I settori sono collegati tra loro dalla tangenziale che corre intorno a Londra (M25), essa stessa una delle caratteristiche del paesaggio, che offre a coloro che la percorrono molte splendide vedute panoramiche della campagna della Cintura Verde. Insieme ad altre recenti migliorie apportate alla rete stradale, la M25 ha permesso un migliore accesso alle varie risorse ricreative della cintura verde.

Il settore sud-orientale comprende la Valle del Darenth da Sevenoaks a Dartford e si estende verso est fino alla valle del Fiume Medway e verso sud nel Weald fino a Tunbridge Wells. La parte lungo il Tamigi è spezzettata da scavi minerari, terreni abbandonati o in rovina, ma il resto è costituito principalmente da campagna di gesso con qualche pittoresco villaggio e splendidi boschi di faggi. I punti più frequentati dai visitatori della zona sono Lullingstone Park vicino a Eynsford, Knole House a sud-est di Sevenoaks e Chevening House e il suo parco a nord-est della cittadina.

Il settore meridionale è costituito dai pendii delle North Downs (Colline settentrionali) che si estendono da Sevenoaks a Guildford con l'antico sentiero noto come la Pilgrims' Way (Via dei Pellegrini) abbarbicato alla parete. Sia le Downs che le colline di sabbia verde a sud offrono una vista magnifica sul Weald, mentre l'occasionale sfregio bianco nel gesso conferisce drammaticità al panorama delle Downs quando le si guarda dal basso. Il ripido pendio nel Surrey e la zona di Leith Hill a sud-ovest di Dorking sono parte di un'Area di Particolare

Bellezza Naturale. A nord del pendio si trova un'area piuttosto vasta di aperta campagna, in gran parte nel Kent, ricca di boschi e persino oggi in parte relativamente isolata. All'epoca in cui la Cintura Verde fu istituita, ad ovest di questa area già esistevano zone sviluppate urbanisticamente e le aree verdi sono quindi spezzettate, sebbene in alcune parti si possano godere alcune belle vedute panoramiche di Londra verso nord, soprattutto da Banstead e Epsom Downs. La gola scavata nel gesso dal fiume Mole a nord di Dorking è particolarmente bella e di grande interesse per i geografi.

Il settore sud-occidentale, che si estende verso sud da Leatherhead e Guildford fino ai confini del Hampshire e verso nord fino al Tamigi e a Sunningdale, non è caratterizzato da alcun elemento topografico unificante. Si tratta di terreno essenzialmente pianeggiante percorso dai fiumi Wey e Mole che, nel loro sinuoso viaggio verso il Tamigi, offrono numerose opportunità di praticare il canottaggio, la pesca ed altri sport acquatici. Esso comprende diverse terre in godimento collettivo assai note e frequentate, come Bookham, Wisley, Ockham, Esher e Chobham, ed anche Horsell, che H. G. Wells scelse come luogo dell'atterraggio dei marziani in "La guerra dei mondi". Vi si trovano numerose residenze di campagna e parchi legati a personaggi famosi, come loro occupanti, architetti e architetti paesaggisti, tra i quali Claremont, Esher (progettata da "Capability" Brown per conto di Lord Clive) e Painshill, uno dei primi grandi giardini d'autore del 18° secolo. Pregevoli cunei di verde si insinuano all'interno verso il Tamigi ad ovest di Molesey e verso la deviazione per Kingston a Hook. D'altro canto il settore è quasi tagliato in due da una successione di cittadine lungo l'importante linea ferroviaria per Woking.

Il settore occidentale, da Sunningdale a Gerrards Cross, è quello più spezzettato di tutti. La maggior parte di esso si trova nella pianura alluvionale del Tamigi, dove la Cintura Verde serve essenzialmente a evitare il fondersi di comunità vicine. I grandi centri occupazionali sul lato occidentale di Londra, tra i quali l'aeroporto di Heathrow, hanno sempre esercitato forti pressioni a favore nuovi sviluppi immobiliari in questo settore, pressioni che la Cintura Verde ha tenuto sotto controllo. Il terreno si eleva sulla riva destra del Tamigi nei pressi di Runnymede e il Commonwealth Air Forces Memorial (Monumento ai Caduti delle Forze Aeree del Commonwealth) offre quindi un bel panorama che si estende dal Castello di Windsor fino al centro di Londra. Ad ovest la Cintura Verde si estende verso il Grande Parco di

Windsor e lungo la valle del Tamigi fino a Maidenhead, Marlow e Wargrave. A nord di Slough, su una serie di terrazze di ghiaia in un tratto fuori dal gesso di Chiltern, si stende una campagna ricca di boschi in buona parte aperti al pubblico, tra i quali Burnham Beeches (Faggeto di Burnham), Black Park e Langley Park. Anche Stoke Poges si trova qui.

