

答辩学生
常家惠

论文指导教师
加尔达·艾米利亚·玛丽亚教授
论文指导教师
恩里科·德塞德里教授

CANDIDATA
CHANG JIAHUI

RELATORE
PROF.ssa EMILIA MARIA GARDA

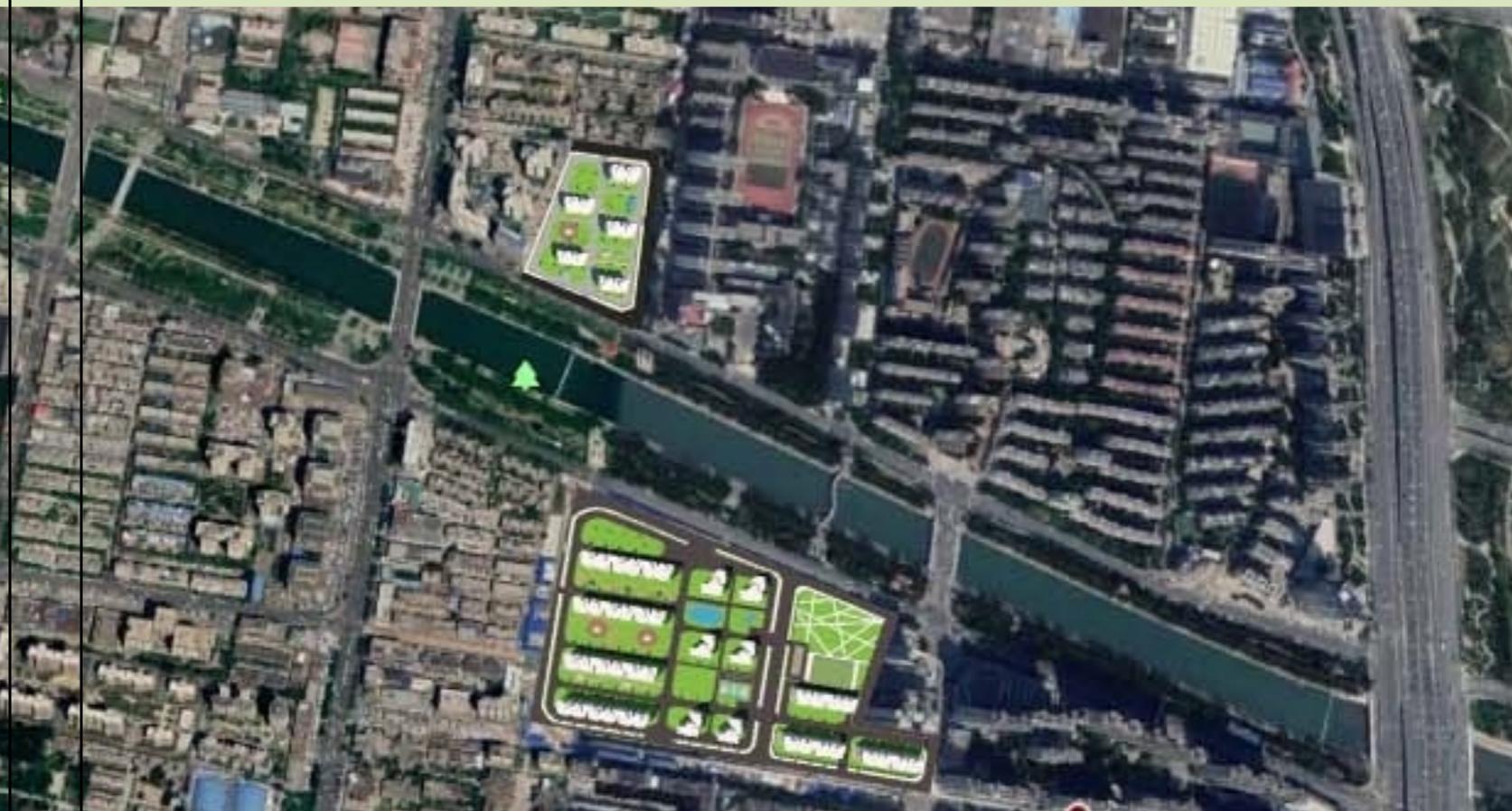
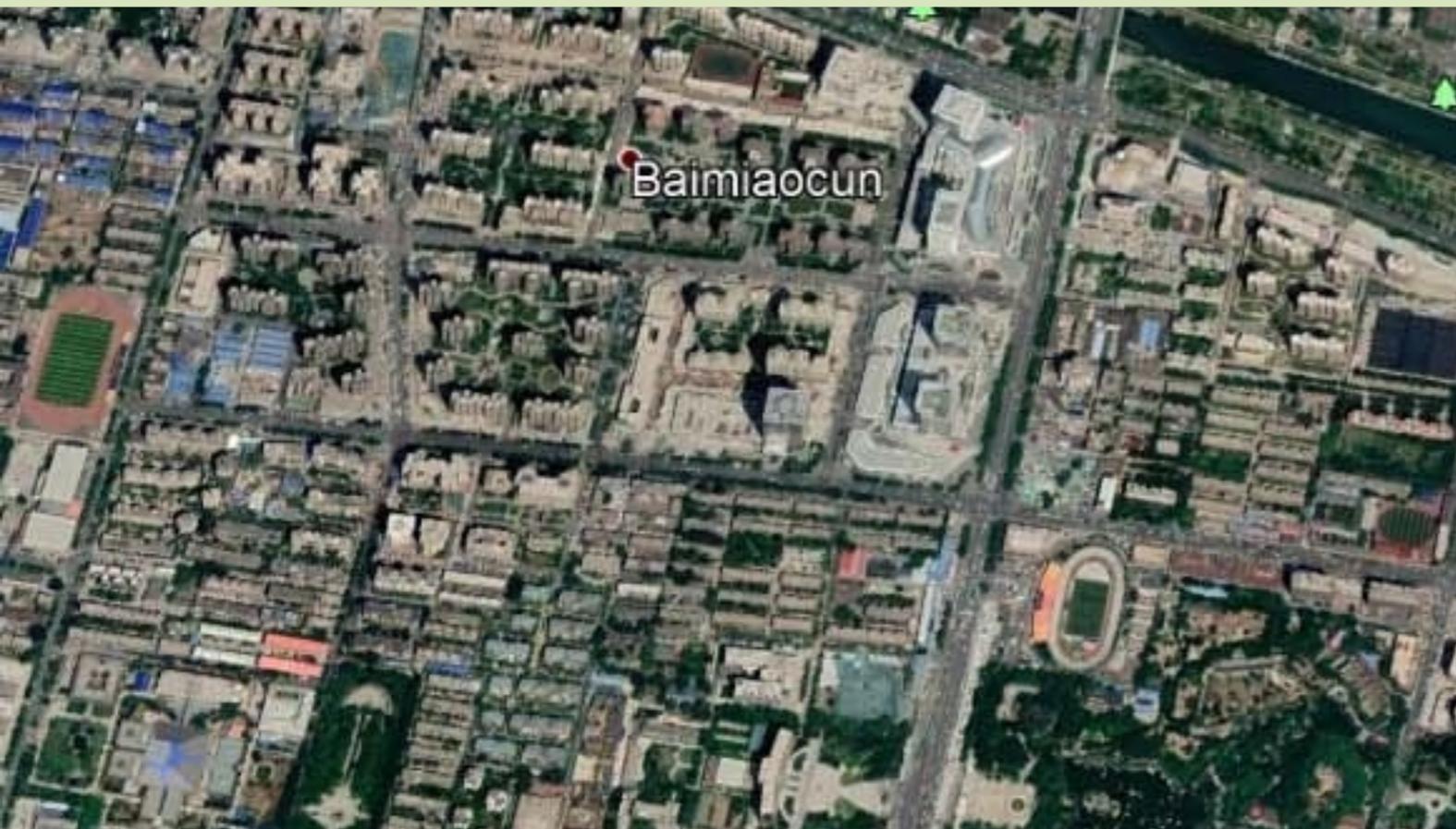
CORRELATORE
PROF. ING. ENRICO DESIDERI

硕士学位论文

郑州市城中村规划提案 以枣庄村为例

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

PROPOSTA DI MASTERPLAN PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL VILLAGGIO ZAOZHUANG A ZHENGZHOU



都灵理工大学
建筑工程专业
2020-2021 学年



POLITECNICO DI TORINO
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN INGEGNERIA EDILE
ANNO ACCADEMICO 2020 - 2021



INDICE 目录

Premessa 前言.....	1
Background 背景介绍.....	1
Scopi di ricerca 研究目的.....	4
Contenuti e metodi di ricerca 研究内容和研究方法.....	4
Capitolo 1 Panoramica della città di Zhengzhou 郑州城市概况.....	6
1.1 La locazione 郑州地理位置.....	7
1.2 La cultura 郑州文化.....	11
1.3 La Storia antica 郑州古代历史.....	13
1.4 L'evoluzione della morfologia e della struttura spaziale di Zhengzhou 郑州市城市形态以及空间结构演变历程.....	21
1.5 l'industria moderna 现代工业.....	44
Capitolo 2 Il villaggio urbano 城中村.....	46
2.1 Definizione di villaggio urbano 城中村定义.....	50
2.2 Caratteristiche e problemi per l'urbanizzazione dei villaggi rurali 城中村的特点和问题.....	54
2.3 Ricostruzione di villaggi urbani 城中村改造.....	63
2.4 Ricostruzione del villaggio urbano di Zhengzhou 郑州城中村改造.....	65
Capitolo 3 Progetto di ricostruzione del villaggio urbano di Zaozhuang nel distretto di Jinshui 金水区枣庄城中村改造项目.....	90
3.1 Panoramica del villaggio di Zaozhuang 枣庄城中村概况.....	90
3.2 Requisiti di pianificazione 规划要求.....	108
3.3 Comunita' residenziale 社区住宅.....	114
3.4 Centro commerciale 商业中心.....	128
3.5 Problema di alluvione 洪涝灾害问题.....	133
3.6 Considerando gli interessi di multi-oggetto:Il governo, gli sviluppatori, gli abitanti dei villaggi e i migranti 政府、开发商、村民、外来人口的多方主体兼顾.....	145
3.7 I diversi periodi di sviluppo 循序渐进，注重开发时序.....	147
3.8 Rinnovo del livello di spazio materiale del villaggio urbano 城中村物质空间层面的更新.....	149
3.9 Rinnovo del livello di spazio immateriale del villaggio nella città 城中村非物质空间层面的更新.....	155

Premessa 前言

Background 背景介绍

La Cina (Zhōngguó) ufficialmente chiamata Repubblica Popolare Cinese spesso appare un paese molto distante e quasi nascosto. Attualmente è una delle nazioni più potenti del mondo con grande capacità di trasformazione e di crescita. Essa vanta una storia millenaria e una cultura ben radicata nelle proprie origini, ma nello stesso tempo è riuscita ad imporre la sua presenza a livello internazionale.

Oggi la Cina è quindi un paese in rapido sviluppo soprattutto dopo le recenti riforme e la politica di apertura proposta dal presidente Deng Xiaoping nel 1978. Gradualmente si è aperta al mondo passando da uno stato conservatore e chiuso al paese che, negli ultimi anni, ha sviluppato di più la sua economia. In soli 40 anni è passata da avere 200 milioni di persone che lottavano sulla soglia della povertà all'economia prospera e grande di oggi.

La qualità della vita è migliorata e le dimensioni delle città hanno continuato a crescere. La popolazione permanente di Pechino, la capitale della Cina, è passata da 8,715 milioni nel 1978 a 21,536 milioni nel 2019. La città studiata in questo documento, Zhengzhou, è aumentata da 4,379 milioni nel 1978 a 10,352 milioni. Anche la superficie della città centrale è aumentata di quasi sei volte fino ad arrivare a 647,59 chilometri quadrati (inclusa la zona sperimentale economica dell'aeroporto). L'area urbana edificata della città è di 1077,75 chilometri quadrati e il tasso di urbanizzazione è del 74,6%.

Se da un lato la crescita del Paese ha portato al miglioramento della qualità della vita e alla comodità dei trasporti, in particolare il rapido sviluppo delle grandi città ha attratto persone dalle campagne promuovendo ulteriormente lo sviluppo economico locale, dall'altro la rapida espansione ha circondato i villaggi ai margini delle città e una grande quantità di terreno rurale è stato espropriato e destinato dal governo a terreno edificabile.

Dopo una nuova pianificazione e costruzione queste aree sono gradualmente diventate zone con caratteristiche urbane mentre la fattoria rurale è sopravvissuta grazie al suo unico sistema di doppia gestione in cui coesistono contemporaneamente aree urbane e agricole.

La conseguenza di questo processo è la formazione di insediamenti sparsi a macchia d'olio sul territorio ed è ciò che oggi viene chiamato villaggio urbano.

In qualità di capoluogo di provincia e centro della regione di Henan, Zhengzhou si è sviluppata molto

rapidamente negli ultimi anni. Con l'espansione della città, dal 2004, i villaggi urbani dentro e intorno a Zhengzhou sono stati trasformati e rigenerati per soddisfare la pianificazione di sviluppo generale.

La mancanza di una gestione scientifica, che lascia spesso alle persone l'impressione di "sporco, caotico e povero", e il gran numero di villaggi urbani hanno causato un grosso ostacolo al processo di urbanizzazione di Zhengzhou. Al fine di fornire spazio per l'ulteriore sviluppo della città, la demolizione e la ricostruzione dei villaggi urbani è diventata la principale tendenza attuale.



Figura 1 Costruzione della città' moderna(fonte: China goes urban exhibition catalog, bonino.)

中国，全称中华人民共和国以前在西方国家看起来是一个非常遥远近乎于是隐藏的国家。但它是目前最强大的国家之一，并且具有强大发展能力。它拥有几千年的历史与文化，近些年来，它在国际上的地位也越来越高。

中国是近代发展迅速的发展中国家，尤其是从 1978 年国家主席邓小平提出的改革开放政策开始，国家从一个保守的封闭的状态逐渐与世界接轨，并且大力发展经济。短短 40 年，国家已经由原来的刚在贫困线上挣扎的 2 亿人的国家变成了如今的繁荣昌盛的大经济体。

人民的生活水平提高，城市的规模也在不断壮大。中国的首都北京的常住人口从 1978 年的 871.5 万人增长到了 2019 年的 2153.6 万人。而这篇论文所调查的城市郑州，是中国 22 个省会之一，也从 1978 年的 437.9 万增长到了 1035.2 万人，中心城区土地面积也翻了接近六倍，达到 647.59 平方公里（包括航空港经济实验区），市域城市建成区面积 1077.75 平方公里，城镇化率 74.6%。

一方面，国家的发展壮大使得人民的生活水平提高，交通越来越便利，尤其是大的城市发展的尤为迅速，使得边远地区的人民被吸引来进城打工，更加促进了本地的经济发展。

而另一方面，城市的迅速扩张使得位于城市边缘的村庄被包围，大量农村土地被政府征收作为城市的建设用地，经过新的规划建设逐步成为具有城市特征的各类建筑并融入城市范围，而农村宅基地则由于其特有的城乡并存的二元管理体制而获得保留，因而在城市中形成了分散的点状聚居地，这就是我们所说的城中村。

作为河南省的省会和核心城市，郑州近年来的发展日新月异，伴随着城市的发展与扩张，从 2004 年起郑州市内和周边的城中村进行改造，以使其满足郑州市整体的发展规划。郑州的城中村不仅数量众多，而且缺乏科学的管理，给人留下了“脏、乱、差”的印象，这对郑州市的城市化进程造成了较大的阻碍。为了给郑州市的进一步发展提供空间，满足城市发展中对土地的需求，城中村拆迁改造已经成为了当前的主要趋势。

Scopi di ricerca 研究目的

Questo documento si concentra sul processo di formazione e sviluppo dei villaggi urbani a Zhengzhou e prende il villaggio di Zaozhuang come un caso da studiare.

Lo scopo è scoprire i problemi nei villaggi urbani e proporre una masterplan di trasformazione e rinnovamento, con l'obiettivo di dare un contributo alla costruzione verde e sostenibile di Zhengzhou. La ricerca in questo studio dà suggerimenti e indicazioni per la ricostruzione dei villaggi e fornisce un riferimento per lo sviluppo futuro di Zhengzhou.

Contenuti e metodi di ricerca 研究内容和研究方法

Di seguito è riportato un riepilogo del contenuto principale di ogni capitolo:

Il primo capitolo esplora Zhengzhou partendo dalla posizione geografica, la storia, la politica, l'economia, la popolazione, l'industria, ecc.. e analizza l'evoluzione della struttura della città dovuta a vari fattori durante il rapido sviluppo economico nei tempi moderni.

Il secondo capitolo esplora i villaggi urbani e analizza i vari problemi abitativi e le politiche governative proposte per affrontare questo problema.

Nel terzo capitolo l'autore propone una pianificazione e una progettazione di villaggi urbani.

Revisione e analisi dei documenti sono state necessarie durante il processo di scrittura della tesi. L'autore è andato a raccogliere, ordinare e riassumere materiali teorici come monografie, cronache, riviste per una comprensione approfondita del soggetto di studio. L'evoluzione dello sviluppo urbano in periodi diversi, i disegni, le monografie, le traduzioni, gli approfondimenti, le pubblicazioni e gli annunci pubblicati sui siti Web ufficiali dei dipartimenti governativi competenti, cercando di ripristinare una prospettiva storica.

La difficoltà di questo studio è la ricerca relativa alla ricostruzione dei villaggi urbani come sistema complesso coinvolgendo discipline come l'economia, l'architettura, la sociologia e il management che, ad oggi, dal punto di vista dell'analisi e della ricerca, non è stato sufficientemente approfondito. Allo stesso tempo, la demolizione e la ricostruzione dei villaggi urbani coinvolge gli interessi del governo, degli abitanti dei villaggi e degli imprenditori attività che dal punto di vista delle informazioni e dell'acquisizione di dati precisi potrebbe non essere stata sufficiente.

研究目的

本论文着重研究郑州市城中村形成发展过程，并以枣庄村作为案例，发现城中村存在的问题，并提出改造、更新方案，旨在为郑州市的绿色可持续性建设更够做出绵薄之力。通过本文的研究，为今后郑州的城市发展，提供了参考依据，也为城中村改造建设提供了建议与方向。

研究内容和研究方法

以下是论文的每一章节的主要内容概括：

第一章 认识郑州，从地理位置、历史、政策、经济、人口、工业等多方面探索郑州，分析郑州近代经济高速发展中受到多方因素而发生的空间结

第二章 构的演变。

第二章 光鲜亮丽的城市背后的角落里出现的城中村，村落中各种居住问题以及政府出台的政策。

第三章 运用自身所学，对落后缺乏管理的城中村提出规划设计。

论文写作过程中一直贯穿着文献的查阅和分析。从国内国外专著、期刊论文等理论资料进行收集、整理与归纳，深入了解相关的背景资料，并且结合各个不同时期城市发展的演变并深入到具体当年的图纸、专著、译著、出版物及相关政府部门的官网上刊登的公示，力图从历史的视角还原历史。

本文的难点在于城中村的改造问题的研究是一个整体而又复杂的系统，因为它涉及经济学、建筑学、社会学和管理学等众多学科领域，因此，从分析研究角度来说显得深度不够；同时，城中村的拆迁改造牵涉到政府、村民、开发商三方的利益，从资料 and 数据的获取来说，准确度可能不够。

Capitolo 1 Panoramica della città di Zhengzhou

郑州城市概况



Figura 2 simbolo di zhengzhou , Erqi torre(fonte:baidu imagine)

1.1 La locazione 郑州地理位置

La Cina è uno dei paesi più antichi del mondo. Ha una storia di quasi 3.700 anni. Con molte fusioni etniche e dinastie, la Cina è riunificata e ha fondato la Repubblica popolare cinese nel 1949. Dal punto di vista amministrativo la Cina continentale comprende 22 province, due regioni ad amministrazione speciali (Macao e Hongkong), quattro municipalità (Běijīng , Chóngqìng , Shànghǎi e Tiānjīn) , Cinque regioni autonome (Guǎngxī , Nèiměnggǔ , Níngxià , Xīnjiāng e Tibet).

La Cina ha un vasto territorio e numerosi gruppi etnici. A causa del vasto territorio della Cina, molte province e regioni hanno le loro diverse razze, culture, tradizioni e dialetti, formando usanze molto diverse dalle altre regioni.

Nella lunga storia di questi mille anni, la popolazione ha continuato a crescere durante il tempo armonia. La popolazione cinese ha superato i 100 milioni durante la dinastia Song e i 400 milioni durante la dinastia Qing. Alla fine del 2019, la popolazione cinese aveva superato 1,4 miliardi. In quanto luogo di nascita della civiltà, la provincia di Henan ha una popolazione di quasi un quarto, con una popolazione di quasi 100 milioni (secondo le statistiche, la popolazione totale del 2019 era di 96,4 milioni) [1]

La città che abbiamo studiato in questa tesi, Zhengzhou, si trova nella provincia di Henan. Lo Henan, è una provincia della Cina (Figura 2), situata nella parte centrale della nazione. "Henan" deriva da hé, "fiume", e nán, "sud", quindi significa "a sud del fiume".

Confina con lo Hebei a nord, lo Shandong al nordest, l'Anhui a sud-est, lo Hubei al sud, lo Shaanxi ad ovest e lo Shanxi a nord-ovest. La superficie totale di 167.000 chilometri quadrati. La provincia di Henan è un importante centro di trasporto completo e un centro di flusso di informazioni per le persone e la logistica in tutto il paese. [2].



Figura 3La posizione geografica dell'Henan in Cina (Fonte immagine: Google Maps)

中国是世界上最悠久的国家之一，有记载接近 3700 年的历史，历经多次民族交融和朝代更迭，直到 1949 年中华人民共和国成立后全国统一。从行政角度来看，中国大陆包括 22 个省、2 个特别行政区分别是澳门和香港，4 个直辖市（北京，重庆，上海和天津）以及 5 个自治区（广西，内蒙古，宁夏，新疆和西藏）。

中国因为其地域的辽阔，许多省和地区都有自己不同的种族，文化，传统和方言，构成了一个与其他地区截然不同的风土人情。

在这千年的历史长河中，太平年间人口不断攀升，宋代中国人口突破一亿，清朝时期人口突破四亿，到 2019 年底中国人口已突破十四亿。而作为文明发源地的河南省人口更是占了接近 14 分之一，人口接近一个亿（据统计 2019 年总人口为 9640 万） [1]

这边论文研究的城市郑州位于河南省。河南省位于中国中部，“河”表示黄河，“南”表示为黄河的南部。河南省东接安徽、山东，北接河北、山西，西连陕西，南临湖北，总面积 16.7 万平方千米。是全国重要的综合交通枢纽和人流物流信息流中心。 [2]

Il terreno della provincia di Henan è alto a ovest e basso a est. È composto da pianure e bacini, montagne, colline e superfici d'acqua; si trova a cavallo dei quattro principali sistemi fluviali del fiume Haihe, del fiume Giallo, del fiume Huaihe e del fiume Yangtze. La provincia di Henan ha 17 città a livello di prefettura, 1 città a livello di contea a livello provinciale, 18 prefetture, 137 contee (xian) e 2123 comuni (cantoni) [3].

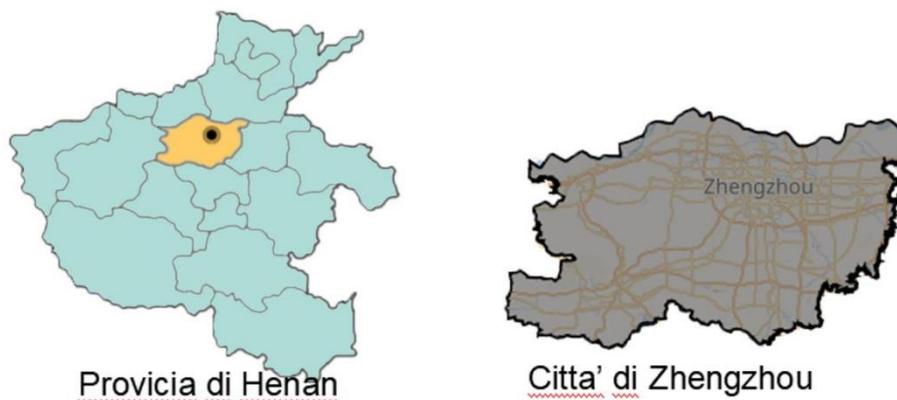


Figura 4 La posizione di Zhengzhou nell'Henan (fonte immagine: Google Maps)

Zhengzhou, la capitale della provincia di Henan, si trova sulle rive del Fiume Giallo nel corso medio e inferiore del Fiume Giallo. Il Fiume Giallo attraversa il nord di Zhengzhou. Il sud-ovest di Zhengzhou è montuoso e collinoso, e l'altro le aree sono pianure. Anticamente era chiamato centro commerciale perché era la capitale della dinastia Shang. Era anche chiamata città verde per via dell'elevata copertura verde nell'abitato della città centrale, con un tasso di inverdimento vicino al 35%. A partire dal 2019, la città ha 6 distretti (distretto di Zhongyuan, distretto di Erqi, distretto di Jinshui, distretto di Huiji, distretto di Shangjie, distretto di Guancheng Hui) e 5 città (città di Gongyi, città di Xinzheng, città di Dengfeng, distretto di Xinmi). Città, Xingyang City), 1 contea (Zhongmu), Zhengzhou Aviation Economic Comprehensive Zone, Zhengdong New District, Zhengzhou Economic and Technological Industry Development Zone. L'area totale è di 7446 chilometri quadrati, la popolazione permanente è di 10,352 milioni, la popolazione urbana è di 7,721 milioni, il tasso di urbanizzazione è del 74,6% e il PIL regionale è di 115,897 miliardi di yuan. [4]



Figura 5 Masterplan della città di Zhengzhou del 2009

(fonte immagine: Zhengzhou City Planning Bureau)



Figura6 Locazione della città centrale di Zhengzhou(fatto da autore)

河南省地势西高东低，由平原和盆地、山地、丘陵、水面构成；地跨海河、黄河、淮河、长江四大水系。河南省下辖 18 个地级市，137 个县 [3]。

作为河南省省会的郑州，位于黄河中下游的黄河之滨，黄河穿过郑州北部，郑州的西南为山地丘陵，其他地区为平原。在古代因为曾经是商朝的首都而被称作商城，又因为中心城区建成区绿化覆盖率高又被称为绿城，绿化率接近 35%。截至 2019 年，全市下辖 6 个区（中原区、二七区、金水区、惠济区、上街区、管城回族区），5 个市（巩义市、新郑市、登封市、新密市、荥阳市）、1 个县（中牟）以及郑州航空经济综合试验区、郑东新区、郑州经济技术开发区。

总面积 7446 平方千米，常住人口 1035.2 万人，城镇人口 772.1 万人，城镇化率 74.6%，地区生产总值 11589.7 亿元 [4]。

1.2 La cultura 郑州文化

Zhengzhou è stata la capitale della Cina durante la dinastia Shang . Parti del Shang-era parete capitale che sono stati costruiti 3.600 anni fa, ancora rimangono nel centro di Zhengzhou (figura 7). Secondo i ritrovamenti archeologici, Yandi e Huangdi stabilirono la capitale 3600 anni fa e aprirono la civiltà dell'intera pianura del nord della Cina. Poiché è il luogo di nascita della civiltà cinese, i cinesi si definiscono i discendenti di Yandi e Huangdi.

Zhengzhou mantiene abbondanti patrimoni culturali che riflettono la sua storia gloriosa, così come la cultura della provincia di Henan. Zhengzhou Tempio di Confucio , inizialmente costruito durante la dinastia Han Orientale 1900 anni fa, è uno dei più antichi templi confuciani in Cina. Altri importanti siti del patrimonio architettonico nel centro della città: Town God Temple e Erqi Memorial Tower .

L'attrazione turistica di fama internazionale è il monastero di Shaolin , che è in Dengfeng , più di 50 miglia (80 chilometri) a sud ovest di centro di Zhengzhou (1,5 ore in pullman). Il monastero di Shaolin non solo è conosciuto come uno dei più importanti santuari buddisti della Cina, ma anche come il centro antico di cinese Kung-fu . Monastero di Shaolin e la sua famosa foresta Pagoda sono stati iscritti come patrimonio mondiale dell'UNESCO nel 2010.

Il Museo di Henan è uno dei musei più importanti della Cina. Ha una collezione di più di 130.000 pezzi di reliquie culturali prevede mostre dalla preistoria, tra dinosauri fossili e resti umani preistorici, attraverso le epoche moderne.



Figura 7 Parti del Shang- era parete capitale (Fonte: Baidu Immagine)

郑州是商朝的中国首都。建于 3600 年前的商代时代城墙的某些部分仍留在郑州的中心（请参见图 7）。郑州中部仍然保留着建于 3600 年前的古城墙。据考古发现 3600 年前的轩辕黄帝在这里建都，从此开辟了中原文明，因为是中华文明的发源地，中国人都称自己为炎黄子孙。

郑州拥有丰富的文化遗产，反映了光荣的历史以及河南省的文化。郑州孔庙始建于 1900 年前的东汉，是中国最古老的孔庙之一。市中心其他重要的建筑遗产：城隍庙和二七纪念塔。

国际著名的旅游胜地是少林寺，该寺位于登封，距郑州市区西南 50 英里（80 公里）（乘火车 1.5 小时）。少林寺不仅是中国最重要的佛教圣地之一，还是中国功夫的古老中心。少林寺及其著名的宝塔森林于 2010 年被联合国教科文组织列为世界遗产。

河南博物馆是中国最重要的博物馆之一。它收藏了超过 13 万件文物，提供了史前时期的 展品，包括化石恐龙和史前人类遗骸，直至现代。



Figura 8 A:imperiatori Yan e Huang , B: Tempio di Shaolin,C: Dengfeng Osservatorio, D: La foresta Pagoda

1.3 La Storia antica 郑州古代历史

Il nord dello Henan, lungo il Fiume Giallo, fu la regione centrale della Cina antica per almeno la prima metà della storia cinese. Le due città di Luoyang e Kaifeng, sotto un gran numero di dinastie, furono entrambe capitali. Recenti scavi archeologici dimostrano che le culture preistoriche quali la Cultura di Yangshao e la Cultura di Longshan erano attive in una zona corrispondente all'attuale zona nord dello Henan.

La prima dinastia della Cina, la Dinastia Shang (XVI - XI secolo a.C.), aveva il suo centro nell'attuale territorio dello Henan. L'ultima capitale dinastica, Yin, si trovava dove ora sorge la moderna città di Anyang. Nell'undicesimo secolo a.C., la Dinastia Zhou arrivata dall'ovest distrusse la Dinastia Shang. La nuova capitale venne inizialmente situata presso Hao (nei pressi dell'attuale Xi'an, nella provincia dello Shaanxi). Nel 722 a.C., la capitale fu trasferita a Luoyang. Tale data è convenzionalmente considerata l'inizio della Dinastia Zhou orientale, un periodo di guerre e di rivalità. L'attuale Henan venne diviso in una varietà di piccoli stati tra cui Hua (distrutto dai Qin nel 627 a.C.), Chen, Cai, Cao, Zheng, Wei (衛) e il potente Stato di Jin nel nord.

Successivamente questi stati vennero sostituiti dagli Stati di Han e di Wei. Durante questo periodo lo Stato di Chu controllava buona parte di quello che ora è l'Henan del sud.

Nel 221 a.C., lo Stato di Qin, partendo dall'attuale Shaanxi, completò l'unificazione della Cina, definendo il primo nucleo di stato cinese unificato: aveva così inizio la Dinastia Qin. Ad essa fece seguito la Dinastia Han, che nel 206 a.C., fissò la capitale a Chang'an (l'attuale l'An, nello Shaanxi). Successivamente, durante la Dinastia Han orientale la capitale fu trasferita nuovamente a Luoyang (Henan).

Durante la dinastia Han orientale, a causa dell'opposizione dell'egemonia, scoppiarono diverse guerre. Xuchang, Henan, era il territorio dello Stato Wei governato da Cao Cao. Dopo diverse battaglie, lo Stato Wei unificò l'intera regione della Cina settentrionale e stabilì la capitale a Luoyang, e anche la dinastia Jin occidentale stabilì la capitale. Nel IV secolo i nomadi della Cina settentrionale invasero l'area, la dinastia Wei settentrionale unificò la Cina settentrionale nel 439 e trasferì la capitale a Luoyang nel 493. Da allora, la dinastia Jin, la dinastia meridionale e settentrionale, la dinastia Sui e la dinastia Tang si sono stabilite a Luoyang. La capitale della dinastia Tang rimase a Xi'an per molto tempo. Nantang trasferì la sua capitale a Nanchino. Kaifeng era la capitale della dinastia Song del Nord. Dopo le dinastie Ming e Qing, la capitale del paese era determinata a essere a Nanchino e Pechino.

河南北部沿着黄河一带的城市统治了中国历史的一多半时间。特别是洛阳和开封两个城市，它们在许多朝代的首都。

近些年在河南北部地区考古发现，这里有着仰韶文化和龙山文化的史前文化。

商代（公元前 16 至前 11 世纪）是中国的第一个王朝，其中心位于当前的安阳。

在公元前 11 世纪，来自西方的周朝摧毁了商朝。新首都最初位于镐京（现今陕西省西安市附近）。公元前 722 年，西周与东周发生战争，首都迁至洛阳。后来的河南被划分为多个小州，包括滑国（公元前 627 年被秦毁），陈，蔡，曹，郑，魏和北部强大的晋国。这些国家后来被韩国，魏国所取代。在此期间，楚国控制了现在河南南部的大部分地区。

公元前 221 年，秦朝统一中国，在今天的陕西开始了秦朝的统治。紧随其后的是汉朝，它在公元前 206 年将首都定在长安（现为陕西的西安）。后来，在东汉时期，首都迁回洛阳（河南）。

东汉时期，由于霸权对立，爆发了几次战争。河南许昌是曹操统治的魏国领地，经过几场战斗，魏国统一了整个华北地区并在洛阳建立了首都，西晋也建立了首都。在第四世纪，来自中国北方的游牧民族入侵了该地区，北魏于 439 年统一华北，并于 493 年将首都迁至洛阳。从此晋朝、南北朝、隋朝、唐朝均定都在洛阳。唐朝都城在西安很长一段时间。南唐迁都南京。北宋定都开封。明朝和清朝后，国家定都在南京和北京。



Figura 9 Le capitale principale della cina(fatto da autore)

Zhengzhou è stata la capitale durante la dinastia Shang (circa 1600 aC-1046 aC circa) e la dinastia Zhou (1100

aC-771 aC). Successivamente, la capitale fu distrutta dalla dinastia Dongzhou. Tuttavia , a causa del debole petente dell' imperatore della dinastia Dongzhou e della ribellione in vari luoghi, Zhengzhou divenne ancora una volta un importante centro politico.

Durante il periodo Chunqiu, la Cina era divisa in sette paesi. Il regno di Zheng spostò la sua capitale a Zhengzhou (806 a.C. - 375 a.C.). Il paese era potente, ma fu distrutto dal regno di Han (403 a.C.-230 a.C.). La Han occupò lo stato di Zheng e ha stabilito la capitale a Zhengzhou. Fino a quando lo Stato di Qin distrusse la Han nel 230 a.C., la capitale della Qin spostò a Xiaan. Zhengzhou era la capitale di Zheng e Han per più di 500 anni.

Nelle seguente dinastie Sui, Tang, Cinque Dinastie, Song, Jin, Yuan, Ming e Qing, Zhengzhou esiste come una prefettura.

Durante le dinastie Sui, Tang e Song, Zhengzhou si trovava tra Luoyang e Bianliang (Kaifeng), la capitale della dinastia Song. Era il fulcro del trasporto idrico e dell'amministrazione statale, che ne facevano un importante centro di trasporto e trasbordo di grano nelle pianure centrali. Questo periodo è anche il periodo prospero di Zhengzhou nella storia antica. Alla fine della dinastia Song, lo status storico di Zhengzhou è diminuito di anno in anno poiché il centro politico nazionale si è spostato a sud e il traffico sui canali è diminuito a causa delle inondazioni del fiume Giallo. Alla fine del XIX secolo, era diventata una piccola contea con un'area urbana di soli 2,23 km² e una popolazione di meno di 20.000 abitanti.

郑州古代历史我们研究城市郑州市是一个历史悠久的城市，是中国八大古都之一。

郑州曾经是夏（朝公元前 1600 年前）、商朝（约公元前 1600 年—约公元前 1046 年），西周（前 1100 年-前 771 年）的都城，后来因为被东周灭亡都城迁到了洛阳。但因为东周天子昏庸，各地叛乱，郑州再次成为重要的政治中心。

春秋战国时期郑国迁都到郑州（公元前 806 年～公元前 375），国力强大，但是被后来的韩国（公元前 403-公元前 230）灭亡，韩国占领郑国在郑州建立都城。直到公元前 230 年秦国灭韩国，新郑作为郑、韩两国国都长达 500 多年。

而在隋、唐、五代、宋、金、元、明、清代，皇上在此设立州。

宋朝前期的首都在开封，后期南宋迁都到了杭州，经济中心也随之转移到了南方，加上郑州多次因为洪灾的影响，城市的经济状况和规模逐渐变小。在 19 世纪末，城市的人口下降到了 2 万人，城区面积 2.23 平方公里。

All'inizio del XX secolo, la ferrovia Lanzhou-Lianyungang (la ferrovia Longhai) e la ferrovia Pechino-Hanzhou (la ferrovia Linghang), che attraversavano l'est e l'ovest della Cina e collegavano il nord e il sud del fiume Yangtze, attraversarono Zhengzhou, dando alla città un tempo chiuso e in declino un punto di svolta per lo sviluppo di Zhengzhou e diventando un fattore importante per il ringiovanimento e la prosperità di Zhengzhou. Tuttavia, la situazione attuale non è ancora ottimistica: quando Zhengzhou fu liberata nel 1948, l'area urbana era di soli 5,23 km², la popolazione era di 164.000 abitanti, le infrastrutture urbane erano rudimentali e la città sembrava fatiscente.

Dopo la fondazione della Repubblica popolare cinese, Zhengzhou entrò in un nuovo periodo di sviluppo, mantenendo un trend di sviluppo stabile e rapido in mezzo a colpi di scena e mostrando fasi: 1949-1960, durante il periodo di rapido sviluppo urbano, e durante il periodo di ripresa economica di tre anni, la città di Zhengzhou stava curando le ferite di guerra. Sulla base di ciò, la produzione industriale originale è stata gradualmente ripristinata, ponendo le basi per l'industria moderna nell'area urbana di Zhengzhou e il modello di base delle funzioni di base della capitale provinciale e del nodo dei trasporti. L'area urbana si è espansa a 71,0 chilometri quadrati, la popolazione urbana ha raggiunto 673.000 e Zhengzhou è diventata una città importante.

Dal 1961 al 1977, a causa della Rivoluzione Culturale, del Grande Balzo in avanti e dell'impatto dei disastri naturali, la Cina entrò in un periodo di tre anni di aggiustamento economico. Zhengzhou fu in un periodo di stagnazione e di lento sviluppo. Dal 1978 al 1991, durante il periodo di sviluppo urbano, dopo la Terza Sessione Plenaria dell'Undicesima Commissione Centrale, La Cina è entrata in un nuovo periodo di sviluppo di riforme e apertura incentrato sulla costruzione economica. La città di Zhengzhou ha introdotto un gran numero di tecnologie e attrezzature avanzate sulla base della trasformazione industriale originale basata sulla connotazione e ha sviluppato una serie di industrie emergenti e imprese dorsali di grandi e medie dimensioni. Il livello delle attrezzature tecniche è stato migliorato. L'edilizia urbana di Zhengzhou si è sviluppata rapidamente in modo compensativo: diverse comunità residenziali sono state costruite all'interno della Terza Circonvallazione. Il terreno residenziale pro capite ha raggiunto i 7,5 metri quadrati, classificandosi al quinto posto nelle capitali nazionali.

Sono state costruite nuove strutture culturali, sportive e commerciali a livello comunale per migliorare ulteriormente l'infrastruttura urbana. È iniziata la costruzione del progetto per il gas naturale e il tasso di copertura del verde urbano ha raggiunto il 35%, classificandosi al terzo posto nel capoluogo di provincia. Nel 1991, l'area edificata urbana si era espansa a 90 chilometri quadrati, la popolazione urbana non agricola era aumentata a 1.180 milioni e Zhengzhou era entrata nei ranghi delle megalopoli. [5]- [7]

1906年，陇海、京汉两条铁路修通才使得郑州这个封闭的内陆城市再次振兴。后文我们深入研究。

1948年郑州解放，城区面积仅5.23平方公里，人口16.4万人，但由于基础薄弱，城市依旧破旧不堪。

建国后郑州发展情况为：

1949到1960年期间快速的发展，使得在三年内郑州市在战后创伤的基础上，逐步恢复了原有工业的生产，奠定了郑州市区现代工业的基础。城区面积扩大至71.0平方公里，市区人口达到67.3万人，郑州跨入大城市行列。

1961到1977年期间，由于文化大革命和自然灾害的原因，郑州的经济停滞不前。

1978到1991年期间，全国召开十一届三中全会以后，郑州遵循党的口号以经济建设为中心并在原有工业基础上，进口先进技术和设备，加强员工培训增强企业实力。

由于郑州的快速发展，老城区的人口逐渐增多并且城市面积不断增大，已经发展到了三环，人口平均居住用地也达到了全国省会第五名，平均每人7.5平方米。城市绿化率也达到35%。政府还建设了大量的商场，体育场等的基础设施。到1991年，郑州跨入特大城市行列。此时的城市面积达到90平方公里，人口也突飞猛进般的增加到118.0万。 [5]- [7]

Il 14 ° Congresso Nazionale del Partito Comunista Cinese si è tenuto nel 1992 e ha affermato chiaramente che l'obiettivo della riforma del sistema economico cinese era quello di stabilire un sistema economico di mercato socialista. Secondo i cambiamenti nell'ambiente sociale ed economico, il Comitato del Partito Provinciale dell'Henan e il Governo Provinciale, sulla base dei vantaggi comparativi unici di Zhengzhou in termini di trasporto, posizione, risorse e sviluppo urbano, hanno successivamente trasformato la strategia di costruire Zhengzhou in una moderna città commerciale socialista e una città centrale regionale. Processo decisionale, periodo di rapido sviluppo urbano. 1995-2010 Scala della città del piano generale della città di Zhengzhou: 1,7 milioni di persone nel 2000 (inclusi 200.000 residenti temporanei), 132 chilometri quadrati di terreno edificabile urbano, 2,3 milioni di persone (inclusi 300.000 residenti temporanei) nel 2010, L'area di costruzione del distretto è di 189 chilometri quadrati.

Nel 2004, l'area edificata dell'area urbana di Zhengzhou ha raggiunto i 230 km² e la popolazione urbana era vicina ai 3 milioni.

A partire dal 21 aprile 2006, il governo popolare municipale di Zhengzhou ha riportato in un rapporto sulla "situazione della città di base e lo sviluppo economico di Zhengzhou": l'attuale area urbana di Zhengzhou in costruzione è di 262 chilometri quadrati e la popolazione urbana totale è di 3,48 milioni . [8]

Nel dicembre 2016, lo stato per la prima volta ha chiarito che Zhengzhou sarà una città centrale nazionale. Nel gennaio 2017, la Commissione nazionale per lo sviluppo e la riforma ha emesso un parere a sostegno della costruzione di Zhengzhou di una città centrale nazionale, affermando chiaramente che Zhengzhou dovrebbe sforzarsi di costruire una città centrale nazionale con vitalità innovativa, fascino umanistico, saggezza ecologica, apertura e tolleranza; Città di Zhengzhou, 7 febbraio 2018 Il governo ha annunciato il "Piano d'azione per Zhengzhou per costruire una città centrale nazionale (2017-2035)". [9]

La " Piano d'azione " richiede che nel 2035 il PIL totale di Zhengzhou raggiungerà 3 trilioni di yuan, il PIL pro capite raggiungerà 220.000 yuan, la dimensione della popolazione raggiungerà 13,5 milioni e la popolazione urbana raggiungerà il 90%. La popolazione urbana aumenterà di circa 5,5 milioni rispetto al 2016. persone.

1992 年中共十四大召开，明确提出把郑州建设为社会主义现代化商贸城市和区域性中心城市，城市快速发展时期。

1995-2010 郑州城市总体规划城市规模：2000 年 170 万人（含暂住人口 20 万人），市区城市建设用地 132 平方公里，2010 年 230 万人（含暂住人口 30 万人），市区建设用地 189 平方公里。

到 2004 年，郑州市区建成区面积达到 230km²，城市人口接近 300 万人。

而到 2006 年 4 月 21 日，郑州市人民政府在关于“郑州市基本市情和经济发展情况”的报告中报告：郑州市目前建设城区面积为 262 平方公里、市区总人口为 348 万人。^[8]

2016 年 12 月，国家首次明确郑州建设国家中心城市。2017 年 1 月，国家发改委出台支持郑州建设国家中心城市的意见，明确提出郑州市要努力建设具有创新活力、人文魅力、生态智慧、开放包容的国家中心城市；

2018 年 2 月 7 日，郑州市政府公布《郑州建设国家中心城市行动纲要(2017-2035 年)》。^[9]

《行动纲要》要求，在 2035 年，郑州 GDP 总量达到 3 万亿元、人均 GDP 达到 22 万元，人口规模达到 1350 万人，城镇人口比例达到 90%，城镇人口比 2016 年增加约 550 万。



Figura 10 Cambiamenti della popolazione a Zhengzhou, milione (Fonte dei dati: Zhengzhou Municipal Bureau of Statistics)

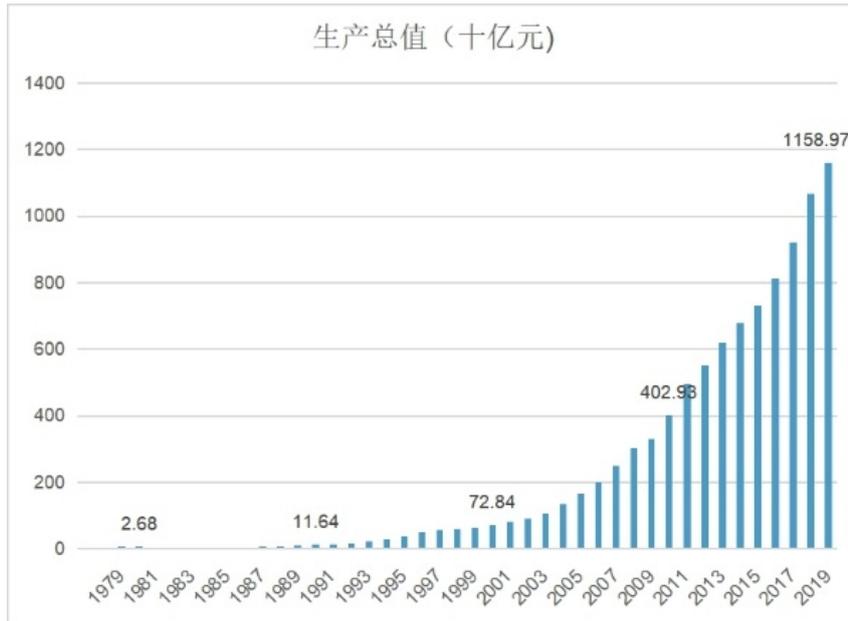


Figura 11 PIL di Zhengzhou, miliardo yuan (Fonte dei dati: Zhengzhou Municipal Bureau of Statistics)

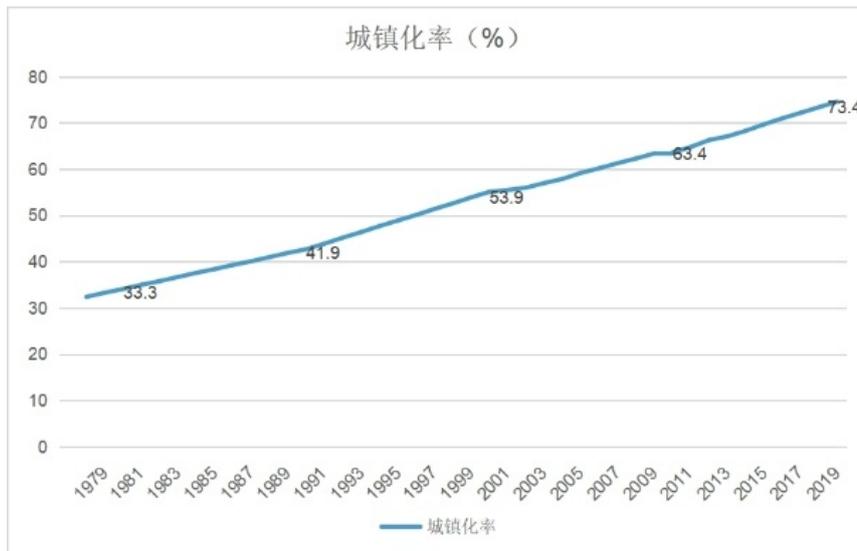


Figura 12 Tasso di urbanizzazione di Zhengzhou (Fonte dei dati: Zhengzhou Municipal Bureau of Statistics)

1.4 L'evoluzione della morfologia e della struttura spaziale di Zhengzhou 郑州市城市形态以及空间结构演变历程

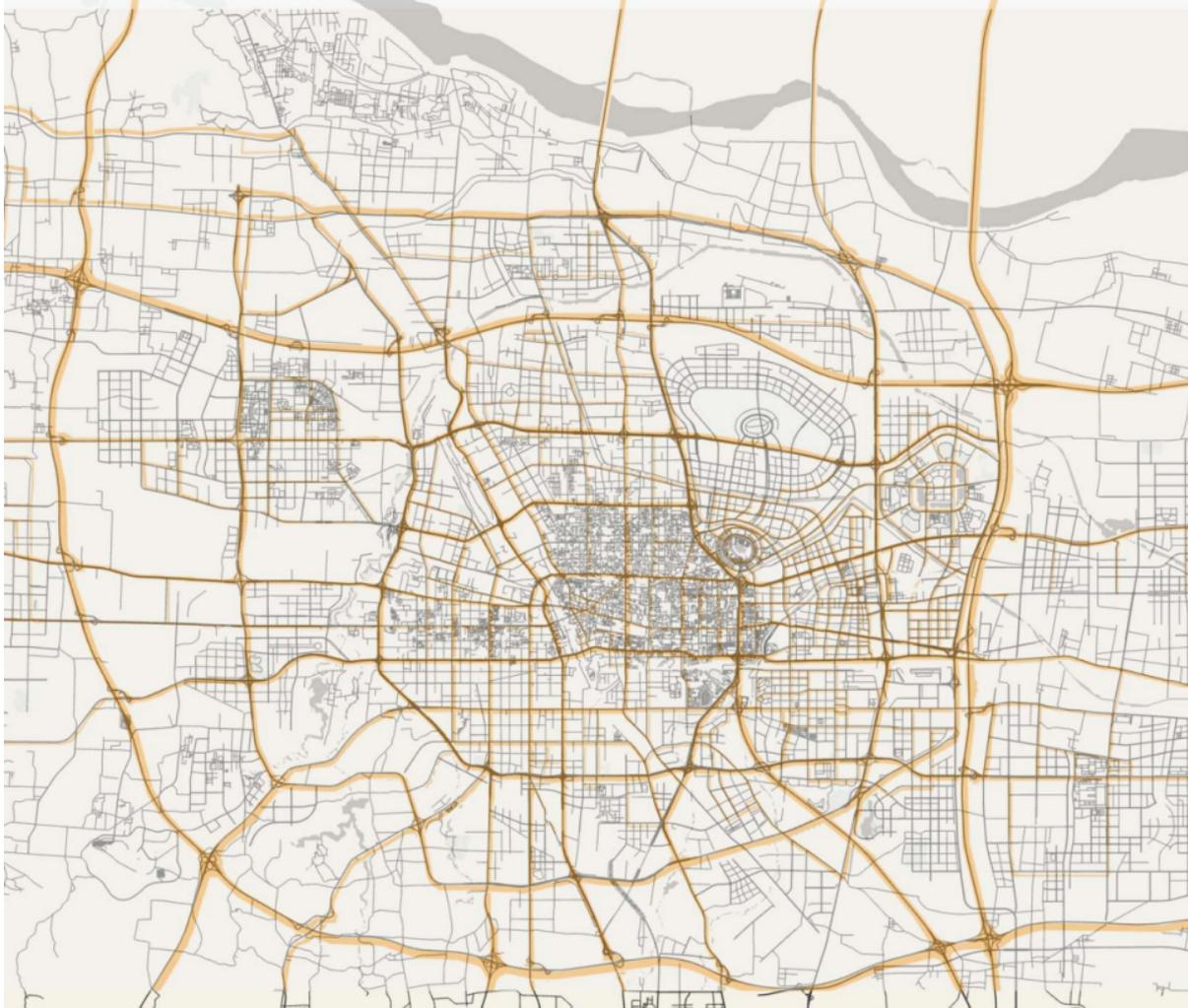


Figura 13 Rete stradale(fatto da autore)

La morfologia è lo stato che una città sviluppa dallo stato più primitivo attraverso la pianificazione. Diversi concetti di pianificazione rendono l'effetto urbanistico della città completamente diverso, il che influisce sul traffico cittadino, sulla distribuzione delle città e persino sulla qualità della vita dei residenti.

La forma urbana di una città è in continua evoluzione a causa della sua funzionalità. Nel processo di cambiamento, è anche influenzata dai fattori naturali della città, come la posizione geografica, la vegetazione, la morfologia e il clima, nonché da fattori umani, come politica ed economia., Cultura, ecc.

A causa del declino di Zhengzhou da più di mille anni fa alla fine del XIX secolo, l'area urbana di Zhengzhou era di soli 2,23 chilometri quadrati. Come altre città antiche, l'antica città di Zhengzhou ha una forma quadrata, circondata da mura e fossati. C'erano 4 portone a est, sud e nord. Le strade si incrociano in direzione nord-sud e in direzione est-ovest. Le strade principali sono via nord, via ovest, via sud e via est. le persone vivono nei vicoli ei templi sono concentrati nel nord-est della città(figura 14).