I settori occidentale e nord-occidentale sono collegati dalla valle del fiume Colne che, da Watford, attraversa Uxbridge e si getta nel Tamigi a Staines. Ampie zone di quest'area sono occupate da cave di ghiaia, bacini idrici artificiali e anche da terreni rovinati. Numerose autorità locali hanno istituito di comune accordo il Parco Regionale della Valle del Colne al fine di proteggere la zona da ulteriori forme di urbanizzazione, migliorarne l'ambiente e accrescerne il valore ricreativo. Oltre la valle del Colne, il settore nord-occidentale è per la maggior parte costituito dai pascoli collinari gessosi di Chiltern intersecati dalle valli di Misbourne, Chess e Gade. La Cintura Verde si estende attraverso l'Area di Particolare Bellezza Naturale di Chilterns fino alla scarpata che da Stokenchurch va verso nord-ovest fino a Tring. Tra queste valli le buone strade sono poche e gli stretti e tortuosi sentieri e gli occasionali ripidi pendii aiutano a preservare il carattere rurale della zona. Le aree edificate lungo la ferrovia da Rickmansworth a Amersham interrompono la continuità della Cintura Verde, ma mai come la successione quasi ininterrotta di edifici lungo la valle del Gade da Watford a Hemel Hempstead. Questo settore contiene buona parte dei terreni protetti, come Moor Park nel Hertfordshire, attraverso l'acquisto in conformità con la legge del 1938 o in precedenza.

Il settore settentrionale da Watford a Hoddesdon è costituito da un terreno dolcemente ondulato sull'argilla di Londra. Anche qui una grossa porzione della Cintura Verde è stata protetta attraverso l'acquisizione. Il confine interno è segnato essenzialmente dalla dorsale di Elstree mentre, a nord di Barnet, Dyrham Park e Wrotham Park segnano una netta distinzione tra città e campagna. Più a est, Hadley Common, Enfield Chase e Trent Park rappresentano una solida barriera contro l'espansione di Londra verso l'esterno. Nei pressi di Hatfield la Cintura Verde sale verso la Valle del Lea e ospita Hatfield Park, con la sua storica residenza di campagna. Subito ad est del parco si stende una piacevole area rurale intorno Essendon e Bayford, che attraversa i Boschi di Broxbourne fino alla Valle del Lea dove questo

scorre verso sud per gettarsi nel Tamigi. Questo settore della Cintura Verde è stato ampliato verso nord per avvolgere, e separare, tutte le città di una certa dimensione del Hertfordshire, tra le quali la città storica di St.Albans, le prime Città Giardino di Letchworth e Welwyn e le nuove città del dopoguerra Hemel Hempstead, Hatfield e Stevenage.

Questo settore confina con la Cintura Verde del Bedfordshire meridionale, che ospita al suo interno le bellezze di Dunstable Downs, Luton Hoo e Woburn Park. Scopo della Cintura Verde è contenere le aree urbane di Luton, Dunstable e delle altre cittadine del Bedfordshire meridionale.

Il settore nord-orientale comprende il resto della Cintura Verde dalla valle del Lea al corso inferiore del Tamigi. La valle del Lea è un'altra area con paesaggi che hanno subito danni. Negli ultimi vent'anni sono stati compiuti molti sforzi per crearvi degli spazi da adibire ad attività ricreative e per preservarne e migliorarne l'ambiente. L'Autorità del Parco Regionale della Valle del Lea è stata istituita proprio a questo scopo. La caratteristica forse principale di questo settore è la Foresta di Epping, oltre 5.000 acri di boschi assegnati nel 1878 all'Ente Municipale della Città di Londra dopo una lunga battaglia contro la sua recinzione. Tra la foresta sul suo crinale e la Valle del Lea s'incunea un tratto di bellissima campagna che si stende da Harlow quasi fino a Chingford comprendente terreni appartenuti una volta al feudo di Re Aroldo, che si dice sia stato sepolto nell'Abbazia di Waltham. A est della Foresta di Epping una lingua di edifici segue la Central Line fino a Epping, ma oltre essa si stende la Valle di Roding, un profondo cuneo di aperta campagna che penetra fino a Chigwell e, attraverso la Foresta di Hainault, fino a Barkingside. Oggi la Cintura Verde copre un ampio tratto di terreni coltivati dell'Essex, da Hatfield Heath verso sud-est attraverso i Rodings e Chelmsford e verso est tra il Fiume Crouch e Southend-on-Sea. Nell'Essex meridionale essa è spezzettata in alcuni punti dalle costruzioni sorte lungo le linee ferroviarie per Brentwood, Basildon e Southend, ma a sud di Brentwood il paesaggio è piuttosto aperto e poco elevato ed è attraversato dalle acque del Mar Dyke, che alimenta il Tamigi. La Cintura Verde si interrompe bruscamente di fronte alle aree industriali e alle ex cave di gesso lungo l'Essex, dove sono in corso opere di recupero e ristrutturazione.

In sintesi, la Cintura Verde di Londra è un anello di aperta campagna dalla forma irregolare e discontinua intorno alla grande

città, il cui utilizzo contribuisce in un modo o nell'altro al benessere dei londinesi. Essa è necessaria oggi, anche se per motivi diversi, come lo era quando Londra dipendeva dall'agricoltura delle campagne circostanti. Il maggiore tempo libero, gli standard di vita più elevati, lo stress della vita cittadina e un crescente desiderio di conoscere e capire l'arte e la scienza insieme fanno sì che i londinesi apprezzino sempre più la loro Cintura Verde.

7. Le Cinture Verdi delle province

Questa sezione è stata riveduta per tenere conto dei notevoli ampliamenti introdotti dal 1962 ad oggi nelle Cinture Verdi.