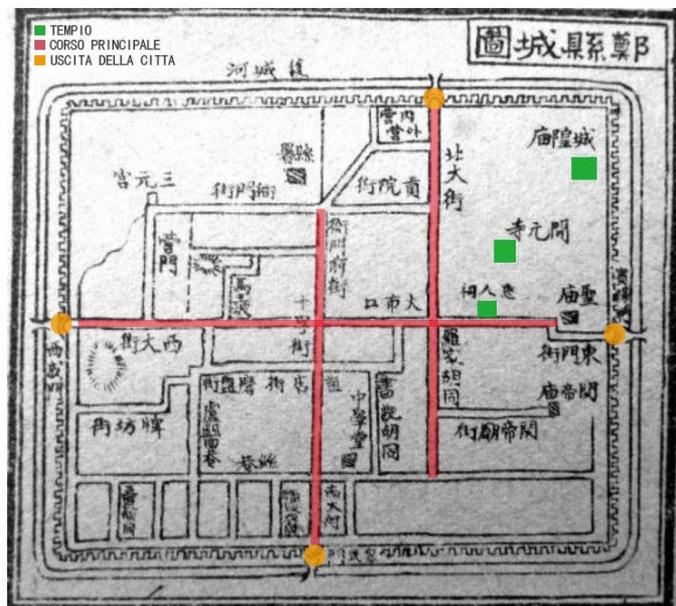


Figura 14 Zhengxian e sue 4 uscite' al fine del 19 secolo(Fonte immagine: Zhengzhou City Records)

城市形态是一个城市从最原始的状态经过规划而发展形成的状态。不同的规划理念使得城市的规划效果也截然不同，从而影响城市的交通、城镇的分布甚至居民的生活质量。

一个城市的城市形态因为它的功能性而不断发生改变，在改变的过程中还受到城市的自然因素的影响，如地理位置、植被、地貌、气候，也受到人文因素的影响，如政治、经济、文化等。

郑州从公元一千多年前到 19 世纪末期由于城市的没落，城市的城区面积只有 2.23 平方公里。跟其他古代城市一样，郑州古城是一个方方正正的形状，周围有城墙和护城河，东西南北各有一个关口，街道南北方向和东西方向交叉，其中主要的街道有北大街、西大街、东大街、南大街，百姓住在胡同里，寺庙集中在城市东北部，如图 14。

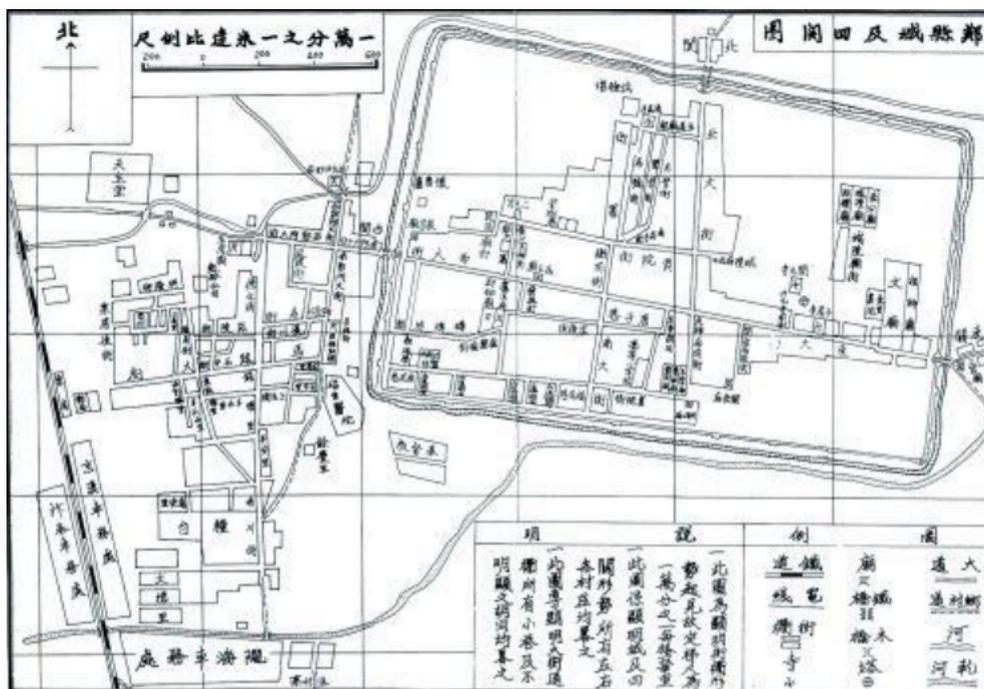


Figura 15 Mappa di Zhengxian e sue 4 uscite' del 1916(Fonte immagine: Zhengzhou City Records)

1906 L'apertura della ferrovia

Il punto di svolta per Zhengzhou da piccola città arretrata alla prosperità fu nel 1906, l'anno in cui fu completata la ferrovia Pechino-Hanzhou. Questa è una ferrovia che attraversa il nord e il sud, da Pechino a Hankou nell'Hubei da nord a sud, con una lunghezza totale di 1.214 chilometri. Nel 1898 iniziò la costruzione alle due estremità contemporaneamente. Successivamente, si è collegata con la ferrovia Han-Yue per diventare la ferrovia Pechino-Guangzhou (da Pechino a Guangzhou).

La seconda linea ferroviaria importante che passa per Zhengzhou è la Longhai Railway, una ferrovia che collega Lanzhou e Lianyungang in direzione est-ovest. La costruzione iniziò nel 1904 e ufficialmente aperta al traffico nel 1953.

L'apertura della ferrovia Pechino-Hanzhou ha sviluppato il commercio di Zhengzhou e ha svolto un ruolo vitale nello spazio urbano di Zhengzhou oggi. Analizziamo in dettaglio queste due ferrovie: le due ferrovie attraversano la città vecchia di Zhengzhou a forma di X, dividendo la città in quattro aree abcd. La città vecchia è distribuita principalmente nell'area a. A causa dei piccoli angoli delle aree ced, non sono adatte per la costruzione urbana su larga scala, il che determina che il futuro di Zhengzhou è limitato alle aree a e area b (vedi figura 16). La mappa della città nel 1916 (figura 18) mostrava che la strada che si estendeva dalla stazione ferroviaria era collegata alla via ovest della città per diventare una strada principale. L'altro si estende dalla stazione ferroviaria a nord da una strada principale. Grazie al completamento della ferrovia, il commercio vicino alla stazione ferroviaria di Zhengzhou si è sviluppato rapidamente e la città si è espansa rapidamente anche ad est della stazione ferroviaria.



Figura 16 Linea PECHINO-GUANGZHOU E Linea LONGHAI (fatto da autore)

1906 铁路建成

郑州从落后的小城市开始走向繁荣的转折点是 1906 年，这一年京汉铁路修通。这是一条贯穿南北的铁路，北起北京南直湖北省内的汉口市，全长一共有 1214 公里。1898 年开始两端同时施工。后来与汉粤铁路连通成为今天的京广铁路（从北京到广州）。第二条经过郑州的重要的铁路线是陇海铁路，它是连接兰州和连云港的东西方向的铁路，于 1904 年开始施工，1953 年正式通车。



Figura 17 Prova di aperta e la stazione originale (FONTE: ZHENGZHOU Archivi Bureau)

京汉铁路的开通发展了郑州的商业，对今天郑州的城市空间也起到了至关重要的作用。我们具体分析这两条铁路，这两条铁路呈 x 形状穿过郑州老城区，把城市分为 abcd 四个区域。老城区主要分布在 a 区。由于 c 区和 d 区角度较小，不适合大规模的城市建设，这就决定了郑州的未来被限定在 a 区和 b 区中(图 16)。

1916 年的城市地图显示(图 18)，从火车站延伸的路与城区西大街接通成为一条主干道。另一条从火车站向北延伸出一条主干道。得益于铁路的修通，郑州火车站附近的商业快速发展，城市也在火车站东边迅速扩张。

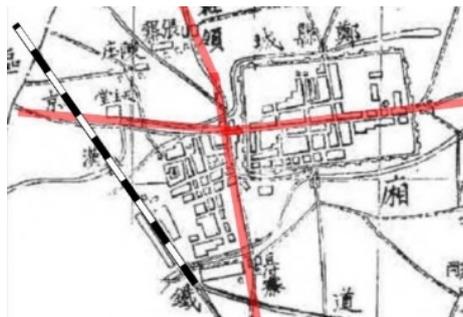
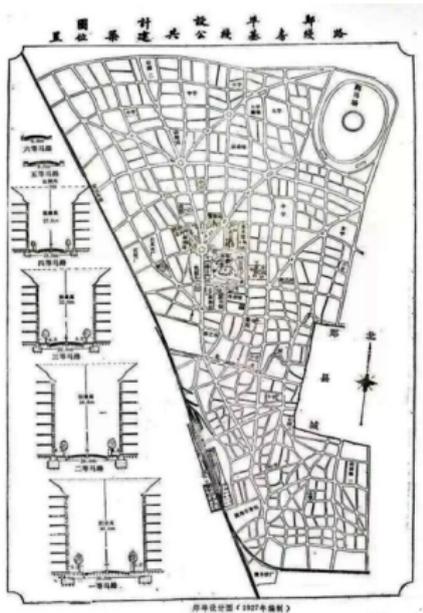


Figura 18 Mappa di zhengzhou in 1916(Fonte immagine: Zhengzhou City Records)



Pianificazione del 1927

Durante il mandato di Feng Yuxiang come governatore dell'Henan, ha proposto il movimento "costruzione della nuova Zhengzhou". Il governo municipale ha compilato un "masterplan di Zhengbu" in 1:5000 (a causa della guerra e non l'ha implementato), e l'area di pianificazione inizia dalle cinque strade a est e raggiunge Pechino a ovest. Han Railway, a sud fino alla Longhai Railway, a nord fino a Nongye Road, con un'area totale di circa 10,5 chilometri quadrati. L'area pianificata è costituita principalmente da terreni abitati e residenziali e la dimensione stimata della popolazione è di circa 250.000. Il centro urbano previsto è vicino all'attuale Parco del Popolo. Il piano comprende edifici pubblici, paesaggistica, impianti sportivi e strutture pubbliche comunali. La direzione dello sviluppo urbano è tutta a est della ferrovia Jinghan ea nord della ferrovia Longhai, mentre lo sviluppo urbano non attraversa la ferrovia.

Figura 19 Masterplan di Zhengbu nel 1927(Fonte immagine: Zhengzhou City Records)

Tempi di guerra (1930-1948)

A causa della guerra, negli anni 1930-1948, Zhengzhou non si sviluppò, ma fu distrutta a causa della guerra. In precedenza, si prevedeva di costruire una zona residenziale e una zona industriale. L'area A a est della ferrovia era adibita a area amministrativa, mentre l'area B della ferrovia è stata utilizzata come area industriale, il contenuto non è stato ancora realizzato.

La fondazione della Cina nel 1949

Dopo la fine della seconda guerra mondiale contro il Giappone, la Nuova Cina è stata fondata nel 1949 e da allora ha iniziato una ripresa e uno sviluppo globale. Il governo sostiene la costruzione di alloggi e altre infrastrutture e costruisce vigorosamente fabbriche per soddisfare le esigenze di produzione. Fu avanzata l'idea avanzata di "Se vuoi diventare ricco, costruisci prima le strade" Durante questo periodo, Zhengzhou costruì alcune arterie stradali, come Erma Road, Jiefang Road e Nanyang Road. Nel 1953, al fine di sviluppare vigorosamente la produzione, lo stato propose la prima politica del piano quinquennale, quindi Zhengzhou fu classificata come una delle principali città di costruzione dallo stato, e gli esperti sovietici furono inviati per guidare e investire 541 milioni di yuan per costruzione di infrastrutture [10].

1927年冯玉祥主政河南，提出了“建设新郑州”运动，市政局规划了一个东起经五路，西到京汉铁路，北到农业路，南到陇海路的图纸——《郑埠设计图》，总面积达到10.5平方公里，规划的主要内容是以人民公园为中心的城市绿化、居民居住用地、体育场和市政府大楼等项目。规划范围始终在陇海铁路以北，京汉铁路东边的区域(a区)，但因为战乱此次规划并没有落实。1928到1929年两年期间，市政府起草了《郑州市新中心城区建设计划草案》。与之前的规划完全相反的是这次计划将城市向京汉铁路以西，陇海铁路以北的西南区域(b区)发展，当时人口8万人，政府计划建成能容纳17万人的区域。

战争年代

由于战乱，在接下来的1930年到1948年，郑州不但没有发展反倒因为战争被遭到破坏，之前规

划建设住宅区和工业区划分，铁路东部的a区作为行政区，铁路的b区作为工业区的内容仍然没有实现。

1949年中国成立

结束了与日本抗争的第二次世界大战后，新中国在1949年成立，从此开始了全面的恢复发展。政府主张建设住宅等基础设施，并且大力修建工厂来满足生产需要。“要想富，先修路”的先进思想被提出来，郑州在这个期间，修建了一些主干道，如二马路，解放路和南阳路。1953年，为了大力发展生产，国家提出第一个五年计划政策，紧接着郑州被国家划分为重点建设城市之一，并派遣苏联专家进行指导和投资5.41亿元用作基础建设^[10]

Piano 1954

Un'altra importante pietra miliare nella storia dello sviluppo di Zhengzhou risale al 1954, quando la capitale provinciale dell'Henan si trasferì da Kaifeng a Zhengzhou. Al fine di attuare il primo piano quinquennale, Zhengzhou ha invitato l'esperto sovietico Mu Xin a fare un piano scientifico per Zhengzhou, in modo che lo spazio urbano di Zhengzhou possa risolvere il problema della separazione tra la ferrovia Pechino-Hanlong-Longhai e rendere l'area centrata dalla stazione ferroviaria a ovest e nord-ovest e la direzione sud-ovest può essere sviluppata.

Ha suggerito: costruire strade con la stazione ferroviaria come centro e la linea di collegamento tra la stazione ferroviaria e l'edificio degli uffici del governo del popolo come asse principale. Il governo della città, Piazza Erqi, la stazione ferroviaria e il governo provinciale formano una linea est-ovest.

A causa dei vantaggi geografici, l'area sul lato sud di Longhai Road e sul lato ovest della ferrovia di Jinghan è progettata come area tessile di cotone.

La regione sud-occidentale è in direzione sottovento ed è progettata come una zona industriale pesante vicino a fonti di energia e acqua.

Il lato nord-ovest della ferrovia di Jinghan è progettato come una zona industriale di medie dimensioni grazie al suo terreno elevato, ai trasporti convenienti e alle condizioni del suolo superiori.

L'area nord-est della città vecchia è progettata come area di gestione politica e culturale.

L'area sud-est della città vecchia non è adatta a grandi aree industriali a causa delle cattive condizioni, quindi è progettata come zona residenziale e piccola area industriale.

Zhengzhou ha stabilito sei basi industriali di filatura del cotone nella Zona B utilizzando la vicinanza alle materie prime del cotone come vantaggi geografici e risorse di trasporto ferroviario, e ha promosso industrie circostanti come impianti di tintura e stampa, fabbriche di macchinari tessili, college e università e ricerca istituti.



Figura 20 Industria tessile (20 世纪 50 年代苏联影响下的郑州城市建设探研, 胡莉婷, 2019)

1954 年规划

另一个郑州发展史上重要的里程碑是 1954 年，这一年河南的省会由原来的开封迁至郑州。为了落实第一个五年计划，郑州邀请苏联专家穆欣对郑州进行科学的规划，使郑州的城市空间解决京汉陇海两条铁路分隔的问题，使得火车站为中心的区域向西、西北和西南方向得以发展。

他建议：以火车站为中心，火车站与人民政府办公楼的连接线作为主轴修建道路。市政府、二七广场、火车站、省政府连成一条东西方向的线。

由于地理优势，陇海路南侧与京汉铁路西侧区域被规划为棉花纺织区。西南地区处于下风向，并且离电源和水源都近被规划为重工业区。京汉铁路西北侧因为地势高、交通便利、土壤条件优越被规划为中型工业区。老城区的东北地区被规划为政治管理与文化区域。老城区东南地区条件不好不适宜作为大型工业区，因此被规划为居民区和小型工业区。郑州利用接近棉花原料为地理优势和铁路交通资源，在 b 区先后建立了六个棉纺工业基地，并且带动周边产业如染印厂、纺织机械厂、大中专纺织院校和研究所。

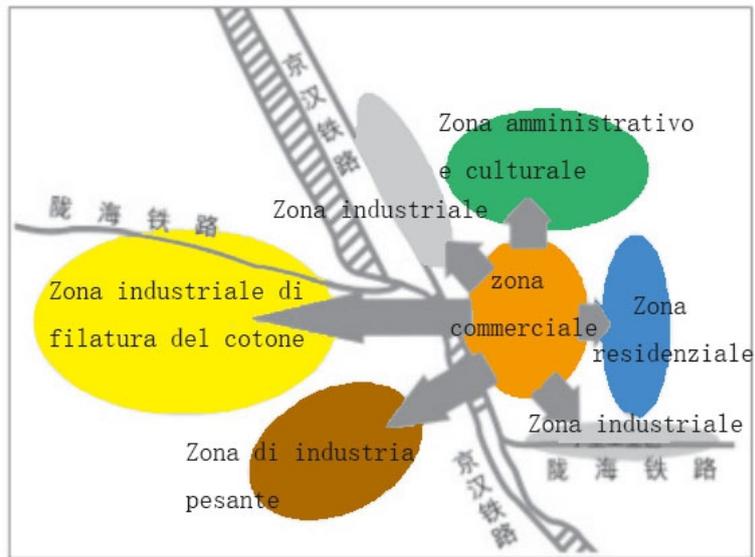


Figura 21 Mappa di zona funzionale del 1954 (fatto da autore)



Figura 22 Mappa di zhengzhou in 1954 (Fonte immagine: Zhengzhou City Records)



Figura 23 A:Centro commerciale B teatro popolare di Henan C:Stazione ferroviaria(1950, fatto da Wei Dezhong)

Nella zona ad ovest della ferrovia, la rete stradale presenta uno schema stradale a cinque orizzontali e cinque verticali. La strada orizzontale nell'area b punta a Piazza Erqi, il centro della città.

Al fine di massimizzare l'uso e lo sviluppo dei vantaggi geografici della ferrovia a Zhengzhou. Durante il 1959 e il 1960, il governo municipale ha apportato modifiche sulla base del piano del 1954. L'area urbana principale di Zhengzhou costituiva fondamentalmente "un nucleo e due centri" (con piazza Erqi vicino alla stazione ferroviaria come nucleo, area a) Lo sviluppo del modello di layout del centro abitativo e del centro industriale in zona b).

Durante la "Rivoluzione Culturale"

A causa dell'impatto della "Rivoluzione Culturale" e dei disastri naturali negli ultimi dieci anni, lo sviluppo urbano di Zhengzhou è rimasto stagnante, la gestione è stata in uno stato di caos e la struttura spaziale è rimasta sostanzialmente invariata. Il piano principale elaborato dal governo nel 1982: la costruzione di un nuovo aeroporto, l'autostrada che collega Zhengzhou a Kaifeng e Luoyang, la costruzione di un anello nell'area urbana, alleviando la pressione del traffico di transito sul centro della città e lo sviluppo di zone di sviluppo industriale ad alta tecnologia e zone di sviluppo economico e tecnologico e lo Yellow River Resort.

Dopo questa pianificazione, la città di Zhengzhou si è espansa fino alla periferia, soprattutto nelle aree residenziali del nord-est e del sud-ovest, anche l'industria dei servizi si è sviluppata rapidamente e sono stati costruiti molti centri commerciali e mercati di materiali da costruzione. Alla fine del 1992, la popolazione dell'area urbana centrale era cresciuta fino a 1,15 milioni, con un'area edificata di 87,9 chilometri quadrati.

Piano 1998

Al fine di trasformare Zhengzhou in un importante snodo dei trasporti e città commerciale, il governo centrale ha approvato il nuovo piano del governo municipale di Zhengzhou nel 1998: organizzare un cluster con Zhengzhou come centro, stabilire il cluster del giardino orientale, il cluster Xushui occidentale, il l'ammasso meridionale di Xiaolizhuang e il nord Il modello dell'ammasso di Huayuankou, con un sistema di spazi verdi tra ciascun ammasso, che forma un'area urbana indipendente.

La città centrale pianificata ha un'area totale di 189 chilometri quadrati e una popolazione urbana di 2,3 milioni.

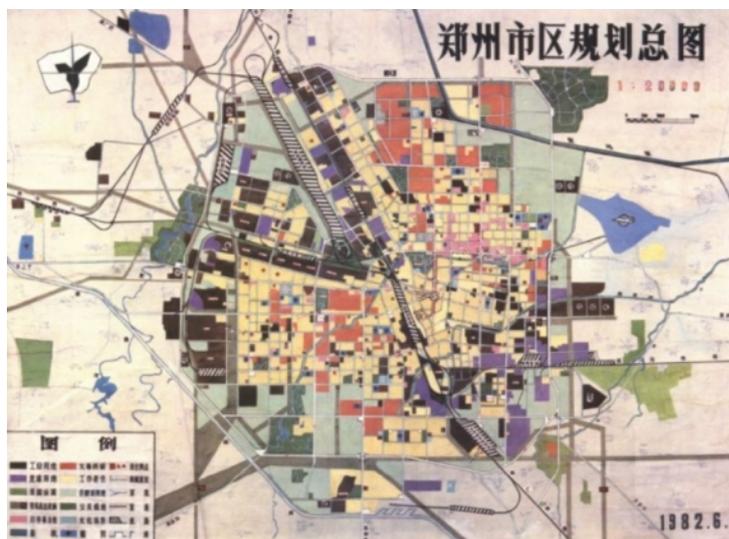
在铁路西部的区域内，路网五横五纵的道路格局。b区的横向道路指向城市的中心二七广场。为了最大限度地利用并且开发铁路在郑州的地理优势。在1959年和1960年期间，市政府又在1954年规划的基础上进行修改，郑州主城区基本上形成了“一个核心、两个中心”（以火车站附近的二七广场为核心，a区的生活中心和b区的工业中心）的布局模式发展。

“文革”期间

这十年因为受到“文化大革命”和自然灾害的影响，郑州的城市发展停滞，管理处于混乱状态，空间结构基本没有变化。

1982年规划

1978年邓小平主席提出了改革开放的发展政策，各地政府响应党的号召，郑州也组织 的规划团队，经过多次探讨修改在1982年10月向中央政府上报审批，国务院批准并指出：“郑州市是河南省省会、重要铁路交通枢纽和以轻纺工业为主的工业城市。要采取有力措施控制中心城区人口规模，1985年控制在85万人，城市用地为71.2平方公里；至2000年人口不超过100万人，用地面积为104.8平方公里”。



1982年政府作出的主要规划：建设新机场、郑州连接开封和洛阳的高速公路，市区内修建环路，缓解了过境交通对城市中心区的压力，开发高新技术产业开发区、经济技术开发区和黄河度假区。经过这次的规划，郑州的城市向边缘扩张，尤其是东北西南的居住地区，服务业也迅速发展，建成了许多商场和建材市场。到1992年底，中心城区人口已发展到115万人，建成区面积87.9平方千米。

Figura 24 Pianta della città del 1982(Fonte

immagine: Zhengzhou City Records)

1998年规划

为了把郑州建设成重要的交通枢纽城市和商业城市，1998年中央政府批准郑州市政府的新规划：以郑州为中心组团，建立东部圃田组团、西部须水组团、南部小李庄组团、北部花园口组团的模式，各个组团之间间隔绿地系统，形成独立的城市区域，规划中心城市总面积189平方公里，城市人口230万。



Figura 25 Mappa satellitare di Zhengzhou in 1988 (fonte:google earth)

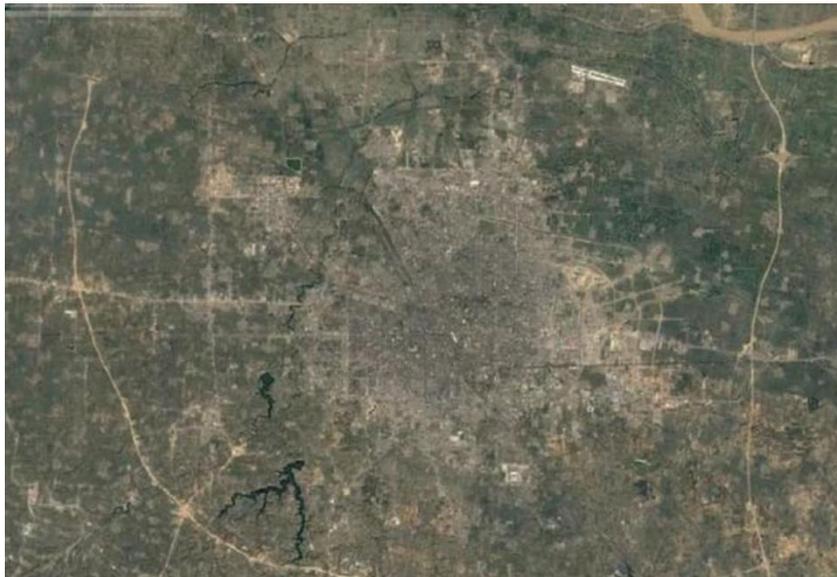


Figura 26 Mappa satellitare di Zhengzhou in 2003 (fonte:google earth)

2000 郑东新区的崛起

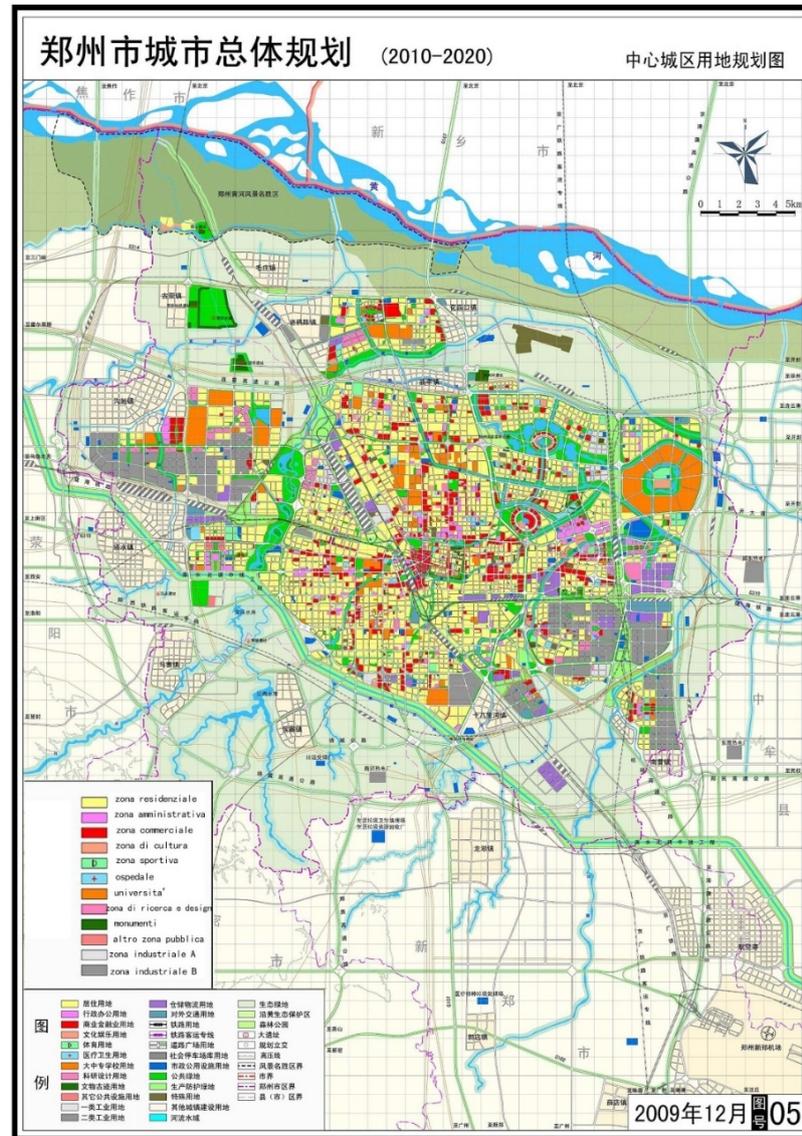


Figura 27 Uso del suolo nell'area urbana centrale del piano generale della città di Zhengzhou (2010-2020) (fonte immagine: Zhengzhou City Planning Bureau)

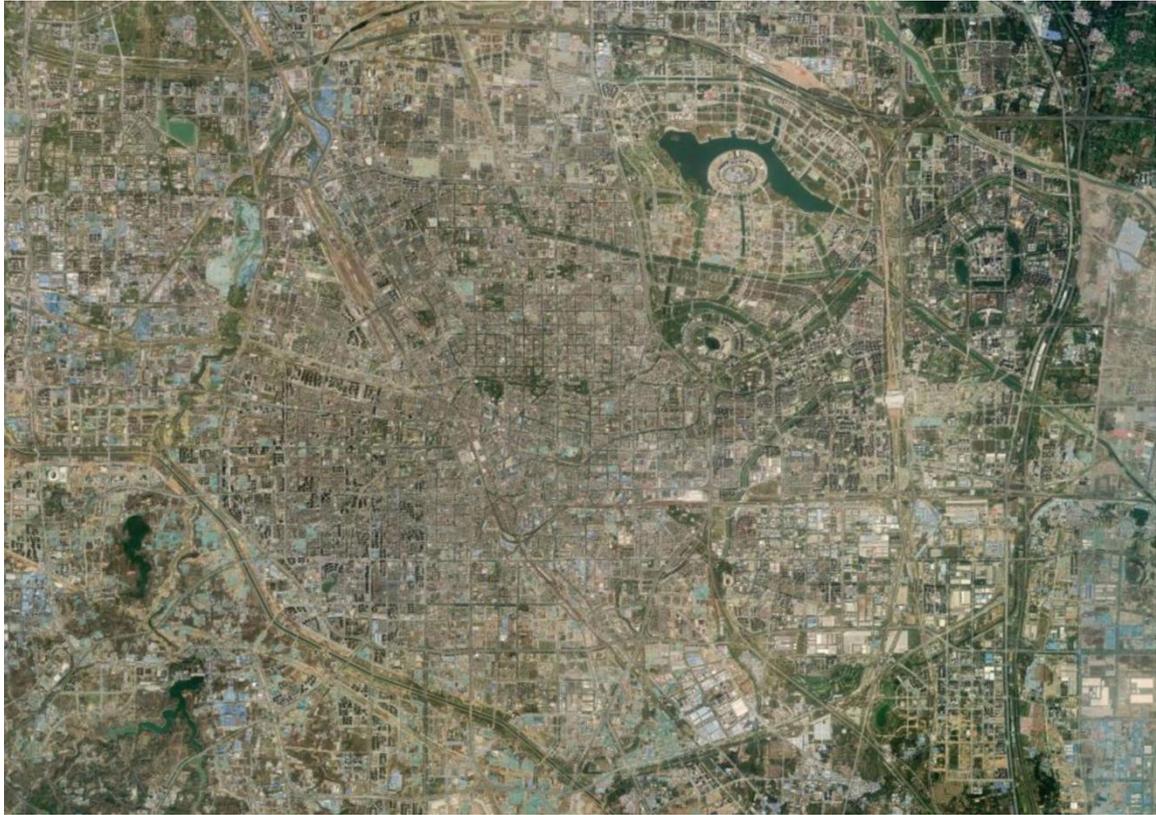


Figura 28 Mappa satellitare di Zhengzhou in 2020 (fonte:google earth)

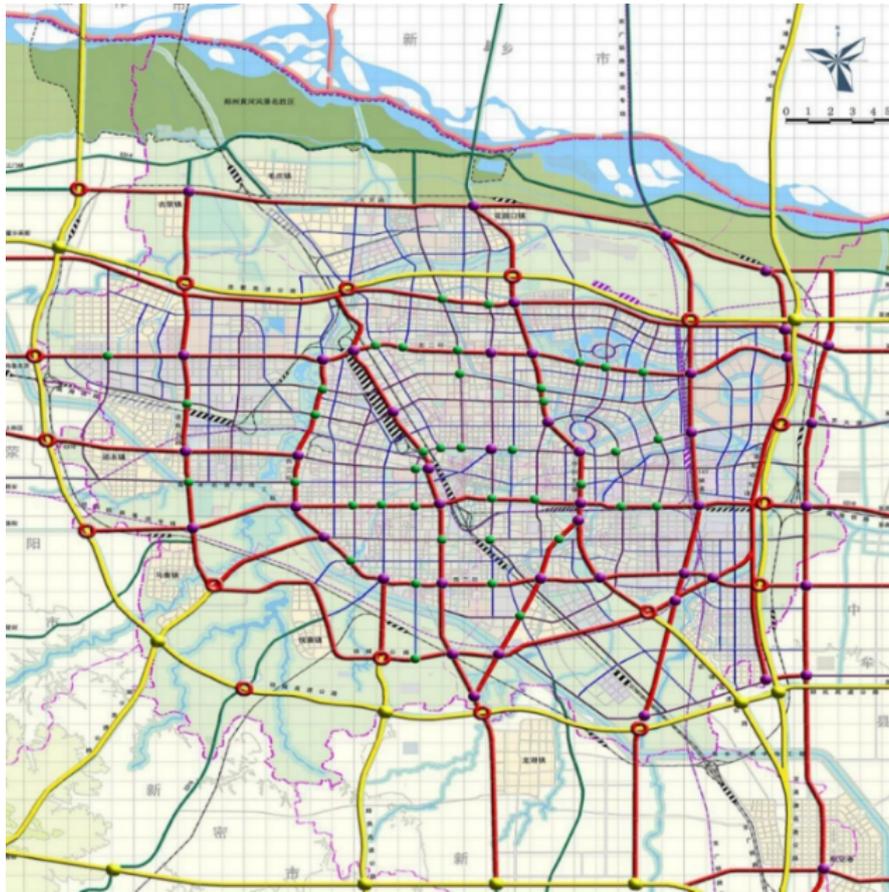


Figura 29 Pianificazione della Rete stradale urbana di ZHENGZHOU (2010-2020)

(fonte: Zhengzhou City Planning Bureau)

Zhengzhou è una "città trainata dalle ferrovie" e, a causa del crescente sviluppo dell'industria dei trasporti, la città continua ad espandersi. Entro la fine del 20 ° secolo, l'assetto urbano della città vecchia di Zhengzhou era vicino alla saturazione, e i due centri che erano un nucleo unico non potevano più soddisfare le esigenze della città. Il governo ha presentato un nuovo piano nel 2000: l'istituzione di una nuova zona di sviluppo economico: il nuovo distretto di Zhengdong. L'ambito pianificato parte dalla National Highway 107 a ovest, Jingzhu Expressway a est, Lianhuo Expressway a nord e Airport Expressway a sud. L'area pianificata totale è di circa 150 km², un nuovo centro commerciale, hub tecnologico e un nuovo nodo ferroviario con una popolazione di 1,5 milioni di abitanti. Attraverso la costruzione del nuovo distretto di Zhengdong, è possibile promuovere allo stesso tempo lo sviluppo delle città, dei distretti e delle contee circostanti (come Kaifeng e Zhongmu). Ha formato una struttura spaziale "dual core, multicentrico".

In effetti, all'inizio degli anni 2000, il nuovo distretto di Zhengdong era ancora decorato nelle zone rurali ai margini della città. L'unica infrastruttura importante in questa zona è un aeroporto militare.

Il governo municipale ha avviato un'offerta internazionale e molte società di costruzioni internazionali hanno presentato un'offerta: PWD Engineering Group, Arte Charpentier, Cox Group, Sasaki Corporation, Kisho Kurokawa Architects and Associates e la locale China Academy of Urban Planning and Design.

Vince il team giapponese di Kurokawa che propone la realizzazione di una città nelle fattezze di una grande scultura, in cui lo spazio policentrico viene suddiviso in nuclei tenuti assieme da un serie di grandi arterie stradali. A partire dal 2002 il progetto viene dettagliato e iniziano le lottizzazioni. L'asse di sviluppo spazio-tempo dalla città principale di Zhengzhou al CBD di Longhu, al Sottocentro di Longhu e al Parco dell'Università di Longzihu nel Nuovo Distretto di Zhengdong, incarna il concetto di sviluppo di "Città Simbiotica", "Città Ecologica" e "Città dell'Anello".

Gareggiano per aggiudicarsi gli edifici iconici: a Kurokawa viene assegnato l'Exhibition Center; Skidmore, Owings & Merrill vincono il concorso per il Zhengzhou International Convention and Exhibition Hotel; Carlos Ott Architects e Pei Partnership Architects realizzano l'Henan Arts Center.

郑州是“铁路拉来的城市”，由于运输业的日渐发达，城市不断的扩张。到 20 世纪末郑州老城的城市布局接近饱和，曾经的一个核心两个中心已经不能满足城市的需要。政府在 2000 年提出了新的规划：建立新的经济开发区——郑东新区。规划范围西起 107 国道，东至京珠高速公路，北起连霍高速公路，南至机场快速路，总规划面积约 150 km²，人口 150 万的新的商务中心，技术枢纽以及新的铁路枢纽。通过郑东新区的建设，同时可以带动周边城市与区县的发展（如开封、中牟）。形成了“双核心，多中心”的空间结构。

实际上，在 2000 年代初的郑东新区还是农村装点在城市的边缘。这个区域唯一重要的基础设施是一个军事机场。

市政府发起国际竞标，许多国际建筑公司前来竞标：PWD 工程集团，Arte Charpentier，Cox 集团，Sasaki Corporation，Kisho Kurokawa Architects and Associates 和当地的中国城市规划设计研究院。

日本黑川队获胜，提出以大型雕塑为特征创建一座城市，在该雕塑中，多中心空间被一系列大路分成多个核。从 2002 年开始，将对该项目进行详细说明，并开始进行细分。从郑州市主城区到郑东新区龙湖 CBD、龙湖副中心、龙子湖大学园区的时空发展轴，体现出“共生城市”、“生态城市”、“环形城市”的发展理念。

几家国际建筑师竞相争夺标志性建筑：黑川竞选上国际会展中心； Skidmore, Owings & Merrill 赢得了郑州国际会展中心酒店竞赛；卡洛斯·奥特（Carlos Ott）建筑师和贝聿铭事务所（Pei Partnership）共同建立了河南艺术中心。



Figura 30 la proposta del piano regolatore generale per Zhengdong New Area di gruppo giapponese di Kurokawa



Figura 31 La proposta del l'Exhibition Center di gruppo giapponese di Kurokawa (fonte: baidu immagine)



Figura 32 Big Corn e l'Exhibition Center (fonte: baidu immagine)

Il terreno è stato liberato dalle costruzioni esistenti a partire dal 2003. In 17 anni, il nuovo distretto di Zhengdong si è trasformato da una depressione di stagno di pesci e terreni coltivati a canne in un'area di 150 chilometri quadrati con un'area verde di 50 chilometri quadrati. Il tasso di copertura verde dell'area centrale urbana è vicino al 50% e la popolazione è di 1,5 milioni. , Per diventare un modello nell'ondata di creazione del 21 ° secolo. [9]

Oggigiorno la zona più sviluppata e moderna di Zhengzhou è la nuova area Zhengdong , che, come sopra detto si trova nella parte orientale della città. E 'la patria di alcuni dei grattacieli più alti di Zhengzhou, tra cui i 280 metri (918.6 ft) di altezza Zhengzhou Groenlandia Plaza ("Big Corn"), che è uno dei simboli più importanti di Zhengzhou, e le torri gemelle di Zhengzhou Groenlandia centrale Plaza (285 metri (935.0 ft)), che sono attualmente i grattacieli più alti della città.

La struttura più alta a Zhengzhou è l'altezza 388 metri Henan Tower , che si trova sulla Hanghai East Road nel sud della Zhengdong New Area . È usato come una torre di televisione, con un ristorante girevole e una piattaforma di osservazione. La torre è tra le torri più alte del mondo .



Figura 33 Le torri gemelle di Zhengzhou Groenlandia centrale Plaza (fonte: baidu immagine)

2003 年破土动工，17 年间，郑东新区从一片芦苇丛生的鱼塘洼地，变身为面积 150 平方公里，绿化面积 50 平方公里，城市核心区绿化覆盖率接近 50%，入住人口 150 万生态都市，成为 21 世纪造成浪潮中的典范。^[9]

今天，郑州最发达，最现代化的地区是新的郑东地区，如上所述，它位于城市的东部。它是郑州一些最高的摩天大楼的所在地，其中包括 280 米（918.6 英尺）高的郑州绿地广场（“ Big Corn”），这是郑州最著名的地标之一，以及郑州双子塔中央绿地广场（285 米，935.0 英尺），是目前该市最高的摩天大楼。

郑州最高的建筑物是高 388 米的河南塔，它位于郑东新区南部的航海东路。它用作电视塔，设有旋转餐厅和观景台。该塔是世界上最高的塔之一。

1.5 l'industria moderna 现代工业

Da 1949, Zhengzhou è stata una città più importante del paese per l'industria tessile.

Altri prodotti manifatturieri includono trattori, locomotive, sigarette, fertilizzanti, salumi, varie macchine agricole e apparecchiature elettriche. Negli ultimi anni, anche alcune aziende high-tech nei nuovi materiali, elettronica e biotecnologia si sono sviluppate rapidamente, soprattutto nei settori high-tech del parco industriale nel nord-ovest della città.

Ulteriori zone industriali sono costituite da:

- “Nuovo & Hi-Tech Industries Development Zone” è stata fondata nel 1988, ed è stata individuata dal Consiglio di Stato per diventare una zona di sviluppo dello stato. La Zona copre attualmente una superficie totale di 18,6 chilometri quadrati e un piano di estensione è stato approvato dal governo municipale di Zhengzhou, nel 2004. Nel quadro della strategia di sviluppo di “più parchi in una zona”, la zona ha fatto grandi sforzi per promuovere lo sviluppo di software, tecnologie dell'informazione, nuovi materiali, bio-industrie farmaceutiche e foto-macchinari elettronici.
- “Zhengzhou lo sviluppo economico e tecnologico della zona” è stato approvato a livello statale come zona di sviluppo, sin dal 13 febbraio 2000. La zona ha una superficie sviluppata di 7 chilometri quadrati ed è dedicata all' Elettronica Assemblaggio & Manufacturing, Attrezzatura per le telecomunicazioni, commercio e distribuzione, Biotecnologia / Farmaceutica, strumenti e attrezzature di produzione industriale, attrezzature mediche e forniture, di trasporto / Magazzinaggio / logistica e l'industria pesante.
- “Zhengzhou Export Processing Area” è stata fondata il 21 giugno 2002 con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato. La Zona A ha una area di 2,7 chilometri quadrati e ha iniziato ad operare il 1 ° giugno 2004. La Zona B si trova a Zhengzhou Area ed è adiacente alla Zhengzhou Xingzheng aeroporto internazionale e copre una superficie pianificata 5 km quadrati con zona logistica, zona di trasformazione e di sostegno alla zona industriale, etc.

自 1949 年以来，郑州是全国最重要的工业城市和纺织工业之一。

其他制造业产品包括拖拉机，机车，香烟，肥料，腌肉，各种农业机械和电气设备。近年来，一些在新材料，电子和生物技术方面的高科技企业也在迅速发展，特别是在城市西北部工业园区的高科技领域：

“郑州高新技术产业开发区”成立于 1988 年，经国务院确定为国家级开发区。该区目前总面积为 18.6 平方公里，2004 年郑州市政府批准了扩建计划。作为“一区多园”发展战略的一部分，该区做出了重大努力来促进开发软件，信息技术，新材料，制药生物工业和电子照相机械。

2000 年 2 月 13 日起，“郑州经济技术开发区”被批准为国家级开发区。该开发区的开发面积为 7 平方公里，专门用于电子组装和制造，电信，贸易和分销，生物技术/制药，工业制造工具和设备，医疗设备和用品，运输/仓储/物流和重工业。

“郑州出口加工区”于 2002 年 6 月 21 日经国务院批准成立。A 区面积 2.7 平方公里，于 2004 年 6 月 1 日开始运营。B 区位于郑州地区，毗邻郑州新郑国际机场，规划面积 5 平方公里，设有物流区，加工区和工业领域支持等

Capitolo 2 Il villaggio urbano 城中村

Dopo la fondazione della Repubblica popolare cinese, il processo di urbanizzazione della Cina ha subito diversi alti e bassi. Il tasso di urbanizzazione nella fase iniziale della riforma e dell'apertura era di circa il 17%. Dalla riforma e dall'apertura, il tasso di urbanizzazione ha subito un'accelerazione significativa. Nel 2011, il tasso di urbanizzazione della Cina ha prima superato il 50%. Nel 2019, la popolazione urbana permanente della Cina è di 848,43 milioni e il tasso di urbanizzazione è del 60,6% [2], il che significa che l'urbanizzazione della Cina è in una fase di sviluppo accelerato, ovvero il livello di sviluppo economico e la costruzione urbana nelle città cinesi è entrata in rapido sviluppo Il periodo critico. Tuttavia, il rapido sviluppo della città per un breve periodo di 30 anni e la mancanza di esperienza pratica hanno causato molti problemi nell'urbanizzazione della Cina, il più evidente dei quali è il problema dei villaggi urbani.

Nel corso dell'ultimo secolo, due eventi hanno portato a grandi cambiamenti per quanto riguarda la proprietà del suolo in Cina.

Il primo è rappresentato dalla collettivizzazione delle terre operata dal governo comunista in seguito alla fondazione della Repubblica Popolare Cinese nel 1949, secondo la quale tutte le terre divennero di proprietà dello Stato, mentre nelle zone rurali e suburbane la loro proprietà fu prerogativa degli enti collettivi.

Il secondo cambiamento è stato effettuato nel 1988, quando è stato modificato l'articolo 10 della costituzione. La nuova versione è stata poi integrata dalla Legge per la gestione del suolo (zhonghua renmin gongheguo tudi guanli fa, 中华人民共和国土地管理法) e i due atti prevedevano ancora che il suolo urbano fosse di proprietà dello Stato e che il suolo rurale e suburbano fossero di proprietà degli enti collettivi, tuttavia si introdusse il principio di usufrutto (shiyongquan, 使用权): anche se restava di proprietà pubblica, la terra poteva essere oggetto di cessione di diritti d'uso, trasferibili, la cui durata variava a seconda dell'utilizzo che si intendeva fare del terreno. Inoltre all'interno dello stesso articolo si affermava che lo Stato per motivi di pubblico interesse avesse il diritto di espropriare la terra in cambio di un indennizzo. Questa legge resta valida ancora oggi.

La legge sopracitata prevede dunque che i governi locali posseggano il suolo urbano e su di esso abbiano anche poteri di espropriazione, allocazione e trasferimento e ciò ha fatto sì che essi, esercitando il loro diritto di cessione dei diritti d'uso delle terre, abbiano utilizzato l'affitto del suolo urbano come strumento principale per rimpinguare le proprie casse. Nonostante la legge preveda che l'espropriazione sia autorizzata solo in caso di necessità di "pubblico interesse", proprio la definizione di "pubblico interesse" è talmente vaga da autorizzare i governi locali alla libera espropriazione. La legge prevede inoltre tre tipi di compensazione per l'esproprio delle terre: "l'indennità di terreno" (tudi buchangfei, 土地补偿费), "l'indennità di nuova sistemazione" (anzhi buzhuifei, 安置补助费) e "l'indennità delle colture" (qingmiao buzhuifei, 青苗补助费).

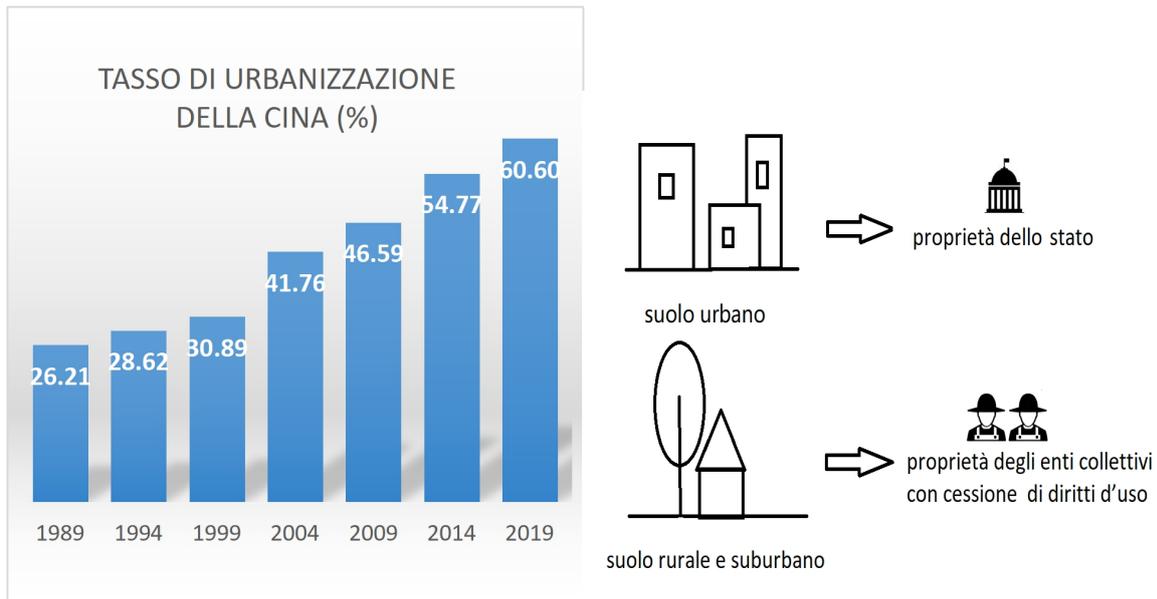


Figura 34 proprietà del suolo (fatto da autore)

新中国成立后，我国的城镇化进程历经几起几伏，到改革开放前期城镇化率约为 17%；改革开放以来，城镇化速度明显加快，2011 年我国的城镇化率首先突破 50%，截至 2019 年，我国城镇常住人口 84843 万人，城镇化率为 60.6% [2]，这意味着我国的城镇化处于加速发展阶段，即我国城市的经济发展水平与城市建设水平都进入了飞速发展的关键期。而城市短暂三十年的迅猛发展，加上缺乏实际经验，导致我国城镇化暴露了许多问题，其中最为突出的便是城中村问题。

在过去的一个世纪中，两次事件导致了中国土地所有权的重大变化。

第一个代表是 1949 年中华人民共和国成立后共产党政府对土地进行集体化，根据该土地集体化，所有土地均归国家所有，而在农村和郊区，土地所有权是特权集体机构。

第二次更改发生在 1988 年，当时修改了宪法第 10 条。新版法律随后被《中华人民共和国土地管理法》所补充，这两个法案规定，城市土地归国家所有，而农村土地和郊区归国家集体实体所有，但是引入了使用权原则 (shiyongquan, 使用权)：即土地仍然归国家所有，但是那片土地的使用权可转让。此外，在同一条款中指出，出于公共利益的考虑，国家有权征收土地以换取补偿。该法律在今天仍然有效。

因此，上述法律规定，地方政府拥有城市土地，并拥有对城市土地的征用，分配和转让的权力，这意味着，在行使其土地使用权转让权的过程中，他们将租赁城市土地作为主要手段赚取利益。尽管法律规定只有在需要“公共利益”的情况下才可以征用土地，但是“公

共利益”的定义如此含糊，以至于授权地方政府自由征用土地。该法律还规定了三种土地征收补偿：土地补偿费，安置补助费和青苗补助费。

Poiché lo sviluppo economico è diventato la missione del governo cinese, la carriera dei politici sono misurate principalmente dalle loro contributo alla crescita economica del loro territorio. Manipolando i programmi di conservazione, che cercavano di rinnovare le vecchie città, e vendendo i diritti di proprietà, i politici locali hanno realizzato una crescita economica tangibile in due modi diversi. Poiché la principale fonte di reddito locale è la vendita dei diritti sulla terra e sui diritti di utilizzo della terra, i governi locali possono aumentare il loro reddito vendendo questi diritti agli sviluppatori. Gli sviluppatori sono tutti orientati al profitto, il che significa che investiranno solo in progetti commerciali, immobiliari o turistici per ottenere i maggiori benefici. Per questo molte preziose aree storiche si trasformano oggi in grandi centri commerciali e luoghi turistici.

la costruzione di strutture commerciali e case di lusso dovrebbe intensificare la crescita economica e aiutare a raggiungere obiettivi economici, come il PIL locale. In queste condizioni, è interesse degli amministratori locali fare dei vecchi quartieri oggetto di un intervento di riqualificazione urbana.

Per effetto della modalità promotore guidato, sembra che le tre entità coinvolte nella trasformazione possano beneficiarne tutte: il promotore sposta il villaggio “brutto” principalmente attraverso un quartiere residenziale più alto o un centro commerciale. Effettua la valorizzazione del suolo urbano, e ne trae beneficio. Il governo realizza l'obiettivo di migliorare l'immagine urbana senza costi finanziari, può anche guadagnare una cifra significativa attraverso la vendita del diritto d'uso ai promotori.

Come si è visto, le carenze croniche di risorse delle amministrazioni locali hanno portato ad un progressivo sfruttamento dei terreni dopo la Rivoluzione culturale, a causa dell'introduzione del regime duale fondiario, proprietà e uso tra pubblico e private. Anche se il governo si è aperto ai private, il rapporto tra le persone e il potere rimane sempre lo stesso e quindi i cittadini non hanno abbastanza forza per opporsi alle decisioni del governo, anche quando si tratta del loro diritto di rimanere nelle proprie case. Ci sono state alcune tentate risolvere questa situazione aumentando la quota di risarcimento per i cittadini sfrattati e applicando in modo più efficiente le leggi al fine di promuovere la partecipazione dei cittadini. Tuttavia, la maggior parte delle aree storiche sono state abitate da popolazioni stabili sin dall'inizio della fondazione della Cina, questo a causa della necessità di ospitare il flusso continuo di migranti dalle campagne alle città. La natura temporanea e l'incertezza di questi spazi non hanno permesso di creare forti relazioni sociali tra gli abitanti e i loro luoghi.

由于经济发展已成为中国政府的首要任务，因此政府人员的成就主要取决于他们的对地区经济增长的贡献。他们通过卖地和实施翻旧城的改造计划这两种不同的方式实现了有形的经济增长。首先，由于地方收入的主要来源是土地权和土地使用权的出售，区政府可以通过将这些权利卖给开发商来增加收入。开发商都是以利润为导向的，这意味着他们将仅投资于商业，房地产或旅游项目，以获得最大的收益。因此，如今许多珍贵的历史遗迹都变成了大型购物中心和旅游胜地。

商业设施和豪华住宅的建设有望促进经济增长，并有助于实现经济目标，例如地区 GDP。在这种情况下，使旧城区成为城市更新行动的对象符合当地行政人员的利益。

通过这种引导模式，城市改造过程中三方都可以受益：开发商主要通过改造“丑陋”的村庄，也就是城中村，把它们变成高层住宅楼或购物中心。实现了城市土地的增值，并且从中获得了收益。政府实现了在不增加财务成本的情况下提高城市形象的目标，甚至可以通过将使用权出售给开发商来获得可观的收益。

地方政府长期缺乏资源导致了文化大革命后土地的逐步开发，利用土地二重制度将土地的使用权转卖。虽然政府向人民开放，但是也没有足够的力量反对政府伤害自己利益的决定。为了解决这个问题，政府增加拆迁款，并且以合适的法律促进人民参与。但是自从共产党成立以来，城市老建筑群里住着许多不稳定的人口，他们是从农村流向城市的移民。因为空间的暂时性和不确定性不允许他们和本地居民建立牢固的社会关系。

2.1 Definizione di villaggio urbano 城中村定义

In relazione ai cambiamenti sopra citati in Cina si assiste al fenomeno dei villaggi urbani: Con il termine “villaggio urbano” o chengzhongcun (城中村) (letteralmente “villaggio circondato dalla città”), si indica un quartiere situato nel contest urbano, ma che conserva le caratteristiche di un villaggio. Questo tipo di insediamenti sono nati negli anni Novanta, quando, con l’espansione delle città cinesi, molti villaggi venivano inglobati all’interno del territorio urbano. Come già visto in precedenza, in questo processo molti contadini si trovavano a perdere il proprio terreno agricolo in seguito all’espropriazione da parte del governo. Tuttavia, essi rimanevano titolari dei loro diritti di proprietà sulle abitazioni all’interno dell’insediamento rurale. Siccome i loro diritti erano inalienabili, ma non erano comunque autorizzati a capitalizzare i propri possedimenti ricorrendo alla vendita del suolo, molti contadini preferirono dunque trasformare i propri alloggi in abitazioni ad alta densità abitativa. Si trattava per lo più di abitazioni di scarsa qualità, situate in appartamenti da due a otto piani concentrati in piccoli isolati, separati da stretti viali che lasciavano pochissimo spazio tra una costruzione e l’altra. L’insieme di abitazioni di questo tipo ha dato dunque vita a piccoli villaggi insediati nel cuore delle città, che sono perdurati fino ai giorni nostri e caratterizzano il paesaggio urbano cinese contemporaneo.