Quando fu pubblicato l'opuscolo del 1962, le proposte per l'istituzione di numerose Cinture Verdi provinciali erano ancora in fase embrionale. Da allora sono state tutte incorporate nei progetti strutturali approvati e sono riprodotte schematicamente sulla mappa all'inizio dell'opuscolo. Oggi queste Cinture Verdi offrono una gamma assai assortita di paesaggi bellissimi e molto diversi tra loro sparsi in tutta l'Inghilterra e allo stesso tempo servono a contenere l'espansione urbana e a favorire il recupero.

Tyneside. I confini della Cintura Verde di Tyneside sono stati ampliati nel Progetto Locale per la Cintura Verde di Tyne e Wera, adottato nel 1985. Con l'eccezione di un varco a nord-est la conurbazione di Tyneside è completamente circondata da una Cintura Verde. Fondendosi con la notevole superficie della Cintura del Northumberland, situata a ovest e a nord di Newcastle, essa forma una Cintura Verde ininterrotta che offre una bellissima campagna su entrambe le rive del Tyne fino a Hexham. A sud la Cintura Verde impedisce alla conurbazione di Tyneside di fondersi con quella di Wearside.

York. Sono già molti anni che è stato approvato un progetto di massima per l'istituzione di una Cintura Verde intorno a York e nel 1980 è stata formalmente approvata, come parte del Progetto Strutturale della Contea dello Yorkshire Settentrionale, una cintura il cui bordo esterno corre a circa 6 miglia dal centro di York City. Suo scopo principale è salvaguardare il carattere particolare della storica città, che potrebbe essere messo in pericolo da una crescita incontrollata. La gran parte della Cintura Verde è costituita da piacevoli terreni coltiva-

ti che forniscono collegamenti con l'aperta campagna penetrando nelle aree edificate della città.

Conurbazione dello Yorkshire occidentale. Questa Cintura Verde è stata riveduta e approvata nel 1980 nei Progetti Strutturali di Contea dello Yorkshire Occidentale e Settentrionale. Essa offre dei cunei di terreno aperto tra le aree urbane, una fascia continua di campagna generalmente aperta all'interno del nucleo della conurbazione e una cintura per la conurbazione nel suo insieme. Suoi scopi principali sono: impedire la crescita incontrollata delle aree urbane e il fondersi di molti insediamenti distinti; preservare la bellezza e il valore ricreativo delle zone aperte che si stendono dalla campagna fin nell'area urbana; e mantenere un facile accesso alla campagna e agli svaghi all'aperto in un ambiente piacevole.

La Cintura Verde ha contribuito a mantenere il panorama insolitamente aperto, e spesso piacevole, di questa conurbazione. Verso i bordi esterni della cintura buona parte della campagna è particolarmente panoramica, specialmente tra le colline e le valli a ovest e a nord.

Conurbazione dello Yorkshire meridionale. Questa Cintura Verde, piuttosto ampia, è stata riveduta e approvata nel Progetto Strutturale di Contea dello Yorkshire meridionale nel 1979. Suo scopo è impedire la crescita incontrollata delle grandi aree urbane di Sheffield, Rotherham, Doncaster e Barnsley e il coalescere di numerosi insediamenti minori tra di essi all'interno di un'ampia fascia di aperta campagna che si stende dal Parco Nazionale del Distretto di Peak ad ovest e Doncaster a est. Nel 1938 Sheffield è stata una delle prime città a prendere in considerazione l'istituzione di una Cintura Verde e nel 1983 è stato il primo Distretto nella regione dello Yorkshire e del Humberside ad adottare un progetto formale per la sua creazione. Lo scopo principale di questa cintura è impedire il fondersi tra loro degli insediamenti, ma allo stesso tempo essa protegge una campagna molto bella, specialmente ai piedi dei Pennini, e aiuta a mantenere un facile accesso alla campagna e agli svaghi all'aria aperta in un ambiente piacevole.

Merseyside - Manchester e sobborghi. Le Cinture Verdi di Merseyside, Manchester e sobborghi, Lancashire centrale e Cheshire settentrionale insieme formano una cintura attorno alle due conurbazioni nord-occidentali e tra di esse. I loro scopi sono: frenare l'espansione verso l'esterno e il fondersi delle aree edificate; e preser-

vare l'identità e le caratteristiche delle numerose cittadine e insediamenti che formano le conurbazioni. Le Cinture Verdi formano una fascia molto ampia, dalle valli del Ribble a nord fino a Chester a sud e dalla costa del Lancashire a ovest fino alle pendici dei Pennini a est. Un braccio della Cintura Verde del Lancashire centrale prosegue lungo la valle del Calder fino ad avvolgere le città del Lancashire nord-orientale. Ogni Cintura Verde favorisce le politiche per la recupero urbano.

Le caratteristiche del paesaggio variano moltissimo: dalle terre coltivate pianeggianti e di prima qualità del Lancashire sud-occidentale alle colline e alle valli rigogliose confinanti con il Parco Nazionale del Distretto di Peak nello Cheshire Nord-orientale. La cintura comprende il piacevole paesaggio agricolo di parte della Piana dello Cheshire, che ospita numerosi ed estesi parchi e campi da golf, e ad ovest offre il magnifico panorama dell'estuario del Dee e, oltre, delle colline del Galles. Nel Lancashire nord-orientale, la Cintura Verde comprende terreni sul limitare di città industriali incorniciate dal panorama della Pendle Hill (parte dell'Area di Particolare Bellezza Naturale della Foresta di Bowland) e delle brughiere dei Pennini meridionali.