L’affitto di questo genere di abitazioni non può che essere piuttosto basso e per questo molti migranti le preferiscono ad altro tipo di sistemazioni. Questo ha portato molti studiosi a sostenere che i villaggi urbani abbiano avuto un ruolo positivo nel contesto della dicotomia rurale e urbana cinese, in quanto hanno fornito ai migranti alloggi a basso costo, costituendo dunque un luogo di rifugio per la popolazione temporanea cinese a basso reddito. Inoltre, in questo modo si arricchiscono anche i contadini locali che hanno perso la loro terra. Si può dunque affermare che da un certo punto di vista la presenza dei villaggi urbani abbia contribuito ad alleviare la povertà in Cina.

C’è anche chi sostiene che la presenza dei villaggi urbani sia positiva in quanto riduce la pressione sul governo per sviluppare costosi programmi di assistenza sociale per l’accesso alle abitazioni della popolazione a basso reddito.

I villaggi urbani sono anche stati elogiati per la loro capacità di incoraggiare l’interazione sociale, di permettere la creazione di una comunità stabile e di alleviare la complessità tra bisogni umani, impatto ambientale e governance urbana.

在中国，我们正在目睹城市村庄现象：“城市村庄”或“城中村”（字面意思是“城市包围的村庄”）一词表示位于城市环境中的一个社区，但保留了村庄的特征。这种定居点诞生于上世纪90年代，当时随着中国城市的扩张，许多村庄被并入了城市领土。如上所示，在此过程中，许多农民在政府征用后发现自己失去了耕地。但是，他们仍然是农村居民点住房产权的所有者。由于他们的权利是不可剥夺的，但是仍然不允许他们通过出售土地来利用自己的财产，因此许多农民倾向于将其住房改成人口稠密的住房。这些大多是低质量的房屋，位于两到八层的公寓中，这些公寓集中在小块中，被狭窄的通道分隔开，在一栋建筑和另一栋建筑之间留下的空间很小。因此，这种类型的房屋集结产生了位于城市中心的小村庄，这些小村庄一直延续到今天并成为当代中国城市景观的特征。

这种住房的租金只能很低，因此许多移民更喜欢其他类型的住房。这导致许多学者争辩说，城市村庄在中国的城乡二元化背景下发挥了积极作用，因为它们为移民提供了廉价住房，从而为临时的中国低收入人口提供了庇护所。此外，失去土地的当地农民也以这种方式致富。因此可以说，从某种角度看，城市村庄的存在有助于缓解中国的贫困状况。

也有人认为城市村庄的存在是积极的，因为它减轻了政府为开发低收入人群获得住房所需的昂贵社会援助计划的压力。城市村庄还具有鼓励社会互动，建立稳定社区以及减轻人类需求，环境影响和城市治理之间复杂性的能力，也受到赞誉。

Nonostante siano stati notati vari aspetti positivi dei villaggi urbani, essi vengono anche fortemente criticati. Innanzitutto viene osteggiata la scarsa qualità delle abitazioni presenti al loro interno e soprattutto l'assenza di pianificazione urbana e controllo nella loro costruzione. Essendo quest'ultima stimolata dai guadagni generati dagli affitti, ogni contadino cerca di costruire edifici più grandi e alti possibili, in modo da poter ospitare un maggior numero di persone al loro interno. Le costruzioni perdono dunque il loro significato estetico e le caratteristiche che le differenziano le une dalle altre e di conseguenza viene meno anche l'armonia tipica dei villaggi tradizionali cinesi. I villaggi urbani si caratterizzano invece per l'elevata densità di abitazioni, negozi, supermercati e uffici commerciali di vario tipo.

Anche i media condannano i villaggi urbani, accusandoli di essere eccessivamente affollati, di creare un ambiente malsano e di dare vita a problemi di ordine sociale. I chengzhongcun sono spesso associati con l'uso inefficiente del suolo, carenze nel sistema infrastrutturale e deterioramento dell'ambiente urbano, pertanto non vengono sempre visti di buon occhio dall'opinione pubblica.

Inoltre, dato che i villaggi urbani non rientrano all'interno dei programmi del governo e sono spesso criticati da quest'ultimo, la pubblica amministrazione urbana non ha alcun interesse nel migliorare le strutture e i servizi in queste aree.

Concludendo, i villaggi urbani in Cina rappresentano un fenomeno ambiguo, che ha portato a conseguenze sia positive che negative, portando vari studiosi ad interrogarsi sulla desiderabilità del fenomeno. Non si può tuttavia trascurare la presenza di questo tipo di insediamenti all'interno delle città cinesi e devono dunque essere considerati nella definizione delle strategie di pianificazione urbana.

I villaggi urbani, di cui nella presente tesi si propone un progetto di masterplan, quindi si riferiscono a villaggi e comunità che si trovano all'interno di aree urbane edificate o aree di controllo pianificate, hanno perso o sostanzialmente perso la terra coltivata e continuano a implementare l'autonomia degli abitanti dei villaggi e la proprietà collettiva rurale. La formazione di villaggi urbani è un fenomeno di sviluppo dell'urbanizzazione in cui le aree urbane edificate e le aree pianificate "circondano" aree rurali che originariamente non erano nell'ambito di aree edificate e aree di pianificazione urbana con il continuo sviluppo delle città.

In senso stretto, un villaggio in una città si riferisce a un'area residenziale che si è evoluta in un villaggio rurale in fase di urbanizzazione a causa dell'espropriazione di tutta o la maggior parte dei seminativi e i contadini vivono ancora nel villaggio originale dopo essere stati convertiti a residenti. Viene anche chiamato "villaggio in città". In senso lato, un villaggio in una città si riferisce a un'area residenziale con un basso tenore di vita che è in ritardo rispetto al ritmo di sviluppo dei tempi durante il rapido sviluppo della città, è al di fuori della

moderna gestione della città e ha un basso tenore di vita.

尽管已注意到城市村庄的各种积极方面，但也遭到了严厉批评。首先，反对其中房屋质量差的问题，尤其是在建造过程中缺乏城市规划和控制的问题。由于后者受到租金产生的收入的刺激，因此每个农民都试图建造尽可能大和更高的建筑物，以便能够容纳更多的人。因此，这些建筑物失去了美学意义，并失去了使它们与众不同的特征，因此也失去了传统中国乡村的典型和谐。另一方面，城市村庄的特点是各种类型的房屋，商店，超级市场和商业办公室的密度高。

媒体还谴责城市村庄，指责他们过于拥挤，造成不健康的环境并引起社会问题。城中村经常与土地利用效率低下，基础设施体系不足和城市环境恶化有关，因此，公众并不总是对此表示不满。

此外，由于城市村庄不是政府计划的一部分，并且经常受到政府的批评，因此城市公共行政部门对改善这些地区的设施和服务没有兴趣。

总而言之，中国的城市村庄代表着一种模棱两可的现象，既造成了积极的后果，也带来了消极的后果，从而导致各种学者对这一现象的可取性提出质疑。但是，在中国城市中这类定居点的存在不可忽视，因此必须在城市规划策略的定义中予以考虑。

在本文中提出了总体规划项目的城市村庄，城中村是指位于城市建成区或者规划控制区范围内，失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄以及社区。城中村的形成就是城市建成区和规划区随着城市的不断发展，“包围”了原本不属于建成区和城市规划区范围的农村，从而形成的城村共存的一种城市化发展现象。

从狭义上说，城中村是指农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区，亦称为“都市里的村庄”。从广义上说，城中村是指在城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。

2.2 Caratteristiche e problemi per l'urbanizzazione dei villaggi rurali

城中村的特点和问题

La particolarità dei villaggi urbani è che la loro terra è collettiva, ma a causa della sua ubicazione si trova nell'area di pianificazione urbana. Pertanto, nella pratica dell'espropriazione e della demolizione, il risarcimento per essi si basa sull'espropriazione e la demolizione di case su terreni demaniali. di. I villaggi urbani di solito non hanno una pianificazione e una gestione unificata: sono principalmente edifici abusivi bassi e affollati, l'ambiente è disordinato, le persone sono miste, la sicurezza pubblica è caotica, le infrastrutture sono incomplete e sono fuori dal sistema di gestione urbano. Quattro sono le caratteristiche principali del villaggio in città

1. Uno è che i membri principali dei villaggi della città sono agricoltori delle organizzazioni economiche collettive rurali originarie, e questi agricoltori non si guadagnano più da vivere con l'agricoltura.
2. Il secondo è che i villaggi della città implementano un sistema di gestione interna dell'autonomia degli abitanti dei villaggi, e l'oggetto degli atti legali civili è un'organizzazione economica cooperativa o per azioni istituita dalla riorganizzazione dei comitati degli abitanti dei villaggi o delle organizzazioni economiche collettive elette dagli abitanti del villaggio in conformità con la legge.
3. Il terzo è che i villaggi urbani si trovano dentro o intorno alla città Per vari motivi storici, gli edifici nei villaggi urbani non sono stati incorporati nella pianificazione e gestione urbana.
4. In quarto luogo, la terra nei villaggi urbani era originariamente di proprietà collettiva e, nel processo di urbanizzazione, una parte o la totalità è stata trasferita allo stato secondo la legge.

Nel 2014 è stato approvato un piano di urbanizzazione, noto anche con il nome di “National New-type Urbanization Plan (2014-2020)” (guojia xinxing chengzhenhua guihua, 国家新型城镇化规划 (2014—2020 年), in cui si stabiliva ufficialmente l'obiettivo di raggiungere un livello di urbanizzazione pari al 60% entro il 2020. Inoltre, all'interno del piano il governo affermava che l'urbanizzazione sarebbe stata la strada più adatta per perseguire uno sviluppo maggiormente attento ai bisogni della popolazione e ai problemi ambientali.

Le nuove linee riguardanti l'urbanizzazione vengono riprese anche nel Tredicesimo piano quinquennale (2016-2020), all'interno del quale si legge ancora una volta l'intenzione di concentrare l'attenzione sui problemi legati alla sfera sociale dell'urbanizzazione sostenibile e in particolare si fa riferimento sia alla necessità di modificare il sistema dell'hukou sia all'importanza di progettare l'Integrazione dei villaggi urbani all'interno dei progetti di pianificazione urbana.

城中村的特殊之处在于：其土地性质，是集体土地，但因其位置，处在城市规划区内，所以在征收拆迁实践中，对其的补偿，是参照国有土地上房屋征收拆迁来进行的。城中村的内部通常没有统一的规划和管理，以低矮拥挤的违章建筑为主、环境脏乱、人流混杂、治安混乱、基础设施不配套、游离于城市管理体制之外。

城中村的主要特点有四个：

一是城中村内的主要成员是原农村集体经济组织内的农民，这些农民不再以农业为生。

二是城中村实行村民自治的内部管理体制，民事法律行为主体是村民依法推选的村民委员会或集体经济组织改组设立的合作或股份制经济组织。

三是城中村坐落于城市之中或位于城市周边，基于各种历史原因，城中村内建筑并没有或难以纳入城市规划管理。

四是城中村的土地原属于集体所有，在城市化过程中部分或全部依法转为国家所有。

2014年批准了一项城市化计划，也称为“国家新型城镇化计划（2014-2020年）”（国家新兴城市化规划所，国家新型城镇化规划（2014—2020年），正式达到到2020年，城市化水平将达到60%。此外，政府表示，在该计划中，城市化是追求更关注人口和环境问题的发展的最合适方式。

第十三个五年计划（2016-2020年）中也采用了有关城市化的新思路，该规划再次表明打算将注意力集中在与可持续城市化的社会领域有关的问题上，并特别提及需要修改户籍制度以及在城市规划项目中规划城市村庄整合的重要性。

Infatti i villaggi urbani rivestono un importante ruolo nel fornire rifugio temporaneo ai migranti rurali nella prima fase della loro migrazione, grazie al basso costo delle abitazioni presenti al loro interno. Tuttavia occorre ovviare alla quasi assenza di pianificazione urbana all'interno degli stessi villaggi urbani e a come essi vengano lasciati al di fuori dei programmi di rinnovo urbano da parte dei governi locali.

Integrare i villaggi urbani all'interno dei programmi di rinnovo urbano porterebbe ad un incremento dell'offerta per lo sviluppo urbano e darebbe vita a nuove modalità con cui il governo sarebbe in grado di fornire alloggi a basso costo, permettendo anche ai residenti rurali e suburbani di beneficiare economicamente del processo di urbanizzazione: nello stesso tempo verrebbe fornita loro un'adeguata compensazione per l'utilizzo del suolo in cui sorgono solitamente i villaggi urbani e inoltre, in questo modo sarebbe possibile regolamentare le abitazioni presenti in queste zone, incrementando il livello di sicurezza e gli standard di vita delle persone che vi abitano.

Per migliorare la pianificazione urbana in modo attento alle realtà dei villaggi urbani si è valutata una riforma del sistema dell'hukou, che rappresenta una delle principali barriere alla libera migrazione della popolazione cinese e il principale ostacolo all'integrazione dei migranti nelle aree urbane. Il governo cinese ha realizzato la situazione attuale e in particolare si è reso conto del fatto che le motivazioni che avevano portato all'introduzione del sistema (supervisione sulla distribuzione delle risorse, controllo della migrazione e monitoraggio di alcuni gruppi di persone) sono venute ad indebolirsi nel mutato scenario socioeconomico cinese.

Tuttavia, per la realizzazione di progetti per il rinnovo urbano sono necessari cospicui fondi, che spesso le organizzazioni pubbliche non sono in grado di procurarsi. Per ovviare questo problema, le amministrazioni cinesi tendono sempre più a dare vita a partnership con enti privati. Prende così vita il fenomeno delle partnership pubblico-private (PPP), che integrano il settore privato e quello pubblico nella gestione urbana, con lo scopo di avviare progetti per la realizzazione di opere pubbliche e progetti di urban renewal di altro tipo: il Ministero delle Finanze ha incoraggiato i governi locali all'utilizzo di PPP, ma per rendere possibile questo tipo di collaborazioni, è necessario un ambiente politico in grado di attrarre e convogliare il capitale privato verso i progetti di servizi pubblici e infrastrutture.

A questo scopo nel maggio del 2014 la Commissione per lo sviluppo e le riforme nazionali (NDRC) ha emanato le "Linee guida per lo sviluppo delle PPP", all'interno delle quali era presente una lista di circa 80 progetti nazionali ai quali gli investitori privati erano invitati a partecipare sia nella fase di costruzione che in quella di gestione (Commissione per lo sviluppo e le riforme nazionali, 国家发展改革委, "Guojia Fazhan Gaigewei Guanyu Kaizhan Zhengfu HE Shehui Ziben Hezuo De Zhi dao Yijian" 国家

发展改革委

关于开展政府和社会资本合作的指导意见 -Linee guida per lo sviluppo delle PPP).

实际上，由于农村居民的住房成本低廉，城市村庄在向农村移民提供第一阶段的临时住所方面起着重要作用。但是，有必要纠正几乎没有城市村庄本身的城市规划以及地方政府如何将其排除在城市更新计划之外的问题。

将城市村庄纳入城市更新方案将导致城市发展的供给增加，并产生新的方式，使政府能够提供廉价住房，并使农村和郊区居民从城市化进程中经济受益：同时，他们将获得对城市村庄通常出现的土地的使用的充分补偿，此外，通过这种方式，有可能对这些地区的房屋进行管理，从而提高安全水平和生活水平居住在那里的人们的标准。

为了以一种关注城市乡村实际的方式改进城市规划，评估了户籍制度的改革，这是中国人口自由迁移的主要障碍之一，也是移民融合的主要障碍。在城市地区。中国政府已经意识到当前的状况，尤其是已经意识到导致引入该系统的原因（对资源分配的监督，对某些人群的迁移控制和监视）已经减弱。改变了中国的社会经济状况。

但是，城市更新项目需要大量资金，而公共组织通常无法获得这些资金。为了克服这个问题，中国政府越来越倾向于与私人实体建立伙伴关系。因此，公私合营（PPPs）的现象变得生动起来，将私营部门和公共部门纳入城市管理，目的是启动公共工程项目和其他城市更新项目：财政部已经鼓励地方政府使用 PPP，但是要使这种合作成为可能，就需要一个政治环境来吸引私人资本并将其引导到公共服务和基础设施项目。

为此，2014 年 5 月，国家发展与改革委员会（NDRC）发布了《PPP 发展指南》，其中包括约 80 个国家项目的清单，邀请投资人参与其中和管理阶段（国家发展和改革委员会，国家发展改革委员会，“国教发改会关羽开战政府何社辉子本合佐德志道一剑”）国家发展改革委员会委出政府和社会资本合作的指导意见-发展指南 PPPs）。



Figura 35 prima di demolizione



Figura 36 Paessaggi in villaggio urbano



Figura 37 Usicta del villaggio urbano



Figura 38 paesaggio in villaggio urbano



Figura 39 condizione disordinata in villaggio urbano



Figura 40 le reti elettrici disordinate

Il problema dei villaggi nelle città è comune nelle città e nelle costruzioni urbane cinesi:

1. La popolazione è caotica e il "villaggio nella città" è composto da un misto di abitanti del villaggio, cittadini e popolazione fluttuante. La popolazione fluttuante è diventata il principale gruppo criminale.
2. La pianificazione urbana è in ritardo e un gran numero di edifici illegali e illegali esistono senza l'approvazione del dipartimento di pianificazione e costruzione;. Prendendo Shenzhen come esempio, oltre il 90% degli edifici illegali nella città si trova nei villaggi urbani e oltre il 50% delle case private costruite illegalmente. La proliferazione di tali costruzioni illegali non solo ha indebolito l'autorità del governo e ha causato la perdita di beni fondiari di proprietà statale, ma ha anche un impatto violento sul mercato immobiliare.
3. L'infrastruttura non è perfetta e le condizioni igieniche sono troppo scadenti. A causa della generale intensità di sviluppo eccessivo dei villaggi urbani, dell'estrema mancanza di spazi per attività pubbliche (incluso lo spazio verde), della qualità dell'ambiente di vita e del suo sottosuolo; le strutture di supporto comunali e pubbliche sono seriamente inadeguate e la maggior parte dei villaggi urbani ha strade strette e congestionate, tortuose e irregolari e protezione antincendio Pericoli nascosti.
4. Ci sono molti problemi nell'uso del suolo. La terraferma, la terra industriale e quella commerciale sono intrecciate, affittate illegalmente, trasferite, rivendute e avviate varie industrie con la terra come azioni; la terra collettiva viene utilizzata per mutui ipotecari e la terra collettiva viene utilizzata per lo sviluppo e la gestione illegale di proprietà immobiliari, ecc. . Per ottenere più fondi per la demolizione, molti abitanti del villaggio hanno aggiunto diversi piani alle loro case.

Il villaggio urbano non solo influisce sulla bellezza della città, ma ostacola anche il processo di urbanizzazione e limita lo sviluppo della città. Tuttavia, a causa della marginalità, della scarsità, dell'ubicazione, della fissità, della diversità, della complessità e del confronto del territorio collettivo nel "villaggio urbano" favorisce il basso costo dei diritti di utilizzo del suolo di proprietà statale. Nella realtà l'esistenza di un mercato a forte domanda e la differenza nei diritti di utilizzo del suolo consente ai "villaggi nelle città" di esistere oggettivamente.

Poiché il governo è fondamentalmente incapace di controllarlo in modo efficace, ha creato un meccanismo di libero mercato anomalo.

L'edilizia ad alta densità fornisce un gran numero di alloggi economici, fornisce lo spazio vitale più basilare per le persone a basso reddito che sono nuove nella società e che entrano ed escono dalla città e riduce anche il costo della vita di queste persone. Il miglioramento continuo e spontaneo dell'efficienza nell'uso del suolo ha compensato l'incapacità delle città di fornire una grande quantità di alloggi economici durante la rapida urbanizzazione.

Un gran numero di persone di varia provenienza e la vita cittadina diversificata hanno formato una ricca e colorata cultura amatoriale che soddisfa le masse popolari, e ha anche realizzato due scene completamente diverse all'interno e all'esterno del villaggio. Riduce inoltre i costi delle operazioni cittadine e aziendali, in quanto circa il 20% delle persone nel villaggio urbano si trova nella fase di disoccupazione, il che garantisce le

esigenze di lavoro flessibile delle imprese.

城中村的问题在中国的城市与城市建设中普遍存在。在快速的城市化进程中，政府面对对土地的“二元制制度”最初没有意识到会带来其他问题，也没有即使地出台相应的政策与管理办法，而是在扩张的时候采取先回避的做法，即先征用村转周边的土地，使得原农村居民点逐渐被城市包围，并成为都市海洋中的“孤岛”。这种独特的地位和现象，必然会带来一系列的社会问题：

(1) 人口杂乱，“城中村”由村民、市民和流动人口混合构成。流动人口成为主要犯罪群体。

(2) 城市规划滞后，大量的违章违规建筑存在，而没有任何规划与建设部门的批准；违法违章建筑相当集中。

(3) 基础设施不完善，卫生条件太差。由于城中村普遍开发强度过大，公共活动空间（包括绿地）极度缺乏，居住环境质量及其地下；市政及公共配套设施严重不足，而且大部分城中村的道路狭窄拥挤、曲折不畅，存在消防隐患。

(4) 土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地、商业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，以土地入股开办各种实业；用集体土地抵押贷款，用集体土地进行非法的房地产开发、经营等等。为能拿到更多的拆迁款，不少村民给自己的房子加盖数层。

城中村不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，但由于“城中村”集体土地的边缘性、稀缺性、区位性、固定性，多样性，复杂性以及相比较于国有土地使用权的低廉性等优点，是它拥有旺盛的需求市场，土地使用权的差别使“城中村”得以客观存在。

由于政府基本无法对其进行有效控制，因而造就了其弯曲的自由市场机制；

高密度的建设提供了大量的廉价住房，为初涉社会及出入城市的低收入人群提供了最起码的生存空间，也降低了这部分人的生活成本。

不断自发提高的土地利用效率，弥补了城市在快速城市化的同时无法提供大量经济住房的不足。

大量的内部各色人群，多元化的市民生活，形成了满足基层大众的丰富多彩的业余文化，也使得村内村外两种完全不同的景象。

降低城市运营和企业运营的成本。

村内大约有 20%的人处于待业阶段，使得企业的弹性用人需求得以保障。

2.3 Ricostruzione di villaggi urbani 城中村改造

La ricostruzione dei villaggi urbani si riferisce all'espropriazione e alla demolizione di case in aree residenziali che si sono evolute in aree residenziali dopo che gli agricoltori sono stati convertiti in residenti a causa dell'espropriazione di tutta o la maggior parte dei terreni coltivati nel processo di urbanizzazione.

Il significato chiave della trasformazione e dello sviluppo della città vecchia può essere individuato nei seguenti quattro punti:

1. Un requisito inevitabile per il miglioramento dell'aspetto urbano e dello sviluppo economico e del rinnovamento urbano. Oggi molte città stanno espandendo le loro dimensioni, a causa dell'inevitabile fenomeno della crescita demografica e dello sviluppo economico sostenuto, nonché di una necessità oggettiva di trasformazione e sviluppo delle vecchie aree urbane.
2. Migliorare il contenuto importante del piano regolatore della città. Lo sviluppo complessivo della città è inseparabile dalla trasformazione e dallo sviluppo della città vecchia: senza lo sviluppo della città vecchia, la mappa economica dell'intera città è imperfetta. Pertanto, la trasformazione della città vecchia è un contenuto indispensabile e importante per il miglioramento del disegno urbanistico complessivo e una misura importante e un piano strategico per mantenere l'equilibrio dello sviluppo economico nelle varie zone.
3. Concentrarsi sulla risoluzione delle carenze nello schema di pianificazione. Nel contesto della rapida crescita delle dimensioni della città nel corso degli anni, guardiamo indietro ai piani di pianificazione e progettazione fatti in passato.
4. Il patrimonio culturale della città vecchia e la tutela degli edifici storici.

Pertanto, nelle condizioni dello sviluppo della nuova era, i responsabili delle decisioni in materia di pianificazione devono cambiare il concetto e il pensiero della ricostruzione e del potenziamento della città vecchia, dare priorità alla protezione degli edifici antichi e fare affidamento su edifici così ricchi di cultura e sui punti panoramici circostanti per realizzare uno sviluppo e una trasformazione approfonditi e svolgere una pianificazione scientifica e ragionevole per creare una nuova combinazione urbana di tradizione e modernità. Da un lato, mostrare lo stile della città moderna con un nuovo aspetto della città vecchia, e dall'altra, fare davvero sentire l'atmosfera storica e culturale della città: queste due combinazioni dovrebbero completarsi a vicenda e coesistere in armonia. Queste devono essere le idee e i concetti corretti per l'atmosfera culturale della ricostruzione della città vecchia.

城中村改造，是指对农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区的房屋，进行的征收拆迁。

旧城区改造开发的关键意义

1. 城市面貌改善以及经济发展建设的必然要求。很多城市都在扩大规模，这是由于人口增长和经济持续发展的必然现象，同时也是旧城区改造和开发的客观需要。
2. 完善城市总体规划的重要内容所在。城市的总体发展离不开旧城区的改造和开发，没有旧城区的发展，整个城市的经济版图是有缺陷的，是不完善的。因此旧城改造是完善和健全城市总体规划设计方案中不可或缺的重要内容，是维持各区域经济发展平衡的重要举措和战略规划。
3. 着重解决规划方案中的缺陷。
4. 老城文化遗产和历史建筑保护。旧城区改造项目的总体规划中，应重点针对历史文化建筑和古城景点的保护提出相应的合理规划和科学布局。在很多城市的旧城改造工作中，出现了大量历史建筑和景点被破坏的现象，这不仅是城市旅游资源的重大损失，也是城市历史文化和人文气息的遗失。因此在新时代发展条件下，规划决策者要转变旧城改造和升级的理念和思维，对古建筑进行重点保护，并依托这类富含文化内涵的建筑物和周边景点，对其进行深入开发和改造，围绕其进行科学合理的规划和部署，打造传统与现代相融合的新型城市结合体，一方面展现旧城换新颜的现代城市风貌，另一方面能够从其中真切的感受到这座城市的历史文化气息，两者应该相得益彰，和谐共存，这样才是旧城区改造对于文化氛围营造的正确思想和理念。

2.4 Ricostruzione del villaggio urbano di Zhengzhou 郑州城中村改造

Nell'area urbana di Zhengzhou ci sono 228 villaggi urbani sono sparsi in modo quasi uniforme.

La città di Zhengzhou ha iniziato a condurre indagini e studi in altre città nel 2001 e ha istituito il quartier generale per la ristrutturazione urbanistica del villaggio urbano di Zhengzhou.

Il quartier generale è composto dall'ufficio generale, dall'ufficio di pianificazione, dall'ufficio di gestione del territorio e dall'ufficio di demolizione. La sua responsabilità principale è formulare politiche, guidare e coordinare la trasformazione dei villaggi urbani della città e organizzare vari quartier generali a livello di distretto per essere responsabili delle operazioni specifiche.

2.4.1 Storia dello sviluppo 发展历程

Fasi iniziali - 起步

Il 30 settembre 2003, il governo popolare della città di Zhengzhou ha approvato il documento Zheng Zheng [2003] n. 32, contenente il "Regolamento sulla ricostruzione dei villaggi urbani nella città di Zhengzhou (programma)", annunciando che la trasformazione dei villaggi urbani nella città di Zhengzhou sarebbe stata attuata dal 1 ° novembre 2003.

Il "Regolamento sulla ricostruzione dei villaggi urbani a Zhengzhou (per la effettiva esecuzione)" propone che la trasformazione dei villaggi urbani sia gestita in una modalità operativa di mercato, che può essere trasformata da sola, o congiuntamente con società di sviluppo selezionate per la trasformazione. Sotto la guida unificata del governo del popolo municipale, i governi del popolo del distretto sono specificamente responsabili dell'organizzazione e dell'attuazione della ricostruzione dei villaggi urbani all'interno del distretto. I regolamenti stabiliscono questioni chiave come la trasformazione dei villaggi urbani, la gestione della pianificazione, la gestione del territorio, la costruzione, la demolizione e il reinsediamento. Inoltre, l'articolo 29 del regolamento stabilisce che la trasformazione dei villaggi nella città aderisce al principio della costruzione unificata e della ricostruzione di blocchi, l'indice di edificabilità territoriale non deve essere superiore all'indice territoriale più alto delle aree residenziali urbane in questa città e l'indice di utilizzazione fondiario non deve essere inferiore al minimo approvato dal governo del popolo municipale.

在郑州市区，散布着 228 个城中村。

郑州市从 2001 年开始去其他城市进行调查研究，并成立了郑州市城中村改造指挥部，指挥部由综合处、规划处、土地管理处、拆迁处组成，其基本职责就是制定政策，指导、协调全市的城中村改造工作，同时组织各个区级指挥部负责具体操作。

2003 年 9 月 30 日，郑州市人民政府发布郑政【2003】32 号文件，关于印发《郑州市城中村改造规定(试行)》)正式发布，宣布郑州市城中村改造于 2003 年 11 月 1 日正式启动。《郑州市城中村改造规定(试行)》提出了城中村改造采取市场运作方式运行，可自行改造，也可与开发企业联合改造或者选定开发企业独立改造。各区人民政府在市人民政府的统一领导下，具体负责本区范围内城中村改造的组织实施。该规定对城中村转制、规划管理、土地管理、建设和拆迁安置等关键问题进行了规定。另外，该规定第二十九条规定：城中村改造坚持统一建设、成片改造的原则，规划容积率不得高于本市城市住宅区最高容积率，用地规模不得低于市人民政府批准的最小用地规模。

2004 年，郑州市政府成立了“郑州市城中村改造指挥部”，随后 17 个村(组)被确定为改造试点，其中就包括西史赵和燕庄。

2004 年 3 月 8 日，郑州市城中村改造建设指挥部发布城建指文【2004】2 号文件——《关于加强城中村改造建设规划编制工作的通知》；

2004 年 3 月 25 日，郑州市城中村改造建设指挥部发布城建指文【2004】3 号文件——《关于加强城中村改造建设土地确权问题的通知》

2004 年 4 月 5 日，郑州市人民政府发布郑政【2003】35 号文件——郑州市人民政府关于印发《郑州市城中村改造规划、土地、拆迁管理实施办法(试行)》的通知，对城中村改造的总体和详细性规划的编制和审批、土地权属划分管管理、拆迁管理及安置等做出详细规定。

2004 年 8 月 31 日，郑州市城中村改造建设指挥部发布郑城建指文【2004】7 号文件——《关于印发郑州市城中村改造建设主要工作程序的通知》

至此，全市城中村的改造工作轰轰烈烈的开展起来了。

Nel 2004, il governo municipale di Zhengzhou ha istituito il "quartier generale per la ricostruzione del villaggio urbano di Zhengzhou", quindi 17 villaggi sono stati identificati come progetti pilota per la ricostruzione, inclusi Xishi Zhao e Yanzhuang.

L'8 marzo 2004, il quartier generale per la ricostruzione e la costruzione del villaggio urbano di Zhengzhou ha pubblicato le Linee guida per l'edilizia urbana [2004] n. 2 Documento- "Avviso sul rafforzamento della pianificazione e norme tecniche della ricostruzione e costruzione del villaggio urbano".

Il 25 marzo 2004, il quartier generale della ricostruzione e della costruzione del villaggio urbano di Zhengzhou ha pubblicato le Linee guida per l'edilizia urbana [2004] n. 3 Documento- "Avviso sul rafforzamento della conferma dei diritti sulla terra per la ricostruzione e la costruzione di villaggi urbani".

Il 5 aprile 2004, il governo popolare municipale di Zhengzhou ha pubblicato Zheng Zheng [2003] Documento n. 35, con l'avviso del governo popolare municipale di Zhengzhou pubblicato sulla stampa e l'approvazione delle "Misure di attuazione per la pianificazione della ricostruzione del villaggio urbano di Zhengzhou, riordino del territorio e opere di demolizione". Devono quindi essere stabilite norme dettagliate per la preparazione e l'approvazione della pianificazione generale e dettagliata per la ricostruzione dei villaggi della città, la gestione della divisione della proprietà fondiaria, la gestione della demolizione e del reinsediamento, ecc.

Il 31 agosto 2004, il quartier generale della ricostruzione e costruzione del villaggio urbano di Zhengzhou ha pubblicato il documento Zheng Chengjian Guiwen [2004] n. 7- "Avviso sulla stampa e la approvazione delle principali procedure di operatività della ricostruzione e costruzione del villaggio urbano di Zhengzhou"

Il processo di trasformazione dei villaggi della città è iniziata.

Fase di attuazione - 提速

Nel 2006, la ricostruzione dei villaggi urbani della città di Zhengzhou era in aumento. Tra i 17 progetti pilota di ricostruzione, Xishi Zhao, Xiguan Hutun e Yanzhuang erano i più avanzati. La ricostruzione di Xishizhao è stata affidata a imprese straniere; mentre la ricostruzione di Yanzhuang ha aperto la strada al futuro, la Manhattan Plaza (data gallery) ha introdotto il concetto di commercio inserito ai primi livelli degli edifici residenziali; lo Zhengzhou International Trade Center dopo la ricostruzione di Hutun a Xiguan ha integrato e promosso lo sviluppo del quartiere degli affari di Huayuan Road.

A tal fine, il governo municipale ha emesso un documento speciale n. 103, vale a dire l'"Avviso del governo popolare di Zhengzhou sulla stampa e la distribuzione di alcune disposizioni sull'ulteriore regolamentazione della ricostruzione dei villaggi nella città". Proponendo il principio che "il governo trasferisce i profitti, i benefici per gli abitanti dei villaggi e i benefici per le imprese" per far procedere il lavoro di trasformazione e fornire una compensazione 1: 1 e il reinsediamento per gli edifici legali al di sotto dei 3 piani nei lotti ex rurali degli abitanti dei villaggi, e non sono previste norme per le case sopra i 3 piani. Il governo popolare di ogni distretto se ne occuperà in base alla situazione effettiva dello stato di fatto.

Il 12 giugno 2007 è stato finalmente emesso il tanto atteso "Documento 103", ovvero le "Disposizioni per una Ulteriore Regolamentazione della Ricostruzione dei Villaggi nella Città", divenuti famosi come "Modello Zhengzhou" che ha avuto grande risonanza nell'intero Paese.

Il Documento 103 si concentra sulla gestione della pianificazione, sulla gestione del territorio, sulla ristrutturazione urbanistica (cioè costruzione, demolizione e re insediamento), sulle politiche preferenziali e sulle procedure di approvazione per la ricostruzione di villaggi urbani. L'articolo 5 specifica i parametri urbanistici, cioè il cosiddetto rapporto di reinsediamento e sviluppo della ricostruzione di villaggi urbani (l'area di costruzione di edifici residenziali di reinsediamento e sostegno allo sviluppo di unità immobiliari commerciali). Viene stabilito che il rapporto tra area edificabile residenziale mista e area edificabile è 1: 2.

L'articolo 7 determina la politica di base della ricostruzione del villaggio urbano come segue: aderire al piano del governo, sviluppare una operazione di mercato, attivare una partecipazione volontaria delle masse, precisare le responsabilità a livello distrettuale, adeguarsi alle condizioni locali, definendo caso per caso le operatività per i diversi villaggi, sino all'approvazione.

Nel curare il rinnovamento viene precisato di utilizzare la ristrutturazione del vecchio villaggio per guidare lo sviluppo di beni immobili di proprietà a supporto per fornire una garanzia finanziaria per la ristrutturazione dei villaggi urbani.

L'articolo 8 stabilisce che con l'approvazione del governo del popolo distrettuale, il villaggio (o il gruppo interessato all'operazione) può raccogliere fondi per la ristrutturazione da solo o tramite offerte o aste. La normativa prevede un "metodo di quotazione", che invita gli sviluppatori immobiliari a partecipare alla trasformazione; sotto la premessa di una pianificazione unificata di tutto il territorio del villaggio, la trasformazione può essere eseguita in una sola volta o passo dopo passo.

L'articolo 42 e l'articolo 43 stabiliscono per ogni villaggio urbano le modalità di approvazione della trasformazione e le principali informazioni e norme procedurali.

Il "modello Zhengzhou" significa "il governo dà benefici, gli abitanti del villaggio ne beneficiano e le imprese ne beneficiano". Per un po', il "modello Zhengzhou" della ristrutturazione urbanistica applicata alla ricostruzione dei villaggi urbani fece scalpore nazionale. Allo stesso tempo, si è iniziato a evidenziare l'effetto della ricostruzione dei villaggi urbani di Zhengzhou, sia che si trattasse di Manhattan Plaza su Jinshui Road, Shenglong International Center su Daxue Road, Zhongyuan New Town su Longhai Road e Zhengzhou International Trade Center su Garden Road.

Questi villaggi urbani ricostruiti hanno effettivamente migliorato l'immagine regionale e la competitività globale con comunità moderne, grandi centri commerciali, hotel a cinque stelle ultra lussuosi, ecc., Queste strutture di alta qualità hanno effettivamente migliorato l'immagine dell'area del progetto e hanno anche fornito al grande pubblico luoghi in cui vivere, fare shopping, gestire il proprio tempo libero e sviluppare l'interesse per aumentare il turismo.

Il 23 giugno 2008, il dipartimento dell'edilizia provinciale dell'Henan ha emesso i "Pareri guida del dipartimento dell'edilizia provinciale dell'Henan sul rafforzamento della ricostruzione dei villaggi urbani" [11]; il governo municipale di Zhengzhou ha pubblicato il "Flusso di lavoro per la ricostruzione dei villaggi urbani a Zhengzhou (processo)", che ha fornito un importante punto di partenza per attivare nuovi interventi, definendo il contenuto del lavoro, l'agenzia responsabile, il limite di tempo per l'approvazione, ecc. Nella fase di avvio della trasformazione, nella fase di gestione del territorio e delle formalità di pianificazione, nella fase di sviluppo del progetto e nella fase di trasferimento degli abitanti dei villaggi sono sempre coinvolti gli abitanti interessati nella trasformazione dei villaggi nel centro della città. Norme specifiche sono state stabilite per rendere più dettagliato e organizzato il lavoro di ristrutturazione dei villaggi della città. Nel 2008, i villaggi urbani di Zhengzhou sono stati ristrutturati intensamente e i primi villaggi urbani di Zhengzhou hanno costruito un progetto di alloggi a basso affitto (Xiaolizhuang), che riprendono il concetto francese degli HLM (habitations à loyer modéré) o il concetto italiano di edilizia convenzionata.

2006年，郑州市城中村改造风起云涌，17个改造试点中，西史赵、西关虎屯和燕庄最为典型。西史赵改造，是外地企业招商引资过来的；而燕庄改造，打通了未来路断头路，曼哈顿广场(资料图库)引进了住宅楼底层商业的理念；西关虎屯改造后的郑州国贸中心，融入并促进了花园路商圈的成熟。为此，市政府专门出台了103号文件，即《郑州市人民政府关于印发进一步规范城中村改造的若干规定的通知》。提出了“政府让利，村民受益，企业得利”的原则推进改造工作，对村民宅基地上3层以下(含3层)的合法建筑给予1:1补偿安置，对3层以上房屋不作规定，由各区人民政府根据实际情况做出处理。

2007年6月12日，酝酿已久的“103号文件”终于出炉，即印发《进一步规范城中村改造的若干规定》，进入轰动全国的“郑州模式”。该通知以规划管理、土地管理、建设和拆迁安置、优惠政策、城中村改造的审批程序为主要内容，其中第五条明确了城中村改造的安置开发比(安置房的建筑面积与配套开发商品房的建筑面积之比)为1:2；

第七条确定了城中村改造的基本方针为：坚持政府主导、市场运作、群众自愿、区级负责、因地制宜、一村一案，条件成熟一个，审批改造一个；以旧村改造带动配套房地产开发，配套房地产开发为城中村改造提供资金保证；第八条规定经区人民政府批准，村(组)可以自行筹集资金进行改造，也可以通过招标、拍卖、挂牌方式，确定房地产开发商参与改造；在村(组)所有土地统一规划的前提下，可以一次性改造，也可以分步实施改造；第四十二条、四十三条规定了城中村改造的审批程序和应提供的主要资料。

“郑州模式”即“政府让利，村民受益，企业得利”，一时间，城中村改造的“郑州模式”轰动全国。与此同时，郑州城中村改造的效果开始凸显，无论是金水路上的曼哈顿广场、大学路上的升龙国际中心，还是陇海路上的中原新城、花园路上的郑州国贸，都有力提升了区域形象及综合竞争力。现代化社区、大型商业中心、超豪华五星级酒店等，这些优质设施有力提升了项目所属区域的形象，也为广大市民提供了居住、购物、休闲、观光的场所。

2008年6月23日，河南省建设厅发布《河南省建设厅关于加强城中村改造工作的指导意见》^[11]；郑州市政府印发《郑州市城中村改造工作流程(试行)》，对城中村改造所涉及的启动改造阶段、土地和规划手续办理阶段、项目建设阶段及村民回迁阶段所涉及的工作内容、负责机构、审批时限等进行了规定，使城中村改造工作更加细致化、条理化。

2008年，郑州城中村改造集中放量，郑州首个城中村配建廉租房项目(小李庄)开工(借鉴了法国HLM概念 *loyer modéré*住所，或者意大利传统建筑概念)

Regolamentazione - 调整

Rallentando e muovendosi verso la razionalità, in questa fase, la trasformazione dei villaggi urbani di Zhengzhou ha inaugurato un punto di svolta anche a livello nazionale.

Nel marzo 2009, si è tenuto a Zhengzhou il secondo "Forum cinese per la ricostruzione dei villaggi urbani". Il governo municipale di Zhengzhou ha annunciato al mondo esterno: Nel 2009, Zhengzhou ha temporaneamente rifiutato di approvare altri progetti di ricostruzione di villaggi urbani ad eccezione dei villaggi urbani coinvolti in alcuni progetti chiave. Per prima cosa "digerire" i progetti approvati esistenti e promuovere la costruzione di case di reinsediamento.

Il motivo per cui la velocità della ricostruzione dei villaggi urbani è "frenata" è che il commento del mondo produttivo è che "l'esperienza è insufficiente e il controllo scarso".

Dopo un periodo di adattamento di tre anni, alla fine del 2011, la città di Zhengzhou ha emesso il documento n. 258 "Misure amministrative per la ricostruzione dei villaggi urbani a Zhengzhou", Ogni governo distrettuale istituisce società di proprietà statale o holding che siano responsabili del finanziamento della ricostruzione dei villaggi urbani, della costruzione di alloggi per il reinsediamento e dello sviluppo e consolidamento del territorio nella regione.

"La transizione dalla gestione del mercato alla leadership del governo è una transizione qualitativa nella trasformazione dei villaggi urbani": Na Lei, direttore dell'Ufficio per la ricostruzione dei villaggi urbani di Zhengzhou, ritiene che la leadership del governo debba gestire direttamente la trasformazione del villaggio urbano e integri la trasformazione del villaggio urbano nell'intero piano di sviluppo urbano, per cui rompe la situazione di squilibrio dei villaggi urbani nelle aree urbane centrali favoriti per progetti di ristrutturazione in quanto nessuno è interessato a progetti di ristrutturazione di aree remote.

Alla fine del 2011, sono state promulgate le "Misure amministrative per la ricostruzione dei villaggi urbani a Zhengzhou" e ogni governo distrettuale ha istituito società interamente di proprietà statale o holding che si occupassero del finanziamento della ricostruzione dei villaggi urbani, della costruzione di case di reinsediamento e dello sviluppo e consolidamento del territorio nella regione. La transizione dalla gestione del mercato alla leadership del governo è una transizione qualitativa nella trasformazione dei villaggi urbani. Il governo assume la guida nell'operare direttamente la trasformazione dei villaggi urbani e integra la trasformazione dei villaggi urbani nell'intero piano di sviluppo urbano.

调整

放缓步伐走向理性

这一阶段，郑州城中村改造迎来了拐点。

2009年3月，第二届“中国城中村改造高峰论坛”在郑州召开，郑州市政府向外界透露：2009年，除了一些重点项目沿线涉及的城中村外，郑州暂不批准其他城中村改造项目，先“消化”现有批准项目，推进安置房建设。

之所以对城中村改造速度“踩刹车”，业界的评论是“经验不足，控制不力。”

经过三年的调整期，2011年底，郑州市出台了258号文《郑州市城中村改造管理办法》，各区政府成立国有全资或控股公司，负责本区域范围内的城中村改造融资、安置房建设以及土地开发整理等工作。

“由市场运作到政府主导，是城中村改造过程中质的转折。”郑州市城中村改造办公室主任那磊认为，政府主导直接操作城中村改造，并将城中村改造统一纳入到整个城市发展规划之中，打破了之前中心城区城中村改造受青睐，偏远区域改造项目无人问津的不均衡局面。

2011年底，《郑州市城中村改造管理办法》出台，各区政府成立国有全资或控股公司，负责本区域范围内的城中村改造融资、安置房建设以及土地开发整理等工作。由政府主导，是城中村改造过程中质的转折。政府主导直接操作城中村改造，并将城中村改造统一纳入到整个城市发展规划之中。

Conclusioni - 结束

All'inizio del 2012, il Comitato municipale del partito di Zhengzhou ha proposto un piano d'azione triennale per la nuova urbanizzazione. Viene previsto che entro la fine del 2014, tutti i villaggi urbani all'interno della terza circonvallazione di Zhengzhou siano rinnovati. Nel luglio 2012, il governo municipale di Zhengzhou ha approvato un elenco di 20 villaggi urbani da ristrutturare. Questo è il maggior numero di approvazioni per la ricostruzione di villaggi urbani a Zhengzhou negli ultimi anni e segna anche un nuovo round di ricostruzione di villaggi urbani a Zhengzhou. Nel 2013, villaggi urbani "pesanti" come Laoyachen e Chenzhai hanno successivamente fruito della ristrutturazione e la ristrutturazione dei villaggi urbani di Zhengzhou è entrata nella fase di sprint.

Il rapporto di lavoro del governo municipale di Zhengzhou ha sottolineato che nel 2013 Zhengzhou lancerà 31 progetti di ricostruzione di villaggi urbani, 38 progetti combinati villaggio-città e 24 progetti di comunità rurali di nuovo tipo. Nel 2014, la trasformazione dei villaggi urbani di Zhengzhou è stata portata avanti con decisione. La trasformazione di 7 villaggi urbani entro 3 anni è stata avviata nel distretto di Guancheng. Sono stati completamente avviati i lavori per altri 11 villaggi urbani entro 3 anni nel distretto di Huiji e per ulteriori 14 villaggi urbani nel distretto di Jinshui.

Nel 2015, la città di Zhengzhou ha proposto che i villaggi urbani entrassero nella fase finale e che la ricostruzione e la demolizione di tutti i villaggi urbani all'interno della Quarta circonvallazione fossero completate entro la fine dell'anno. Tutti i restanti villaggi urbani all'interno della terza circonvallazione saranno demoliti dalla società della piattaforma governativa, indipendentemente dal fatto che vi siano attività rurali o produttive.

Per riassumere, la legislazione di Zhengzhou sulla trasformazione dei villaggi urbani è sistematica e scientifica e fornisce una guida diretta e dettagliata per il funzionamento pratico della ricostruzione dei villaggi urbani. Vale la pena che anche le altre città cinesi imparino dall'esempio di Zhengzhou, adottando la sua legislazione sui villaggi urbani.

Il tema della trasformazione dei villaggi a Zhengzhou ha gradualmente formato un proprio sistema, cioè "operazioni di mercato guidate dal governo, masse volontarie, responsabilità a livello distrettuale, maturità e trasformazione". Il sistema quadro del modello Zhengzhou è che il sindaco in carica guiderà la creazione di un gruppo leader per la trasformazione dei villaggi urbani nella città e trasferirà il personale da vari dipartimenti per formare gli specifici uffici di riferimento. I distretti hanno anche stabilito e istituzioni corrispondenti e formato un gruppo leader per la trasformazione dei villaggi urbani nella città, creando uffici sottodistrettuali,

gruppi amministrativi per regolare i lavori di ricostruzione di villaggi urbani come fulcro del sistema interattivo.

In questo sistema quadro, è stato istituito un meccanismo di coordinamento corrispondente per chiarire le rispettive responsabilità. Il gruppo dirigente municipale è responsabile dell'organizzazione e della leadership, della formulazione della politica, dell'approvazione del piano e della guida e del coordinamento del lavoro di ricostruzione del villaggio urbano. Tutti i dipartimenti funzionali pertinenti sono responsabili della revisione, approvazione, valutazione e supervisione del lavoro di ricostruzione del villaggio urbano. Il modello Zhengzhou chiarisce che ogni governo distrettuale è direttamente responsabile della trasformazione dei villaggi urbani, ed è specificamente responsabile dell'organizzazione e dell'attuazione della trasformazione dei villaggi urbani all'interno del distretto.

Nel modello Zhengzhou, il potere del mercato è pienamente seguito ed esercitato. Il governo delega pienamente i poteri e fa pieno affidamento sui villaggi (gruppi) e sulle imprese immobiliari. Nell'ambito della politica, i villaggi (gruppi) e gli sviluppatori negoziano le condizioni iniziali per la trasformazione, compreso il risarcimento per la demolizione e il reinsediamento. Il ruolo del governo è principalmente quello di supervisionare e mobilitare il partito, responsabile della messa a punto del piano terra, condurre ispezioni e aiutare a coordinare i problemi che sorgono. In termini di distribuzione dei profitti, il governo ha adottato il principio del trasferimento completo dei profitti. Ad eccezione del pagamento di una piccola parte delle tasse, la finanza locale della città di Zhengzhou quasi non trattiene i soldi e tutte le tasse di trasferimento della terra e le spese corrispondenti vengono utilizzate per la demolizione e il reinsediamento degli abitanti del villaggio per proteggere gli interessi degli abitanti del villaggio e tenere conto dell'utile dello sviluppatore.

Lo scopo del governo municipale è considerare la ricostruzione dei villaggi urbani come un modo importante per migliorare le infrastrutture urbane e migliorare le funzioni di servizi di supporto urbano.

Il nucleo della connotazione del modello Zhengzhou è senza dubbio la trasformazione di tipo "spinta dal mercato" e guidata dal governo, che sostiene la trasformazione scientifica e la trasformazione armoniosa. Questo modello richiede al governo di condurre politiche pertinenti e di bilanciare le richieste di più parti. Non dovrebbe solo proteggere gli interessi degli abitanti dei villaggi, ma anche dare agli sviluppatori un ragionevole margine di profitto, a vantaggio del governo, delle aree urbane circostanti e persino dell'intera città.

Il governo ha anche beneficiato della trasformazione dei villaggi urbani quali riserve di territorio. Il rapporto di reinsediamento e sviluppo della ricostruzione villaggio in città nel modello Zhengzhou è di 1: 2. Gli sviluppatori non possono procedere allo sviluppo arbitrariamente dopo aver ottenuto il diritto di ricostruire il villaggio urbano, il che renderà la ricostruzione del villaggio urbano più standardizzata e ordinata. Il terreno al di fuori del tasso di sviluppo del reinsediamento sarà incluso nell'acquisizione e nella riserva unificata del governo municipale.

In questo modo, il modello Zhengzhou ha ottenuto una situazione vantaggiosa per tutti: abitanti dei villaggi, sviluppatori e governo.

冲刺

2012 年年初，郑州市市委提出了新型城镇化三年行动计划，到 2014 年年底实现郑州市三环内的所有城中村全部改造完毕，

2012 年 7 月，郑州市政府批准 20 个城中村进行改造，这是郑州近年来单次批准城中村改造数量最多的一次，也标志着郑州市新一轮城中村改造全面提速。

2013 年，老鸦陈、陈寨等“重量级”城中村先后传出改造消息，郑州城中村改造进入冲刺阶段。郑州市政府工作报告指出，2013 年郑州将启动 31 个城中村改造项目、38 个合村并城项目以及 24 个新型农村社区项目。

2014 年，郑州城中村改造大刀阔斧的进行，管城区 3 年内启动 7 个城中村改造，惠济区 3 年内启动剩余的 11 个城中村改造，金水区全面启动仅剩的 14 个城中村改造。

2015 年，郑州市提出城中村要进入扫尾阶段，年底前要完成四环内所有城中村的改造拆迁工作。三环以内所有剩余城中村不管有无企业提前介入，全部由政府平台公司启动拆迁。

综上所述，郑州市在城中村改造的立法工作是系统而科学的，对城中村改造的实践操作提供了直接且细致的指引。郑州市的城中村立法值得其他城市借鉴学习。

在利益分配上，政府采取了充分让利的原则，除了上缴少部分规费外，郑州市本级财政几乎一分不留，将土地出让金和相应的费用全部用于村民拆迁安置，保障村民利益并兼顾开发商收益。市政府的目的，是把城中村改造作为完善城市基础设施、提高城市配套服务功能的一个重要途径来考虑。

郑州模式内涵的核心，无疑是政府主导下的“市场主推”式改造，倡导科学改造与和谐改造。这一模式，需要政府主导相关政策，平衡多方诉求，既要爱护村民利益，又要给开发商合理的利润空间，同时让政府、周边城区甚至整个城市受益。

而政府在城中村改造中，也有获益——土地储备。郑州模式中城中村改造的安置开发比为 1：2，开发商拿到城中村改造权后不能随意开发，使城中村改造更加规范和有序。而安置开发比以外的土地将会被纳入市人民政府统一收购储备。如此，郑州模式实现了村民、开发商、政府的多赢格局。

2.4.2 Processo di ricostruzione dei villaggi urbani 城中村改造流程

Il processo di trasformazione:

Anche il progetto di ricostruzione del villaggio urbano deve seguire uno specifico processo, così definito:

- Il primo passo è formulare piani generali e piani speciali per la trasformazione dei villaggi in città.
- Il secondo passo è trasformare i villaggi urbani dal sistema di gestione dell'autogoverno degli abitanti del villaggio al sistema di gestione dell'autogoverno dei residenti urbani.
- Il terzo passo è convertire la terra collettiva in terra di proprietà statale, che essenzialmente si ha espropriando la terra collettiva come terra di proprietà statale, ma la pratica varia da luogo a luogo.
- Il quarto passo è determinare il modello di trasformazione e gli investitori per la trasformazione dei villaggi urbani.
- Il quinto passaggio consiste nel completare le procedure amministrative di approvazione come il permesso di costruire.
- Il sesto passo è l'attuazione della compensazione per la demolizione e il reinsediamento.
- Il settimo passaggio consiste nel completare le procedure relative al diritto di utilizzo del suolo.
- L'ottavo passo è la realizzazione del progetto.
- La nona fase, la consegna delle strutture realizzate secondo progetto, comprende principalmente la consegna delle abitazioni trasferite e la consegna delle strutture pubbliche e ausiliarie, come le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

改造流程:

城中村改造项目也需要按照流程进行:

第一步, 制定城中村改造总体规划和专项规划。

第二步, 将城中村由村民自治管理体制转变为城市居民自治的管理体制。

第三步, 将集体土地转为国有土地, 实质上将集体土地征收为国有土地, 但各地的做法各不一样。

第四步, 改造模式的确定和城中村改造投资人的确定。

第五步, 完成规划许可等行政审批手续。

第六步, 拆迁补偿安置和拆除实施。

第七步, 地使用权手续的完善。

第八步, 项目建造。

第九步, 项目交付, 主要包括回迁房的交付和公共设施、附属设施的交付。

2.4.3 Caratteristiche della ricostruzione su larga scala del Villaggio urbano 郑州市

“城中村”大规模改造的特点

Lo sviluppo immobiliare "commerciale" su larga scala è classificato nelle condizioni dell'economia di mercato socialista secondo lo scopo dello sviluppo e se i prodotti sviluppati possono entrare nel mercato immobiliare.