Una buona parte della Cintura Verde all'interno delle conurbazioni è spezzettata e comprende terreni in stato di abbandono e adibiti a vari tipi di impiego tipici delle zone ai confini delle grandi città. Una delle caratteristiche della Cintura Verde di Manchester e sobborghi è rappresentata dall'inclusione di strette dita lungo numerose valli fluviali che portano la campagna nel cuore delle aree edificate della conurbazione. Sebbene parte delle valli sia stata usata in passato per ospitare industrie ed altre forme di sviluppo immobiliare, vaste zone rimangono ancora relativamente incontaminate e le autorità locali stanno lavorando insieme per risanarle e sfruttarne il potenziale per passeggiate a piedi, gite in auto e altre attività ricreative.

La costa del Lancashire. Per impedire la fusione di Blackpool, Cleveleys, Lytham St Anne e altre città costiere e per frenare l'espansione verso nord di Morecambe e Lancaster, le piccole aree di terreno aperto rimaste lungo la costa settentrionale del Lancashire sono state dichiarate Cintura Verde.

Contee dell'Inghilterra centro-occidentale. In questo caso la Cintura Verde è servita a: contenere l'espansione verso l'esterno delle grandi aree edificate di Birmingham, Coventry e Black Country

(zona industriale dell'Inghilterra centrale); proteggere le campagne circostanti, alcune parti delle quali (ad es. le Lickey Hills e Cannock Chase) sono caratterizzate da splendidi paesaggi e sono mete assai frequentate per le attività ricreative all'aperto: mantenere le caratteristiche individuali delle singole città come Stafford, Tamworth, Nuneaton, Redditch e Bromsgrove; preservare le peculiarità di città e cittadine come Lichfield, Warwick, Bridgnorth e Stratford on Avon; e favorire il recupero delle aree urbane più vecchie all'interno della conurbazione. E' stata imposta la protezione della Cintura Verde anche a due zone strategiche di terreni aperti all'interno della conurbazione: la valle del Sandwell nel Black Country e il Parco di Sutton a Birmingham, per il contributo vitale che queste due aree danno alla qualità di vita dell'ambiente urbano.

Derbyshire e Nottinghamshire. Le quattro Cinture Verdi del Derbyshire sono state rivedute e approvate nel Progetto Strutturale di Contea del 1980. La Cintura Verde del Derbyshire meridionale impedisce il coalescere di Burton on Trent e Swadlincote. Allo stesso modo la Cintura Verde del Derbyshire sud-orientale previene la fusione di Derby e Nottingham e preserva l'identità di Duffield, Belper, delle cittadine e dei villaggi della valle dell'Erewash a sud e ad est di Derby. Nel nord della Contea, la Cintura Verde del Derbyshire nord-orientale protegge l'aperta campagna tra Sheffield e gli insediamenti nel nord-est della Contea, tra i quali Chesterfield, mentre quella del Derbyshire nord-occidentale aiuta a preservare la singola identità delle cittadine del Derbyshire nord-occidentale e protegge la bellissima campagna a nord del Ponte di Whaley tra i confini del Parco Nazionale del Distretto di Peak e Manchester e sobborghi.

Il Progetto Strutturale di Contea approvato nel 1980 ha fissato i vasti confini della Cintura Verde del Nottinghamshire. Buona parte di essa è costituita da una campagna piacevole e da terreni coltivati di qualità medio-alta. Suo scopo principale è impedire la crescita incontrollata di Nottingham verso est, sud e verso ovest in direzione di Derby. La Cintura Verde protegge anche la singola identità delle cittadine nella valle dell'Erewash e le altre principali città a nord di Nottingham, tra le quali Hucknall, Mansfield e Ashfield.

Stoke on Trent. La Cintura Verde intorno a Stoke on Trent e Newcastle-under-Lyme è servita a: limitare l'espansione dell'area urbana; impedirne il coalescere con cittadine vicine come Congleton, Leek, Cheadle e Stone; e favorire il recupero delle vecchie aree indu-

striali all'interno della conurbazione di Potteries. Buona parte di questa Cintura Verde è costituita da gradevoli terreni coltivati e offre un paesaggio piacevole, particolarmente bello nel settore nord-orientale dove ha caratteristiche simili a quelle del vicino Parco Nazionale del Distretto di Peak.

Gloucester e Cheltenham. Gli scopi di questa Cintura Verde sono: preservare l'apertura dei terreni tra queste due città e impedire loro di fondersi. Nel 1981 il Piano Strutturale di Gloucester ha ampliato la Cintura Verde a nord di Cheltenham per proteggere ulteriormente il carattere della cittadina. Il suolo della Cintura Verde è quasi interamente costituito dai gradevoli terreni agricoli ai piedi delle Cotswold Hills, che sono esse stesse state designate Area di Particolare Bellezza Naturale.