Le attività di sviluppo immobiliare sono divise in commerciali e non commerciali. La costruzione di strutture di assistenza sociale pubblica, le strutture municipali e infrastrutturali, le agenzie nazionali militari e politiche e la costruzione e la manutenzione di unità immobiliari e case dei residenti sono considerati tutti sviluppi non commerciali, mentre gli edifici commerciali, gli edifici per uffici e gli alloggi per la commercializzazione sono utilizzati principalmente per le vendite sul mercato immobiliare.

Tutti i progetti di costruzione sono a sviluppo commerciale. Al momento, la ricostruzione su larga scala del "villaggio in città" nella città di Zhengzhou, che è intervenuta e viene gestita congiuntamente dal governo e dagli sviluppatori, non è solo un "comportamento di sviluppo immobiliare" su larga scala nelle aree edificate della città, ma è in realtà uno sviluppo immobiliare commerciale su larga scala a scopo di lucro e il governo e gli sviluppatori ne traggono entrambi profitto.

Poiché lo sviluppatore deve ripagarsi le spese in quanto deve far fronte ad una certa quantità di costi di demolizione e reinsediamento agli abitanti del villaggio, di solito viene consentito ed effettuato uno sviluppo a più alta densità, quindi il volume complessivo edificato è naturalmente enorme.

Sviluppo di politiche speciali.

Nel luglio 2002, il Ministero del territorio e delle risorse ha promulgato il "Regolamento sul trasferimento dei diritti di utilizzo del suolo di proprietà dello Stato mediante offerte, aste e quotazioni", che richiede la piena attuazione dei metodi di offerta, asta o quotazione per terreni residenziali, residenziali-commerciali, turistici, di intrattenimento e commerciali. Il complesso residenziale commerciale non sarà più venduto tramite accordi.

Allo stesso tempo, il 30% della tassa di trasferimento della terra sarà trasferito e pagato al tesoro centrale e il 70% rimarrà di proprietà del governo locale.

Nel progetto di ricostruzione del villaggio urbano di Zhengzhou, al fine di incoraggiare l'intervento di fondi stranieri, il governo ha annunciato che verranno addebitate poche o nessuna tassa per il trasferimento del terreno. In alcuni casi si deve pagare solo il 15% dei fondi per l'istruzione. Inoltre il governo può anche rinunciare alle tasse di sostegno e dimezzare le tasse di servizio.

规模巨大的“商业性”房地产开发

在社会主义市场经济条件下，按照开发目的和开发后的产品能否进入房地产市场来区分，房地产开发行为又分为商业性和非商业性。象公益设施、市政和基础设施、国家军政机关等的建设、以及单位和居民自有房屋的建造、维修等都属于非商业性开发，而象商厦、写字楼、商品住宅等主要用于房地产市场销售的建设项目则都属于商业开发。

而目前，郑州市正在进行的，由政府与开发商共同介入、联手操作的大规模“城中村”改造，不仅是对城市建成地区的一种大规模的“房地产开发行为”，而且实际上是一种大规模的以赢利为目的的商业性房地产开发，政府与开发商均从中获利。由于开发商在进行开发的同时，由于要对村民付出一定的拆迁安置成本，通常都会进行最高密度的开发，那么其整体的建设量自然是巨大的。

享受特殊政策

2002年7月国土资源部出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，要求对商业、旅游、娱乐和商品住宅用地等各类经营性用地，全面实行招标、拍卖或者挂牌方式出让，住宅商品房开发也不再通过协议出让。

同时转让交纳土地出让金，30%上交中央金库，70%归地方所有。而目前在郑州市城中村改造项目中，政府为了鼓励外来资金介入，宣布部分或者不收取土地出让金，有些只需交纳15%的教育资金，另外还可以免除配套费、服务费用减半等。

2.4.4 Problemi affrontati dalla trasformazione su larga scala 大规模改造面临的问题

(1) La trasformazione su larga scala è sottoposta a una forte pressione finanziaria e i rischi di trasformazione sono elevati.

Il modello di trasformazione su larga scala attualmente utilizzato a Zhengzhou è fondamentalmente un'operazione governativa, con gli sviluppatori che intervengono in un gioco trilaterale con gli abitanti dei villaggi.

Secondo lo Zhengcheng Construction Guidance Document [2004] n. 7 emesso dal quartier generale della ricostruzione e costruzione del villaggio urbano di Zhengzhou, prima che il piano di ricostruzione del villaggio urbano sia definito e approvato, gli abitanti del villaggio devono approvare il piano di demolizione e di reinsediamento. Allo stesso tempo, anche l'attenzione del paese sta aumentando. La maggiore attenzione alla questione degli agricoltori aumenterà senza dubbio il ruolo e l'entusiasmo degli abitanti dei villaggi nella trasformazione dei villaggi urbani.

Ad esempio, prima dell'inizio della demolizione di Hutun a Xiguan, Xintian Real Estate è tenuta a versare 100 milioni di yuan nel conto di supervisione come deposito cauzionale di reinsediamento. Il risarcimento per la demolizione compenserà le case private degli abitanti del villaggio al di sotto del 3 ° piano secondo il principio 1: 1 e il 3 ° piano superiore. Secondo i risultati della valutazione, la compensazione viene negoziata in modo specifico e la compensazione è generalmente basata sul rapporto 3: 1. Gli immobili di proprietà collettiva saranno compensati secondo il principio 1: 1.

Dopo il completamento della costruzione, quasi 90.000 metri quadrati di alloggi saranno assegnati ai residenti per farli ritornare indietro. Calcolato sulla base di un costo unilaterale di 1.300 yuan / m², richiederebbe un capitale di $90.000 \times 1.300 = 117.000$ milioni di yuan.

Allo stesso tempo, Xintian Real Estate deve risarcire gli abitanti del villaggio per la perdita dell'affitto dovuta alla demolizione durante questo periodo entro due anni dal progetto. Quando viene calcolato, il prezzo complessivo del terreno del Zhengzhou International Trade Center è di 5 milioni di yuan per mu (亩) – unità di misura cinese equivalente a 666,7 metri quadrati).

Per quanto riguarda la ricostruzione del villaggio urbano nel villaggio di Xishi Zhao, anche se lo sviluppatore ha ottenuto la terra in accordo con gli abitanti del villaggio, ha ottenuto 1.606 acri di terreno (inclusa l'area di trasferimento degli abitanti del villaggio) a un prezzo basso di 180.000 yuan per acro. L'area di trasferimento si trova nell'intero progetto. L'estremità meridionale del progetto è di circa 500 mu, con un'area di costruzione totale di 1,3 milioni di metri quadrati e un investimento totale di oltre 2 miliardi di yuan. Il comitato del

villaggio di Xishizhao richiede alla compagnia Xinhe di pagare un deposito di 20 milioni di yuan e di eseguire anche la demolizione e il risarcimento degli abitanti del villaggio prima che l'intero progetto venga completato. Per i successivi 170.000 metri quadrati di compensazione per la demolizione e altri lavori, è necessario anche un investimento cumulativo di oltre un miliardo di yuan (circa 130 milioni di euro).

Il tempo necessario per la ristrutturazione urbanistica del villaggio di Xiguan Hutun deve essere completato entro due anni e mezzo, mentre Xishi Zhaocun deve essere sviluppato in quattro fasi e completato entro cinque anni. È probabile che gli sviluppatori debbano affrontare in qualsiasi momento il completamento di una così grande quantità di investimenti in un periodo di tempo così breve. Esiste il rischio di rompere la catena del capitale: una volta che si verifica una rottura, quando la ricostruzione su larga scala del villaggio urbano è in corso nella posizione migliore nella città, potrebbero seguire una serie di reazioni a catena, che potrebbero portare anche indirettamente al declino dell'area, che è ovviamente urbana. Gli operatori non vogliono prendere in considerazione questa ipotesi, ma i rischi non possono essere evitati.

(2) La politica in chiave "realistica" affronta ancora la questione della conferma del diritto di proprietà nella trasformazione.

L'esistenza di un gran numero di edifici illegali nei villaggi urbani e la particolarità dei diritti di proprietà fondiaria rendono il lavoro degli operatori/sviluppatori della ristrutturazione urbanistica soggetto a un dilemma: in primo luogo, se vengono riconosciuti i diritti di proprietà degli edifici illegali, verranno incoraggiati comportamenti illegali, che porteranno a nuove costruzioni e ad aggravare la situazione (il tema del condono edilizio e della sanatoria degli abusi edilizi in generale esiste anche in Cina, non solo in Italia). In primo luogo, la diffusione del problema; in secondo luogo, se i diritti di proprietà non vengono riconosciuti, la natura storica e universale di questo tipo di problema può coinvolgere più oggetti e i loro reali ed effettivi problemi di sopravvivenza, rendendo difficile procedere alla demolizione di alcuni edifici illegali per lungo tempo. Pertanto i lavori per procedere nella ristrutturazione non funzionano correttamente e non possono essere eseguiti normalmente, secondo il crono programma dei lavori.

Il governo popolare della città di Zhengzhou ha approvato le norme del Capitolo 5 e l'articolo 40 di Zheng Zheng [2003] n. 32, affermando che: Gli edifici residenziali costruiti senza approvazione dopo il 9 agosto 2000 devono essere trattati come edifici illegali senza compensazione. Tuttavia, nel processo operativo effettivo, prendiamo come esempio il Dongguan Hutun. Fu durante il periodo di promulgazione delle normative nel 2000 che il problema di Dongguan Hutun fece irruzione nella costruzione di 5-7 piani di edifici residenziali. Cioè, se i diritti di proprietà non vengono riconosciuti, sarà difficile portare avanti la trasformazione con operazioni di ristrutturazione urbanistica.

(1) 大规模改造资金压力大，改造风险多

郑州目前推行的大规模改造模式，基本上都是政府操作，开发商介入，与村民三方共同博弈。根据郑州市城中村改造建设指挥部发布郑城建指文 [2004] 7 号文件，在城中村改造方案确定之前，必须要通过村民对拆迁安置方案的认可，同时国家在大的制度上也越来越重视农民问题，这无疑加大了村民在城中村改造中应有的角色砝码和积极性。

例如在西关虎屯拆迁工作开始之前，要求新田置业拿出 1 亿元存入监管账户作为安置保证金，拆迁补偿上对村民私房 3 层以下部分，按 1: 1 原则予以补偿，3 层以上部分，根据评估结果具体协商补偿，一般是按照 3: 1 进行补偿。集体所有房产按 1: 1 原则予以补偿，建好后拨出近 9 万平方米住宅供居民回迁。以单方造价 1300 元/m² 来计算，就需要资金 90000x1300=117, 000, 000 元。同时，新田置业需在工程建设的两年内对村民在这期间由于拆迁造成的房租失去部分进行补偿，统算下来，郑州国贸中心的综合地价高达每亩 500 万元。

对于西史赵村城中村改造，虽然开发商拿地的方式属于与村民协议出让，以每亩 18 万元的低价拿到这 1606 亩地（含村民回迁区），其中回迁区位于整个项目的南端，约 500 亩，总建筑面积 130 万平方米，总投资需 20 多亿元。西史赵村村委会要求信和公司除交 2000 万元定金外，还要在整个项目改造前先进行村民的拆迁和补偿。在随后进行的 17 万平方米拆迁补偿和其他工作中，累计也需要一个多亿的投入。

西关虎屯改造的时间要求是在两年半内完成，西史赵村则是分四期五年内完成，在如此短的时间里完成如此大的投资量，对开发商来说随时可能出现面临资金链断裂的风险。而一旦发生断裂，由于目前进行的较大规模的城中村改造都处于城市的较好位置，那末随之就会产生一系列的连锁反映，甚至会间接导致该地区的衰落，这显然是城市的运营者不愿看到的，但风险不可回避。

(2) “一刀切”的政策，在改造中依然面临产权确认问题

城中村大量违法建筑的存在与土地产权的特殊性，令其改造工作陷入了两难的境地：其一、如果承认违法建筑的产权，则鼓励了违法行为，进而会引起新的抢建，加剧这一问题的蔓延；其二，如果不承认其产权，则可能因为这类问题的历史性和普遍性而牵扯到较多的对象与其实际的生存问题，导致部分违章建筑长期难以强制拆除，令改造工作无法正常进行。郑州市人民政府发布郑政[2003] 32 号文件第五章、第四十条指出：2000 年 8 月 9 日后未经批准建设的住宅按违法建筑处理并不予补偿。但在实际操作过程中，以东关虎屯为例，正是在 2000 年政策出台时期，东关虎屯内部又突击建设了 5-7 层住宅，如果将来改造时按照相关政策采取“一刀切”，即不承认其产权，改造工作将很难推进。

(3) Ricostruzione gestita "dall'alto verso il basso": gli abitanti dei villaggi non sono molto entusiasti di questa tipologia di intervento della demolizione e della ricostruzione.

Allo stato attuale la trasformazione del "villaggio urbano" nel centro urbano che stiamo affrontando è del tutto simile.

Dagli anni '70, i paesi europei e americani hanno iniziato a realizzare importanti ricostruzioni su larga scala dei centri urbani. La differenza è che hanno iniziato a portare avanti il lavoro di rinnovamento, iniziato dopo la recessione economica e sociale per liberare i centri cittadini dalla povertà e dalla discriminazione razziale, e in questa fase il rinnovamento del "centro città" non si concentra più solo sull'aspetto fisico. Ricostruzione e miglioramento, invece di prestare maggiore attenzione allo studio della cultura regionale, della cultura sociale e della politica pubblica, la sua essenza è integrare il miglioramento ambientale nel rilancio della comunità più ampio e nella pianificazione socioeconomica, sottolineando la diversità e la complessità della società urbana e prestare attenzione per proteggere e migliorare la struttura di quartiere esistente. Occorre cioè prestare attenzione alla "pianificazione comunitaria" umanizzata "dal basso verso l'alto" con particolare attenzione alle opinioni pubbliche e la partecipazione pubblica.

Questo modello di rinnovamento "dal basso verso l'alto" si concentra sulle cause e sui bisogni interni delle "persone", quindi è ovviamente più motivante del modello passivo "dall'alto verso il basso". D'altra parte, guardando alla ricostruzione attuale del nostro "villaggio nella città", la maggior parte di essa è realizzata attraverso "bisogni nazionali" e operazioni governative. Pertanto molta manodopera viene utilizzata per le opere di demolizione e per il reinsediamento, cioè sin dallo stato iniziale si opera creando posti di lavoro e facendo movimentare materiale da costruzione investimenti finanziari e persino entusiasmo e vitalità.



Figura 41. Gli abitanti dei villaggi privatamente soprelevano le strutture preesistenti.

(3) “自上而下式”的改造，村民拆迁改造积极性不高

目前我们所面对的城市中心的“城中村”改造，某种意义上比较类似在

20世纪70年代以来欧美国家开始进行的内城大改建。不同的是他们开始着手进行更新工作，是在内城出现经济与社会的衰退、贫穷、以及种族歧视等问题之后开始的，而且在此阶段的“内城”更新不再仅仅注重物质形体方面的重建与改善，而是更加注重区域文化、社会文化和公共政策的研究，其实质是将环境的改善融入更为广泛的社区复兴和社会经济规划中，强调城市社会的多元性与复杂性，注意现存邻里结构的保护和完善，关注民众意见、公共参与等“自下而上式”的人性化“社区规划”。

这种“自下而上式”的更新模式，由于注重从“人”的内因及需求入手，因而明显比“自上而下式”的被动模式更能调动人的积极性。反过来看我们现行的“城中村”改造，由于多半是通过“国家需要”、政府运作来实现，因而在拆迁安置上，也就是在最初的启动时即因为做人的工作就花费了大量的人力、物力、财力，甚至元气大伤。

(4) Lo sviluppo su larga scala di interventi ad alta densità causa problemi di eccessiva commercializzazione

Per quanto riguarda le città, al fine di garantire che l'unità di trasformazione realizzi un profitto o almeno non perda denaro nella trasformazione, il governo deve concedere all'unità di trasformazione uno sconto sostanziale sul prezzo dei terreni o fornire una grande quantità di sussidi finanziari anche in conto capitale. Ciò non solo influisce sull'aumento dei prezzi dei terreni e rallenta il ritmo della costruzione urbana, ma causa anche facilmente la perdita di controllo dell'offerta di terreno e influisce sul mercato immobiliare. Allo stesso tempo, la costruzione su larga scala può causare una "commercializzazione eccessiva" delle aree locali. La cosiddetta "commercializzazione eccessiva" significa che lo sviluppo del commercio (in particolare delle strutture edilizie immesse sul mercato su larga scala) supera le attuali esigenze della vita urbana nella regione.

Ad esempio, lungo Huayuan Road, da nord a sud, ci sono lo Zhongyuan International Cyberport, il Zhengzhou International Trade Center, il Guanhutun Life Plaza in costruzione, e il Dennis Department Store, il Central Department Store, lo Zhengdao Garden Commercial Building e il Zijingshan Department Store in fase di demolizione e ricostruzione.

Gli attuali progetti immobiliari commerciali su larga scala a Zhengzhou includono Shanghai City, Dennis, Superbrand Plaza, Centennial Dehua e Zhongyuan Commercial City, con un'area totale di quasi 700.000 metri quadrati.

L'emergere di questo fenomeno dovrebbe essere una manifestazione di fuori controllo macroscopico. Da un lato, gli edifici commerciali (cioè messi sul mercato immobiliare) sono favoriti dagli sviluppatori a causa dell'attuale alto tasso di rendimento. Per compensare gli alti costi sostenuti per la demolizione e il reinsediamento, gli sviluppatori, in base ai propri interessi, richiedono l'aumento della superficie vendibile nei nuovi progetti. La considerazione dei vantaggi economici e dello stile generale spesso richiede che il dipartimento di pianificazione faccia delle concessioni, il che si traduce nella perdita totale del controllo. Allo stesso tempo, i problemi correlati della città sono sempre intrecciati. Prendendo come esempio Hutun a Xiguan, l'area di costruzione totale prima della ristrutturazione era di 86.227,9 m² e l'area di costruzione totale sopra e sotto terra dopo la ristrutturazione raggiunse 452.832,6 m², che è 5,25 volte la densità originale! E l'enorme flusso di persone e veicoli che seguirà sarà senza dubbio un enorme banco di prova per il sistema di traffico urbano circostante soggetto ad alto carico. Allo stesso tempo, l'aumento notevole di abitanti accelererà indubbiamente il rapido impoverimento dei servizi pubblici e delle risorse pubbliche urbane nell'area, ecc.

Una nuova serie di problemi emergeranno e dovranno essere risolti uno per uno dagli operatori della città.

(5) Lo sviluppo ad alta densità e su larga scala rovescia l'approccio della ricostruzione, né considera la struttura e il contesto originali della città, né la direzione dello sviluppo urbano sostenibile. Ogni città si forma nello sviluppo e nella costruzione a lungo termine, ha la sua atmosfera e il proprio ambiente storico, culturale, unico, regionale e paesaggistico, ed è anche un accumulo storico e culturale. Tuttavia, un rovesciamento di queste caratteristiche su larga scala e quindi seguire l'andamento del nuovo, perché non fa parte dalle caratteristiche storiche proprie della città, molto probabilmente può provocare la perdita delle caratteristiche originarie della città, riducendo così la competitività della città, andando persino dalla parte opposta di quanto previsto dal pianificatore.

La "trasformazione urbana su larga scala" (la natura della trasformazione è diversa dalla trasformazione su larga scala dei villaggi urbani discussa nella presente tesi, ma lo sviluppo ad alta intensità è lo stesso del perseguimento dell'alta efficienza) ha avuto origine dopo la seconda guerra mondiale. Con la ripresa economica globale, la sua intenzione originale era quella di fornire e iniettare nuova vitalità nei centri urbani, migliorare l'uso intensivo del suolo e migliorare la vivibilità delle aree arretrate. Tuttavia, a causa del perseguimento unilaterale dell'intensità dello sviluppo del territorio urbano e dei benefici dello sviluppo, molte aree centrali urbane sono diventate completamente commerciali e terziarie e non più residenziali.

La famosa antropologa/urbanista americana moderna Jane Jacobs (1916-2006) nel suo libro Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane (1961), criticò fermamente il modello di sviluppo delle città moderne e fu accesa sostenitrice del recupero a misura d'uomo dei nuclei urbani, enfatizzando il ruolo della strada, del distretto, dell'isolato, della vicinanza e della densità, della eterogeneità degli edifici. Jacobs crede che la diversità sia la natura delle città. Le città sono il prodotto degli insediamenti umani. Migliaia di persone si riuniscono nelle città e i loro interessi, abilità, bisogni, ricchezza e persino gusti Ci sono molte differenze. Pertanto, sia da un punto di vista economico che sociale, le città devono essere il più intricate possibile, avere funzioni di sostegno reciproco e diverse per soddisfare le esigenze di vita diversificate delle persone. Jacobs ritiene che la cosiddetta area funzionalmente purificata, ad esempio, i distretti centrali degli affari, i distretti residenziali suburbani e i distretti di ritrovo culturale sono in realtà aree mal funzionanti.

(4) 高密度的大规模开发，带来过度商业化问题

对城市而言，为保证改造单位在改造中有赢利或至少不亏损，政府需要给改造单位实行大幅度的地价优惠，或进行大量的资金补贴。这不仅影响到地价收益进而延缓城市建设步伐，而且容易造成土地供应失控，冲击商品房市场。同时大规模的建设可能会造成局部地段的“过度商业化”。所谓“过度商业化”是指商业(特别是大型商业设施)的发展超过了当前或者该地区的城市生活的需求。

如花园路沿线，从北到南分布着正在施工的中原国际数码港及郑州国贸中心、关虎屯生活广场，正在拆迁改造的丹尼斯百货、中环百货、正道花园商厦和紫荆山百货大楼等。

而郑州目前的几大大型商业地产项目有大上海城、丹尼斯、正大广场、百年德化和中原商贸城等，总共面积则接近70万平方米。

这种现象的出现或许应该是一种宏观失控的表现。一方面，商业建筑因当前回报率较高而受到开发商的青睐，开发商从自身利益出发，为了弥补拆迁安置中发生的高成本，都要求在新建工程中增加商业面积，而政府为了本区经济利益与整体风貌的考虑，则往往要求规划部门让步，结果导致总量失控。

(5) 高密度的大规模开发，统统推倒重建的做法，既不考虑城市原有的肌理与文脉，也不是城市可持续发展的方向。

任何一座城市都是在长期的发展建设中形成的，有其历史的、文化的、特有的、地域的、景观的氛围和环境，也是一种历史和文化的积淀。而大规模推倒重来、进而跟风追新，由于不从城市自身特色出发，极可能会丧失城市的原有特色，从而降低城市的竞争力，甚而走向策划者的反面。

“大规模式的城市改造”(改造性质上与文中讨论的城中村大规模改造不同，但高强度的开发与追求高效益相同)起源于二战以后，全球经济复苏，其初衷是为了给城市中心区注入新的活力，提高土地的集约化使用，并提高落后地区的可居住性。但由于片面追求城市土地开发强度和开发效益，导致很多城市中心区完全商务化和非居住化。美国现代著名城市学家简·雅柯布在《美国大城市的生与死》中提出“大规模式的城市改造”缺少弹性和可选择性，排斥中小商业，对城市的连续性和多样性产生破坏性影响。

雅柯布认为多样性是城市的天性。而城市是人类聚居的产物，成千上万的人聚集在城市里，而这些人兴趣、能力、需求、财富甚至口味都又千差万别。因此，无论从经济角度，还是从社会角度来看，城市都需要尽可能错综复杂、有相互支持的、多样性的功能，以满足人们的多元化生活需求。她认为所谓功能纯化的地区如中心商业区、市郊住宅区和文化聚集区，实际上都是机能不良的地区。

(6) Sviluppo su larga scala ad alta densità, un gran numero di persone è costretto a spostarsi in un breve periodo di tempo, causando un aumento degli affitti nell'area circostante.

Prima della ricostruzione di Yanzhuang, i 260 acri di terra originali erano densamente popolati con oltre 3.000 abitanti del villaggio e quasi 20.000 affittuari. La popolazione totale di Hutun a Xiguan è di 6.871 abitanti, di cui ci sono più di 400 famiglie con più di 1.000 persone e una popolazione in affitto di 5.810 persone. La ricostruzione su larga scala ha fatto sì che queste persone si riversassero in città dalle abitazioni ad alta densità e a basso prezzo nei villaggi in un periodo di tempo relativamente breve, causando un forte aumento dell'affitto circostante. Durante il processo di ricerca di dati per documentare questa tesi di laurea, l'autore ha scoperto che con la demolizione di Xiguan Hutun, l'affitto nella sola Dongguan Hutun è aumentato almeno del 30%.

Per gli individui, solo dal punto di vista del costo della vita, abitanti nel villaggio hanno diritto a un risarcimento per la demolizione e il reinsediamento, durante questo processo di spostamento per consentire i lavori di ristrutturazione. Anche il villaggio di Hutun a Xiguan ha costruito sei o sette alloggi a testa per gli abitanti del villaggio negli ultimi anni. L'affitto degli abitanti del villaggio non è un grosso problema. Tuttavia, queste persone rappresentano solo una piccola parte della popolazione migrante all'interno della città, e il resto è un gran numero di migranti, e la maggior parte di questi migranti che vivono nei villaggi urbani sono persone a basso reddito e giovani che sono appena entrati nella società. Queste persone sono quasi alla base della struttura piramidale della città, ma la maggior parte di loro è responsabile del lavoro pesante che la gente della città non è disposta a fare nell'industria edilizia e gioca un ruolo importante nella costruzione delle infrastrutture della città.

Una volta che queste persone vengono rapidamente inserite nella società in una trasformazione su larga scala, dovranno immediatamente affrontare il rapido aumento del costo della vita e il governo e i dipartimenti competenti non possono utilizzare altri metodi per risolvere immediatamente il costo della vita di queste persone, né possono aumentare immediatamente il loro stipendio e fornire un miglior trattamento per queste persone. Quindi i possibili sbocchi per queste persone sono all'incirca i seguenti:

- 1) Scegliere nuovamente un posto più economico in cui vivere, quindi dopo che il vecchio villaggio urbano è stato demolito, potrebbe riorganizzarsi in una nuova posizione e formare un nuovo slum;
- 2) Se lascia la città per tornare nella sua città natale, la città dovrà affrontare una carenza di manodopera: infatti questo fenomeno ha iniziato a manifestarsi in alcune zone, e questo è senza dubbio un problema. Ma se questi lavoratori rimangono e non trovano un posto più economico in cui vivere, e gli stipendi non possono aumentare, si possono immaginare le conseguenze. Queste persone hanno molto probabilmente odio e

vendetta contro la società a causa della loro incapacità di vivere dignitosamente. Questi problemi portano alla instabilità della sicurezza ambientale urbana.