Bristol e Bath, note anche come Cintura Verde di Avon e Cintura Verde del Wiltshire occidentale. In questo caso sono valide tutte le ragioni principali per cui si istituisce una Cintura Verde: limitare l'espansione verso l'esterno di Bristol; separare Bristol da Bath; e proteggere il particolare carattere di Bath. Nella parte meridionale della cintura il paesaggio è molto bello, come assai ameno è il dirupo a nord di Bristol che domina il fiume Severn. Il resto è gradevole campagna coltivata. Nel 1985, con l'approvazione del Piano Strutturale di Avon, sono stati effettuati alcuni ampliamenti e piccoli aggiustamenti nei confini della Cintura Verde, fra i quali l'incorporamento della bella fascia costiera tra Clevedon e Portishead.

Oxford. Oxford ha ormai acquisito fama di città dalla doppia personalità. E' famosa sia come città universitaria che come centro prospero. La Cintura Verde cerca di impedire che Oxford cresca ulteriormente e di proteggerne il carattere e lo scenario. Il paesaggio non è particolarmente bello ma è intimo per dimensioni e dolce per natura. La maggior parte di esso è costituito da terreni coltivati di qualità medio-alta per un'agricoltura mista.

Cambridge. Anche Cambridge vive la pressione di essere sia un'università che una moderna cittadina industriale in espansione. Esiste una politica definita per limitare le sue dimensioni e quelle dei villaggi circostanti e la Cintura Verde è uno degli strumenti per attuare tale politica e per aiutare a preservare il carattere della città. Il suolo è impiegato per l'agricoltura ed è principalmente pianeggiante, con l'eccezione dei terreni più elevati ad ovest e delle Gog Magog Hills a sud.

Hampshire sud-occidentale. Nel sud-est della Contea esiste un'area adibita a Cintura Verde. Si tratta di un bel paesaggio comprendente la New Forest, la riva settentrionale del Solent ad ovest di Southampton Water e il fiume Beaulieu.

Dorset sud-orientale. Questa Cintura Verde è stata istituita con l'approvazione nel 1980 del Piano Strutturale del Dorset sud-orientale. Suoi scopi sono: contenere la crescita incontrollata della vasta area edificata di Poole, Bournemouth e Christchurch e preservare la singola identità di ogni insediamento. La Cintura Verde comprende belle valli fluviali, brughiera e molte zone boschive di grande interesse per le attività ricreative e per la salvaguardia della natura.

8. Le implicazioni di una Cintura Verde

Questa sezione è stata riveduta, pur mantenendo gli stessi titoli, per tener conto degli sviluppi verificatisi dal 1962 nelle altre politiche e procedure urbanistiche. Il testo originale del passaggio sul Decentramento è stato sostituito da uno nuovo riguardante il Recupero urbano.

La pressione sulle Cinture Verdi. La domanda di nuovi spazi urbani è sempre più pressante e in crescita. Uno dei motivi principali di ciò è che, malgrado le previsioni di un futuro calo precedenti alla guerra, la popolazione del paese sta tuttora aumentando e il numero dei nuclei familiari sta crescendo ancora più rapidamente. C'è abbondanza di lavoro e maggiore prosperità, quindi più persone possono permettersi un'abitazione personale e migliore. Servono più terreni da adibire a nuove scuole, ospedali ed altri servizi pubblici e, per far fronte ad un traffico in continuo aumento, a nuove strade e parcheggi. Se questo bisogno di più spazi urbani si trova di fronte le restrizioni imposte da una Cintura Verde, è inevitabile che si verifichino bruschi aumenti nel valore dei terreni edificabili e una forte pressione per invadere le Cinture Verdi. Le autorità urbanistiche e i successivi Ministri hanno resistito a questa pressione, ribadendo più volte la propria ferma intenzione di mantenere le Cinture Verdi e traducendo in pratica tali affermazioni con le decisioni prese quotidianamente. Hanno fatto tutto questo pur sempre nella piena coscienza che occorre provvedere altrove a questa esigenza di terra per far fronte a quei bisogni che non sono ammessi in una Cintura Verde.

L'assegnazione del suolo edificabile. I piani di sviluppo urbanistico elaborati dalle autorità competenti locali (consigli di contea e consigli di distretto) stabiliscono le politiche di sviluppo immobiliare e di altro utilizzo del suolo nelle loro aree. La pressione per costruire su terreni che non sono assegnati a tale scopo è aumentata e il valore dei terreni è salito bruscamente ovunque era possibile ottenere il permesso per edificare. La richiesta di rendere disponibili più terreni è quindi cresciuta, spesso a spese di una Cintura Verde.

Revisione dei piani di sviluppo urbanistico. La maggior parte dei piani strutturali è attualmente in fase di revisione. Tale revisione offre l'opportunità di assegnare più terreni all'edificazione se non ve ne sono già a sufficienza. Nel 1960 il Ministro ha ritenuto opportuno emanare una circolare sull'argomento indirizzata alle autorità urbanistiche locali nella quale diceva di essere ansioso di vedere più terra destinata allo sviluppo immobiliare (dove ciò non era in conflitto con importanti obiettivi urbanistici) e incoraggiava un uso più completo dei terreni all'interno delle città. Nel caso di una cittadina circondata da una Cintura Verde, il Ministro consigliava di scegliere terreni adatti al di fuori di essa, sia per abitazioni che per fabbriche e uffici. Tale direttiva politica è stata ribadita in più occasioni dal 1962 a oggi ed è tuttora valida.

Il tragitto per recarsi al lavoro. Sono stati espressi timori che la conseguenza di una Cintura Verde sia far percorrere alla gente un tragitto più lungo nel quotidiano spostamento verso il lavoro. Questo avviene quando il movimento verso l'esterno delle persone alla ricerca di case non è accompagnato da pari opportunità di lavoro. Vi sono persone che, sebbene lavorino a Londra o in qualche altra grande città, decidono di vivere a una certa distanza da essa e sono pronti ad affrontare gli inconvenienti e la spesa di un lungo tragitto quotidiano. Ma, se è possibile, la maggior parte della gente preferisce lavorare vicino a casa e lo scopo della politica è riuscire ad offrire questa libertà di scelta.

Recupero urbano. L'opuscolo del 1962 sottolineava che una Cintura Verde può essere vista come "un mezzo per dar forma all'espansione della città su scala regionale e non solo un tentativo di combattere le forze che favoriscono tale crescita". L'opuscolo metteva in risalto la politica di decentramento da Londra verso nuove città e verso quelle già esistenti all'interno e all'esterno della Cintura Verde. Nei primi progetti di Unwin e Abercrombie era esplicitamente prevista la

costruzione di nuovi immobili in località prescelte intorno alla Cintura Verde.

Anche oggi occorre che le rigide restrizioni a nuove costruzioni nella cintura siano accompagnate da adeguate scelte a favore di nuovi sviluppi immobiliari all'esterno di essa. Questa è la funzione del sistema per la pianificazione dell'utilizzo del suolo, che è anche il modo per proteggere la stessa Cintura Verde. Oggi, tuttavia, il Governo pone l'accento più sul recupero e la ristrutturazione delle vecchie aree urbane che sul decentramento. Questa politica si attua incoraggiando il completo sfruttamento del suolo nelle aree urbane, il recupero dei terreni abbandonati, la cessione di suolo inutilizzato di proprietà delle autorità locali e di altri enti pubblici e attraverso concessioni e altri incentivi ai costruttori disposti ad affrontare aree in stato di abbandono all'interno delle città. In pratica, dal 1979 ad oggi, il Governo ha:

- * fondato in Inghilterra 10 Enti Municipali per lo Sviluppo Urbano al fine di attuare il recupero di vaste aree in stato di abbandono o di sfacelo nei Docklands (N.d.T. bacini portuali) di Londra, a Meresyside, Tyne & Wear, Teesside, nel Black Country (N.d.T. Zona industriale nell'Inghilterra centrale), Trafford, Central Manchester, Leeds e Sheffield, per un totale di 40.000 acri.
- * introdotto nuovi tipi di concessioni - oggi riunite nel City Grant - al fine di stimolare progetti importanti per il rinnovamento urbano ad opera dei costruttori privati. Nel corso degli ultimi 6 anni sono state approvate quasi 300 concessioni per un totale di 164 milioni di sterline per progetti che produrranno un investimento di oltre 660 milioni da parte del settore privato.
- * costituito in Inghilterra 17 Enterprise Zones (Zone Impresa), la maggior parte delle quali in luoghi in stato di abbandono, dove è possibile beneficiare di speciali concessioni ed altri incentivi miranti ad incoraggiare nuove forme di sviluppo immobiliare.
- * istituito un Catasto del suolo di proprietà pubblica inutilizzato e sotto-utilizzato con poteri per il Ministro di ordinare la vendita di siti per nuovi sviluppi immobiliari. Sinora nel Catasto sono stati registrati 159.000 acri e circa 70.000 ne sono stati depennati per vendita, nuovo utilizzo o trasferimento al settore privato.
- * incrementato molto le risorse disponibili per il sistema, di antica istituzione, di Concessione del Suolo Abbandonato che sta determinando il recupero di circa 2.400 acri all'anno, buona parte dei quali all'interno delle città.

In aggiunta a queste iniziative specifiche, l'efficace impiego del controllo urbanistico sull'utilizzo del suolo non edificato ha favorito il "riciclaggio" del suolo nelle aree urbane. Un recente lavoro del Rilievo Topografico ha evidenziato che circa il 45% del suolo utilizzato per nuove abitazioni negli ultimi anni si trova su terreni che erano già edificati in precedenza o su suolo all'interno delle aree urbane. Rilievi più dettagliati nel sud-est hanno evidenziato che circa il 55% delle nuove abitazioni si trova su suolo di questo tipo.

Il successo di queste politiche è dimostrato dal fatto che la superficie di suolo agricolo assegnato a nuove costruzioni è diminuita drammaticamente negli ultimi anni. Essa è attualmente meno di un terzo della percentuale negli anni Sessanta e Settanta e solo un quarto di quella che raggiunse negli anni tra le due guerre e che ha condotto all'istituzione della prima Cintura Verde intorno a Londra.

9. Conservazione e valorizzazione di una Cintura Verde

Questa sezione è ripresa dall'opuscolo del 1962.

Paesaggio di una Cintura Verde. Una volta istituita una cintura verde, lo scopo dovrebbe solitamente essere quello di mantenerne il paesaggio campestre. Qualsiasi edificio ivi costruito dovrebbe essere in armonia con il carattere della zona e ciò vale non solo nella Cintura Verde stessa ma anche in tutti i villaggi che vi si trovano, anche se formalmente ne sono esclusi.

I poteri che le autorità urbanistiche hanno a disposizione per garantire che un nuovo edificio sia in armonia con il paesaggio campestre, sono limitati. Le autorità competenti possono dire ciò che non si deve fare ma non cosa bisogna fare, eccetto che sotto forma di condizione nel permesso per una nuova costruzione o se esse stesse acquistano il terreno. La loro arma principale, il controllo sui nuovi immobili, è essenzialmente la facoltà di negare e, per quanto bene possa essere usata, non sostituisce certamente un buon progetto di partenza. Le autorità urbanistiche possono esercitare un controllo sull'aspetto esteriore degli edifici e molte di esse lo fanno con estrema serietà e attenzione, ma nessun potere stabilito dalla legge può riuscire a ottenere un buon progetto da un cattivo architetto. I costruttori hanno la responsabilità di garantire che ciò che edificano sia bello a vedersi e questo è importante per i villaggi di una cintura più che in

qualsiasi altro luogo. Questo non vuol dire che un progetto con caratteristiche nuove sia necessariamente fuori luogo. Nel decidere cosa permettere e cosa rifiutare, le autorità devono fare una distinzione tra ciò che è mediocre o frutto di scarsa cultura e ciò che è semplicemente insolito. Spesso i progetti che paiono in conflitto con quanto già esiste suscitano indignazione. E' comprensibile perché ben pochi amano il cambiamento, specialmente nel suggestivo paesaggio di un villaggio, e soprattutto in una Cintura Verde. La maggior parte dei villaggi e delle cittadine ospita però edifici di tutte le epoche, che differiscono molto tra loro ma si valorizzano a vicenda attraverso il contrasto di stili e materiali. Allo stesso modo l'edificio moderno, se progettato con onestà, valorizzerà a sua volta il villaggio e dovrebbe essere quindi il benvenuto. Raramente hanno successo i tentativi di mantenere l'armonia copiando gli stili del passato.

Le strutture secondarie, come gli edifici inerenti al godimento di una casa d'abitazione, e la maggior parte degli edifici agricoli, sono solitamente esenti dal controllo urbanistico e i Ministri sono in genere restii a revocare queste esenzioni. Si fa assegnamento sul fatto che coloro che costruiscono tali edifici prestino molta attenzione nel scegliere la loro ubicazione e nel progettarli, in modo tale che rappresentino un'intrusione nel paesaggio o nel villaggio e questo è importante in una Cintura Verde più che in qualsiasi altro luogo. Ma non sono solo i costruttori privati a dover prestare molta attenzione. Le autorità pubbliche competenti per la fornitura di acqua, elettricità, fognature e strade hanno anch'esse delle responsabilità. Possono infatti fare molto attraverso l'attenzione ai dettagli e mediante l'impiego di bravi progettisti per mitigare l'impatto delle loro opere sulla campagna. Il panorama campestre di una Cintura Verde può essere facilmente rovinato da oggetti costruiti dall'uomo nelle opere pubbliche, che non creano invece problemi nella periferia vicina. Alcuni esempi sono i marciapiedi in cemento, lampioni e steccati, grovigli di fili sui piloni, normali spartitraffico e trattamento degli spazi aperti come se fossero un parco cittadino.

Le autorità pubbliche di questo o quel tipo possono fare molto per preservare e valorizzare il paesaggio di una Cintura Verde e la sua utilità a fini ricreativi. Possono acquistare terreni da offrire in godimento pubblico, costruire parcheggi, piantare alberi e aprire vedute panoramiche dai punti che le favoriscono. Possono smantellare gli edifici in disuso e recuperare suolo in stato di abbandono. Possono

riempire con i rifiuti le cave minerarie esaurite e ridare al terreno una qualche forma di utilizzo. Possono migliorare e preservare i sentieri e le mulattiere e dotare di cartelli indicatori quelli che sono stati dichiarati di pubblico passaggio.

Il ruolo dei singoli. Il panorama di una Cintura Verde dipende anche dalle attività di un numero infinito di individui. L'autorità urbanistica può impedire che vengano costruiti nuovi edifici ma non può garantire che la terra venga impiegata per l'agricoltura; può impedire che si abbattano gli alberi e si demoliscano edifici di pregio, ma non può garantire l'adeguata conservazione dei boschi o la ristrutturazione di un edificio che non sia pericolante. Gli abitanti e i proprietari di terreni di una Cintura Verde possono contribuire in modo sostanziale alla sua conservazione o alla sua distruzione, ma il suo paesaggio dipende in misura ancora maggiore dai rapporti tra coloro che vi abitano e lavorano e coloro che la usano per praticarvi attività ricreative, per andarvi a cavallo, in bicicletta, a piedi, in motocicletta, a pesca, a vela, in barca e a caccia. Molte di queste attività sono infatti in conflitto con l'agricoltura e la sola presenza di un gran numero di cittadini, anche se scrupolosamente rispettosi del Country Code - (N.d.T. Codice Campestre), può risultare molesta.

Eventuali sconfinamenti o piccoli furti susciteranno l'ostilità dell'agricoltore mentre a sua volta il cittadino esige dal contadino una qualche concessione per poter godere pienamente della bellezza del paesaggio, come attenzione nella scelta dell'ubicazione e del progetto degli edifici colonici e cura degli alberi. Preservare una Cintura Verde, pertanto, non è solo una questione di controllo da parte delle autorità urbanistiche, ma è anche un problema di come essa viene usata dalla gente alla ricerca di svago e di come viene impiegato il suo suolo dai proprietari privati e pubblici.

Una volta istituita una Cintura Verde, il pubblico ha il diritto di aspettarsi che le autorità competenti attuino in modo efficace tutte le politiche necessarie alla sua conservazione come cintura di campagna aperta e alla valorizzazione del suo panorama campestre. Ma in un paese democratico le autorità pubbliche non possono perseguire a lungo una politica senza il sostegno della gente. In conclusione, quindi, il futuro di una Cintura Verde dipende dall'opinione pubblica e pertanto richiede la comprensione dei relativi problemi da parte della gente. Ben assimilata è la funzione di Cintura Verde come luogo per lo svago e il divertimento di tutti, che è diversa da quella come strumen-

to per dar forma all'espansione di una città o gruppo di città ma non in conflitto con essa. La prima può essere più attraente ma la seconda rappresenta lo scopo primario di una Cintura Verde. Obiettivo di questo opuscolo era spiegare perché sia così e in tal modo contribuire a informare l'opinione pubblica, dalla quale dipende il futuro delle Cinture Verdi.

Allegato: Controllo sullo sviluppo immobiliare nelle cinture verdi

Il seguente è uno stralcio tratto delle Note Guida per la Politica Urbanistica No. 2 sulla questione delle Cinture Verdi (paragrafi 12-18).

12. Le politiche generali che regolano lo sviluppo immobiliare nelle campagne sono valide anche nelle Cinture Verdi, ma con l'aggiunta di un generale pregiudizio contro forme inappropriate di sviluppo al loro interno.

13. All'interno di una Cintura Verde non dovrebbe essere concesso alcun permesso, eccetto che in circostanze molto particolari, per la costruzione di nuovi edifici o per la variazione dell'uso a cui sono adibiti quelli esistenti per scopi che non siano agricoltura e silvicoltura, sport all'aperto, cimiteri, istituzioni che sorgono su terreni molto estesi o altri scopi adatti ad un'area rurale.

14. Le politiche strutturali e urbanistiche locali non dovrebbero fare alcun accenno alla possibilità di consentire ulteriori sviluppi immobiliari in circostanze eccezionali. Né le bellezze delle Cinture Verdi dovrebbero venir danneggiate da proposte di sviluppi immobiliari, al suo interno o da essa visibili, che, anche se non ne pregiudicano lo scopo principale, potrebbero essere inappropriati a causa della loro ubicazione, dei materiali impiegati o del disegno.

15. E' permesso estrarre minerali solo dove si trovano. La loro estrazione non è necessariamente incompatibile con gli obiettivi della Cintura Verde, a patto che essa avvenga nel rispetto di standard ambientali elevati e che il sito venga ben ripristinato.

16. Le Cinture Verdi ospitano un gran numero di edifici colonici solidi e belli a vedersi che, con normale manutenzione e riparazioni, dureranno probabilmente molti anni. Quando questi non sono più necessari all'agricoltura, l'autorità urbanistica dovrà decidere se possono essere reimpiegati in modo appropriato per altri scopi che aiutino a diversificare l'economia agricola. Gli edifici colonici in eccedenza

possono offrire una sede adatta per piccole aziende o attività turistiche oppure essere usati come singole abitazioni. Non dovrebbe essere negata la possibilità di reimpiegare gli edifici in eccedenza se non a causa di controindicazioni specifiche e convincenti che non possono essere superate aggiungendo particolari condizioni nel permesso urbanistico.

17. E' probabile che nei prossimi anni numerosi vecchi ospedali situati all'interno delle Cinture Verdi divengano eccedenti. Nel pianificare il futuro di tali edifici e dei luoghi che li ospitano l'obiettivo dovrebbe essere il loro utilizzo per scopi compatibili con la Cintura Verde che li ospita, compresi gli usi istituzionali. Dimensioni, disegno e forma degli edifici potrebbero però renderli inadatti per tali scopi. In tali casi sarà necessario verificare se sussistano le circostanze molto particolari che giustificano la variazione nell'uso degli edifici o la costruzione di nuovi.

18. In alcuni casi potrebbe essere permesso trasformare gli edifici esistenti in abitazioni o altro, magari attraverso la demolizione di edifici secondari. Ma non esiste alcuna soluzione pratica, occorrerà prendere seriamente in considerazione il futuro degli edifici e del sito e la possibilità di nuovi sviluppi immobiliari. Piuttosto che lasciare gli edifici vuoti e il sito in stato di abbandono, sarà preferibile destinare i luoghi ad un uso che sia di qualche utilità.

Le Note Guida forniscono anche direttive specifiche per il futuro di aree ospedaliere in eccedenza all'interno delle Cinture Verdi.