(7) L'identità degli abitanti dei villaggi è vaga e gli agricoltori dopo la ricostruzione devono affrontare molti problemi pratici.

Il governo popolare della città di Zhengzhou ha pubblicato il capitolo 2 e l'articolo 7 del documento Zheng Zheng [2003] n. 32, ove ha sottolineato che gli abitanti del villaggio sono stati convertiti da hukou agricolo a hukou urbano nel processo di trasformazione (villaggio urbano), completando la trasformazione da agricoltori a cittadini.

Ma in realtà, dopo che gli agricoltori sono diventati cittadini, si trovano ancora in una posizione molto scomoda. Sebbene diventino "cittadini", non possono ancora godere del sistema di welfare di base dei "cittadini" (ad esempio, perché non hanno occupazioni stabili, non possono godere di assicurazioni sociali e assicurazioni mediche per i dipendenti).

Allo stesso tempo, la costruzione urbana su larga scala comporterà il trasferimento dei residenti uno per uno. L'ambiente di vita e le relazioni sociali delle famiglie trasferite hanno subito grandi cambiamenti, anche traumatici. L'ambiente ecologico sociale cui era stato abituato all'origine è stato rotto e col nuovo ambiente di vita è difficile formare e adattarsi alle relazioni sociali per un po' di tempo, il che causa cambiamenti e sbandamenti oscillazioni nelle abitudini di vita, nei ritmi di lavoro, nella fisiologia, nella psicologia e nelle emozioni.

(6)高密度的大规模开发，短时间内大量人口被迫迁移，造成周边房租 上涨等。

燕庄改造前，原有的 260 亩的土地上密集着村民 3000 余人、租住人口近 2 万人。而西关虎屯人口总计 6871，其中村民共有 400 多户，1000 多人，租住人口 5810 人。大规模的改造使这些人在较短时间内从城中村高密度、低房价的住房中走出涌入城市，造成周边房租直线上涨，在调研过程中，笔者就发现随着西关虎屯的拆除，仅东关虎屯房租就上涨至少 30%。

对个人来说，仅从生活成本的角度而言，村民在此迁移过程中享有拆迁安置补偿费，甚至象西关虎屯村已经在前几年就为村民建设了六、七个生活小区，因而村民的租住并不是很大的问题。但这些人只占城市内部迁移人口的一小部分，剩下的就是数量庞大的外来人口，而且这些居住在城中村内的 外来人口也多半是低收入人群和刚刚踏入社会的年轻人，这些人在城市的金字塔结构中近乎处于最底层，但却大多在城市的建设中承担着城市人不愿干的繁重工作，对城市的基建建设起着重要的作用。

一旦这些人在大规模改造 中被迅速地被抛向社会，则立刻面对生存成本的迅速提高，而政府与相关部门又无法用其它方式来立刻解决这些人的生活成本问题，也无法立刻提高这 些人的工资待遇，那么这些人可能的出路大致有：

- 1) 重新选择更便宜的地点居住，因而旧的城中村拆除后，可能又会在新的地点重新聚集并形成新的贫民区；
- 2) 离开城市返乡，那么城市就会面临劳动力短缺的现象，事实上在有些地区已经开始出现这种现象了，这无疑也是问题。而如果他们留下来了但 没有找到更便宜的居住地，工资待遇又无望提高，后果可想而知，这些人因 生活无着而极有可能对社会产生仇恨与报复，从而导致城市环境治安的不稳定。

(7) 村民身份确定模糊，改造后的农民的面临诸多实际问题。

郑州市人民政府发布郑政[2003] 32 号文件第二章、第七条指出：村民在（城中村）改造过程中由农业户口转为城市户口，完成农民向市民的转变。但事 实上，农民变成市民后，仍然处于十分尴尬的境地，虽成为“市民”，却仍无 法享受“市民”的基本福利制度（如因没有稳定的职业，就无法享受职工的社保、医保等）；同时，大规模的城市建设，将涉及居民从原地一一搬迁，动迁户居住环境和社会关系发生了较大的改变，原来已经习惯了的社 会生态环 境被打破，新的居住环境和社会关系一时又难以形成和适应，由此造成生活习惯、工作节奏、生理、心理和感情等多方面的改变和振荡。

Capitolo 3 Progetto di ricostruzione del villaggio urbano di Zaozhuang nel distretto di Jinshui

金水区枣庄城中村改造项目

3.1 Panoramica del villaggio di Zaozhuang 枣庄城中村概况

Ci sono 228 villaggi urbani nella città di Zhengzhou. Sulla base dell'analisi dei documenti e degli annuari pertinenti nel capitolo precedente, l'autore ha fatto un'analisi della situazione generale, della storia dello sviluppo, degli obiettivi di ristrutturazione e di vari problemi causati dalla ristrutturazione su larga scala dei villaggi urbani nella città di Zhengzhou.

Poiché la situazione attuale di ogni villaggio della città è complessa e diversificata, viene selezionato un esempio rappresentativo del villaggio nella città per condurre un'esplorazione pratica sulla teoria della ricostruzione e del rinnovamento. Il principio della selezione del caso ha i seguenti requisiti:

- (1) Ha il valore di ricerca del villaggio nella città;
- (2) I dati rilevanti sulla popolazione terrestre sono relativamente stabili e i dati dell'indagine possono essere raccolti in modo efficace;
- (3) Scala e posizione ragionevoli, facilitare la ricerca e lo studio. Pertanto, questo capitolo seleziona Zaozhuang, un villaggio urbano a Zhengzhou, come oggetto di ricerca chiave. La sua posizione è mostrata nella Figura 42. Si trova nel nord-est della città vecchia di Zhengzhou. Attraverso la ricerca sul campo, l'analisi e la progettazione, viene esplorata la praticità del rinnovamento del villaggio urbano.

郑州市内的城中村有 228 个，通过上一章相关文献及年鉴的资料分析，作者对郑州市城中村的总体状况、发展历程和改造更新目标以及大规模改造所带来的种种问题作出了分析阐述。

由于每个城中村的实际状况复杂多样，不能一概而论，因此选取了城中村的代表实例对于改造更新理论进行实践探索。案例选取的原则有以下几点要求：

- (1) 具有城中村的研究价值；
- (2) 相关土地人口数据相对稳定，调研资料能有效搜集；
- (3) 规模位置合理，

便于调研开展。因此本章选取了郑州市内的城中村枣庄为重点研究对象，其区位见图 42 示意，位于郑州老城区东北部，通过实地调研和分析设计，探究城中村更新实践性。

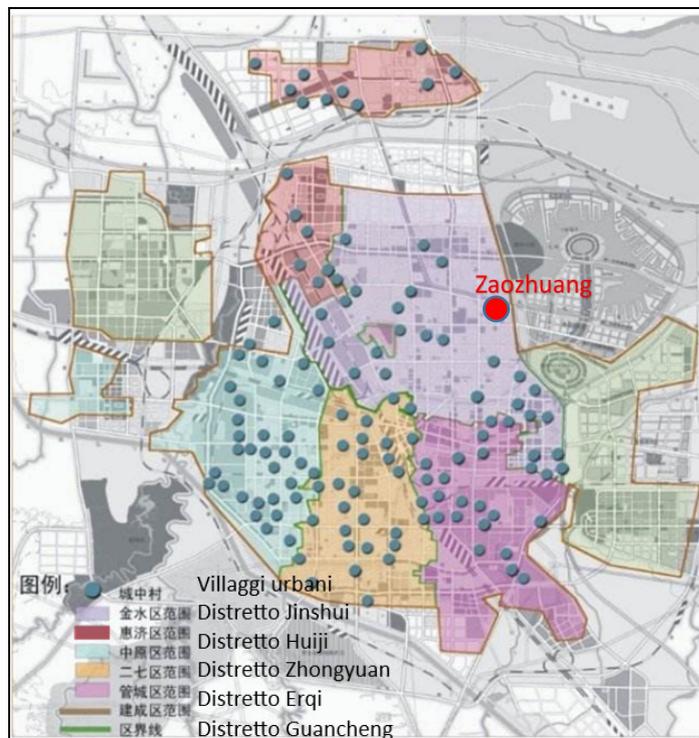


Figura 42 Locazione di Zaozhuang

3.1.1 La posizione geografica del villaggio di Zaozhuang 枣庄城中村的地理位置

Il villaggio di Zaozhuang , si trova nella parte centro-settentrionale dell'area del centro di Zhengzhou. La divisione amministrativa è sotto il distretto di Jinshui della città di Zhengzhou. È circondato da Jingsan Road, Xinyuan Road, Tianfu Road e Zaozhuang Road a nord e dalla Jinger Road meridionale. L'area B racchiusa da Dongfeng Road, Minghong Road e Dongming Road è separata da un fiume est-ovest (Fiume Dongfeng). La sua posizione è mostrata nella Figura 43.

Dal punto di vista dello spazio fisico, il villaggio urbano di Zaozhuang rientra nell'ambito della pianificazione e costruzione urbana complessiva, circondato da terreni edificabili urbani, e le strade urbane circostanti e le strutture pubbliche municipali sono state maturate e ci sono molte comunità mature. Anche, titoli, futures e altre istituzioni finanziarie si riuniscono qui. Grandi strutture commerciali come Century Lianhua, Jiashijie e Yongle Appliances sono densamente circondate. Questo quartiere è molto popolare e ha un valore commerciale estremamente elevato.

郑州市枣庄城中村位于郑州市中心城区中北部，行政区划隶属于郑州市金水区，由北部的经三路、鑫苑路、天府路、枣庄路所围合的 A 区和南部的经二路、东风路、明鸿路和东明路围合的 B 区，两区中间隔了一条东西方向的河流（东风渠），其区位图 43。

枣庄城中村从物质空间层面来看，城中村处在城市总体规划建设范围内，为城市建设用地所包围，周边城市道路和市政公共设施已建设成熟，有许多成熟的小区。银行、证券、期货等金融机构汇聚于此，世纪联华、家世界、永乐家电等大型商业设施密布围，人气十分旺盛，可利用的商业价值极高。



Figura 43 Distretto Funzionale (fonte immagine: Zhengzhou City Planning Bureau)

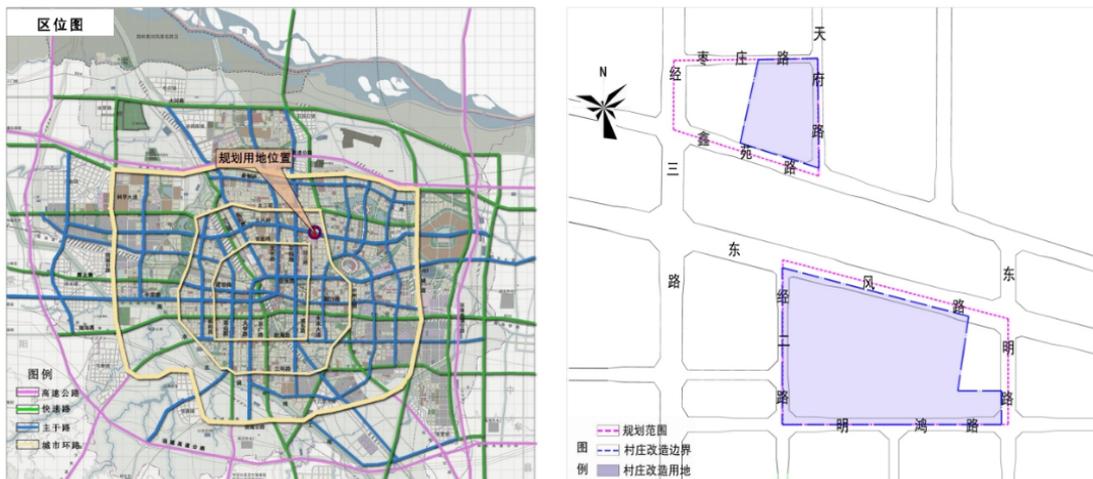


Figura 44 Locazione e di Zaozhuang (fonte immagine: Zhengzhou City Planning Bureau)



Figura 45 Il modello dimostra la situazione prima di ricostruzione(fonte: Sougou maps)

Prima della demolizione e della ricostruzione, Zaozhuang copre un'area di circa 15 ettari, con un'area di costruzione di 450.000 metri quadrati. La disposizione dell'edificio è caotica. La maggior parte degli edifici sono piccoli edifici di 4 piani, per lo più edifici temporanei e edifici a 2 piani. Una caratteristica è diversità, oltre a soddisfare le funzioni residenziali, ci sono attività commerciali come ristoranti, supermercati, mercati ortofrutticoli, abbigliamento e bellezza, ecc. L'infrastruttura include la scuola elementare Zhengzhou Zaozhuang e due asili, una clinica sanitaria, non c'è una stazione di riciclaggio dei rifiuti nel villaggio e la spazzatura domestica è ammassata sulla strada e negli spazi aperti vicini. A causa della crescita spontanea a lungo termine, c'è meno terra per cultura, sport, spazi verdi, strade e piazze nel villaggio di Zaozhuang.



Figura 46 Le strade sono molto strette

Dal punto di vista dello spazio fisico , il villaggio di Zaozhuang ha un comitato di villaggio, non è stato ancora istituito un sistema di autonomia della comunità e la gestione della registrazione delle famiglie e catastale sono diversificata.Ci sono 248 famiglie con una popolazione di 1.280, ma ci sono decine di migliaia di popolazione fluttuante. Gli abitanti dei villaggi si dedicano raramente ad attività agricole e fanno affidamento principalmente su industrie di servizi di produzione non agricola, pulizia di auto, lavorazione di mobili, ristorazione e catering, Locazione di case e dividendi collettivi del villaggio. I lavoratori migranti lavorano nelle vicinanze. In termini di abitudini di vita, gli abitanti dei villaggi godono delle strutture di servizio pubblico e municipale della città, come le fermate degli autobus e i supermercati circostanti, pur mantenendo le abitudini di vita e i valori del villaggio. Gli anziani possono essere visti giocare a carte e a scacchi davanti di casa. Il villaggio di Zaozhuang è un periodo di transizione in cui il villaggio si trasforma in una comunità urbana.

改造拆迁前，枣庄占地面积 230 亩（约 15 公顷），建筑面积 45 万平方米，建筑布局较为混乱，多为 4 层小楼房，以临时建筑和 2 层建筑居多，城中村内建筑功能具有多样性，除了满足居住功能，有商业如饭店，超市，菜场，服饰与美容等，基础设施有郑州市枣庄小学和两个幼儿园，一个卫生所，村内缺乏垃圾回收站，生活垃圾就堆在路边及附近空地，因为长期自发生长，导致枣庄城中村内的文化，体育，绿地，道路广场等用地较少。

从非物质空间层面看，枣庄城中村有村民委员会，社区自治体系尚未建立，户籍管理存在多样性，户数 248 户，人口 1280 人，流动人口却有数万人。村民很少从事农业活动，主要依靠非农业生产的服务业，汽车清洗、家具加工、饭店餐饮等，房屋出租和村集体分红。外来务工人员则就近务工。生活习惯上，村民一边享受着城市市政和公共服务设施，如公交站点，周边超市，一边保持着村落的生活习惯和价值观，随处可见的老年人在自家门口打牌，下象棋等娱乐方式。枣庄城中村属于开始进行村庄转为城市社区的过渡时期。



Figura 47 Gli anziani stanno giocando a carte

3.1.2 La storia dello sviluppo del villaggio urbano di Zaozhuang 枣庄城中村发展历史

Già negli anni '60 la qualità delle case nel villaggio di Zaozhuang iniziò a migliorare nel suo complesso e negli anni '70 vennero rese popolari le case di mattoni rossi e di tegole rosse e le lastre prefabbricate. Dal 1985, alcune famiglie hanno costruito edifici a due piani. Il miglioramento delle condizioni abitative e l'aumento della superficie abitativa hanno iniziato ad attirare alcune persone ad affittare case nel villaggio. Con il continuo sviluppo della città, molti abitanti dei villaggi di Zaozhuang iniziarono a realizzare gradualmente i vantaggi portati dalla sua posizione geografica, così iniziarono a costruire attivamente case, a vivere fuori dalle proprie case e ad utilizzare il resto in affitto per fare soldi. Nel 1986, gli edifici a due piani furono resi popolari nel villaggio e alcuni iniziarono a costruire edifici a tre e quattro piani. Anche a causa del basso costo della vita e degli affitti economici nei villaggi della città, un gran numero di giovani è stato attratto. Gli abitanti del villaggio hanno beneficiato dell'affitto e hanno iniziato ad aumentare le loro case per ottenere maggiori benefici. Nel tempo, in un circolo vizioso, i villaggi urbani sono diventati densamente popolati, l'ambiente di vita era povero, le infrastrutture erano incomplete e le condizioni igieniche erano povere. Le condutture sono disordinate, il drenaggio è un grand problema e la spazzatura è un disastro. Le strade sono strette, affollate e ci sono gravi rischi di incendio. La popolazione è caotica. I residenti dei villaggi urbani sono composti da abitanti del villaggio, inquilini e popolazione fluttuante. La popolazione fluttuante può facilmente formare nuove bande criminali. La situazione della sicurezza pubblica è sempre stata un pericolo nascosto. Secondo le statistiche del direttore dell'Ufficio di pubblica sicurezza di Jinshui, il distretto di Jinshui ha una popolazione temporanea di circa 700.000 persone, pari al 45% della popolazione totale del distretto di Jinshui. In quanto luogo di residenza principale per la popolazione temporanea, il "villaggio nella città" ospita il 90% della popolazione temporanea nel distretto di Jinshui. Il grande flusso di popolazione qui e il complicato contesto della popolazione fluttuante rendono "cuore dell'Henan" (distretto di Jinshui) in realtà sopportare troppa pressione. Secondo le statistiche, il 72% dei crimini commessi nel distretto di Jinshui proviene da residenti temporanei che vivono in villaggi urbani.

早在 60 年代，枣庄村房屋质量开始得到整体提高，到 70 年代，红砖、红瓦的瓦房和预制板平房得以普及。1985 年开始有个别家庭建起了二层楼房。其住房条件的改善、住房面积的增多，开始吸引一部分人进村租房。随着城市的不断发展，枣庄的许多村民开始逐步体会到其地理位置带来的优越性，因而开始积极盖房，出自己住外，剩余的用于出租以赚钱盈利。1986 年村内全面普及二层楼房，有的还开始修建三层和四层楼房。又因为城中村中生活成本低，房租便宜，吸引了一大批郑漂青年。村民因为租金而受益，开始不断的加高自家的住宅以获取更多的受益，久而久之、恶性循环，城中村就变的人口密度大、居住环境恶劣，基础设施不完善，卫生条件太差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾。街巷狭窄、拥挤、存在严重消防隐患。人口杂乱，城中村的居民由村民、租户和流动人口组成，流动人口很容易形成新的犯罪团伙，治安形势一直都是隐患。据金水公安分局局长统计，金水区目前暂住人口大约 70 万人，占金水区总人口的 45%。而“城中村”作为暂住人口的主要居住地，容纳了金水区 90% 的暂住人口，这里人口流动量大，且流动人口的背景复杂，使金水区“河南心脏”的位置承担着超出实际太多的压力。据统计，发生在金水区的违法犯罪案件，72% 来自居住在“城中村”的暂住人群。



Figura 48 I paesaggi di Zaozhuang

L'ubicazione del villaggio urbano di Zaozhuang ha un impatto maggiore sulla struttura funzionale e sulla struttura industriale della città di Zhengzhou e Le scarse condizioni del villaggio urbano, la sicurezza sociale degli abitanti del villaggio è molto diversa da quella delle città circostanti. Per migliorare le risorse terrestri efficienti e intense, La demolizione generale e la ricostruzione dei villaggi urbani guidati dal governo municipale di Zhengzhou e la cooperazione multi-soggetto.

Al fine di raggiungere l'obiettivo di migliorare lo spazio fisico dei villaggi nella città e l'integrazione della città, viene adottato il metodo di "demolizione completa e ricostruzione e rinnovamento" per demolire le vecchie case del villaggio per sfruttare i benefici delle risorse del suolo urbano, ampliare il sistema stradale bloccato nell'area urbana e adottare unità residenziali. L'impostazione del progetto, tenendo conto delle esigenze di reinsediamento dei residenti locali e dei migranti, migliora la capacità dei villaggi urbani e il nuovo ambiente.

Nel 2004 è stato incluso nella lista della ricostruzione dei villaggi urbani: Zaozhuang, Dapu, Jiangzhai, Wangfufen, Xuzhai e altri 10 villaggi urbani sono stati trasformati.

Il 13 novembre 2013, l'Ufficio del governo popolare del distretto di Jinshui della città di Zhengzhou per l'istituzione del quartier generale del progetto di ricostruzione del villaggio urbano di Zaozhuang nel distretto di Jinshui [13] Nel 2014, l'ufficio del sottodistretto di Fengchan Road ha successivamente lanciato il villaggio di Donghanzhai, il nuovo villaggio di Zhangzhai e il nuovo villaggio di Duling. Demolizione e ricostruzione del villaggio di Zaozhuang e del villaggio di Xihanzhai. Al fine di consentire agli abitanti del villaggio di lasciare il villaggio il prima possibile, il quartier generale del progetto di ricostruzione del villaggio urbano di Zaozhuang ha anche emesso un altro avviso: firmare il "Contratto di compensazione e reinsediamento per il trasferimento" tra il 27 settembre e il 1 ottobre. Le persone ricollocate che hanno completato il trasferimento prima dell'8 e hanno firmato il "Modulo di assegno di posto vacante e di accettazione" riceveranno 20.000 yuan per famiglia. Pertanto, molti proprietari richiedono che gli inquilini si trasferiscano prima del 1 ° ottobre. Dopo aver completato la pubblicità e la mobilitazione, verrà portato il personale professionale di rilevamento e mappatura per misurare l'area della casa, quindi verrà firmato un accordo fino al pagamento del compenso [14]

考虑到枣庄城中村所处地段对郑州市功能结构和产业结构影响较大，并且城中村基础现状较差，村民社会保障与周边城市呈现的差异性巨大，为提高土地资源的高效集约性，形成了以郑州市政府为主导，多元主体合作的城中村整体拆迁改造。

为了实现城中村的物质空间改善与城市多元融合为目标，采用“整体拆除重建的更新”方式，以拆除村内老旧房屋来带动城市土地资源效益，拓宽城市区域 阻塞的道路系统，并通过住宅户型的设置，考虑到本地居民和外来流动人口的安置需求，提高了城中村的容纳能力与新的场所环境。

在 2004 年就被列入城中村改造名单中：枣庄、大铺、姜砦、王府坟、徐砦等 10 个城中村改造。

2013 年 11 月 13 日郑州市金水区人民政府办公室关于成立金水区枣庄城中村改造项目指挥部[13] 2014 年，丰产路街道办事处先后启动了东韩寨村、张砦新村、杜岭新村、枣庄村、西韩砦村的拆迁改造。为了能让村民们尽快从村里搬走，枣庄城中村改造项目指挥部还特意发布了另外一则通知：对在 9 月 27 日~10 月 1 日之间签订《搬迁补偿安置协议》且在 10 月 8 日之前搬迁完毕经验收合格签订《空房验收单》的被搬迁人，将给予每户 20000 元奖励。所以，还有不少房东要求租户在 10 月 1 日之前搬走。在完成宣传动员后，会带着专业的测绘人员，测量房子面积，然后签订协议，一直到补偿款发放[14]。

3.1.3 Risarcimento per demolizione 拆迁补偿

Secondo i "Pareri sull'attuazione del governo popolare municipale di Zhengzhou sul risarcimento per l'espropriazione di terreni di proprietà statale del 2014" [15], gli standard di compensazione per la politica di ricostruzione dei villaggi urbani nel distretto di Jinshui di Zhengzhou sono i seguenti:

Negli ultimi "Pareri sull'attuazione del governo popolare di Zhengzhou sul risarcimento per l'espropriazione di terreni di proprietà statale", il sussidio per la demolizione di Zhengzhou è stato rivisto. Per le case residenziali espropriate, se scelgono un risarcimento monetario, saranno compensate con un aumento del 30% del prezzo stimato; per i proprietari di case espropriate, verranno fornite non solo le spese di trasferimento, ma anche le spese di reinsediamento, le spese di proprietà e altri sussidi ai costi.

Il prezzo stimato della compensazione monetaria aumenta del 30%

Gli standard di risarcimento per le case espropriate sono principalmente suddivisi in case residenziali e case non residenziali.

I "Pareri" stabiliscono che se una casa residenziale sceglie un risarcimento monetario, sarà compensata sulla base di un aumento del 30% del prezzo stimato di mercato immobiliare della casa espropriata.

Se si seleziona lo scambio dei diritti di proprietà, il reinsediamento deve essere effettuato in due modi: uno è che se il certificato di proprietà indica l'area edificabile nel set, il reinsediamento si basa sull'area all'interno del set; l'altro è che se il certificato di proprietà non indica l'area edificabile nel set, il reinsediamento si basa sull'area edificabile della casa espropriata. Il reinsediamento verrà effettuato se la parte flottante viene aumentata del 20% e la parte fluttuante non avrà un prezzo.

Le case non residenziali saranno compensate in base alla natura e allo scopo indicato nel certificato di proprietà della casa al prezzo stimato del mercato immobiliare.

Ci sono anche sussidi come tasse di trasferimento e tasse di reinsediamento temporaneo

I "Pareri" chiarivano anche specificatamente i sussidi per i proprietari di case espropriate. Comprende principalmente le spese di trasferimento, le tasse di reinsediamento temporaneo, i sussidi per la decorazione, i sussidi per la gestione della proprietà, ecc.

根据 2014 年《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》^[15]对郑州金水区城中村改造政策补偿标准如下：

最新出台的《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》中，对于郑州市拆迁补偿做了重新规定。对于征收住宅类房屋，如果选择货币补偿，将按评估价上浮 30%给予补偿；对于被征收房屋的房主，不仅要给予搬迁费，还要给予安置费、物业费等费用补助。

货币补偿评估价上浮 30%

被征收房屋的补偿标准主要分为住宅类房屋和非住宅类房屋。

《意见》规定，住宅类房屋选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产市场评估价上浮 30%给予补偿。

选择产权调换的，按两种方式进行安置：一是所有权证注明套内建筑面积的，按套内面积给予安置；二是所有权证未注明套内建筑面积的，按被征收房屋建筑面积上浮 20%进行安置，上浮部分不计价。

非住宅类房屋，将依据房屋所有权证标明的性质、用途，按房地产市场评估价给予补偿。

还有搬迁费、临时安置费等补助

对于被征收房屋屋主的补助，《意见》也特别进行了明确。主要包括搬迁费、临时安置费、装饰装修补助、物业管理补助等。

Tassa di trasferimento:Le case residenziali sono pagate allo standard di 30 yuan per metro quadrato di area edificabile e 1200 yuan per quelle inferiori a 1.200 yuan. Se si tratta di un reinsediamento abitativo fuori piano, verrà emesso due volte. Gli alloggi non residenziali saranno emessi allo standard di 40 yuan per metro quadrato di area di costruzione e gli alloggi fuori piano saranno emessi due volte. Se la casa dell'espropriato è stata data in affitto, la tassa di trasferimento deve essere pagata al conduttore della casa durante il periodo di locazione.

Tassa di reinsediamento: Per le case residenziali, se è necessario reinsediare alloggi fuori piano e il proprietario risolve da solo la casa di reinsediamento temporaneo, durante il periodo di reinsediamento temporaneo, il pagamento sarà di 20 yuan per metro quadrato al mese della casa espropriata. Se è inferiore a 1200 yuan, sarà di 1200 yuan. Problema.Per il reinsediamento esistente o il risarcimento monetario, una tassa di reinsediamento temporaneo una tantum di 6 mesi deve essere pagata secondo gli standard di cui sopra. La tassa di reinsediamento temporaneo non può più essere pagata per la fornitura di alloggi di ricambio.

Il periodo di reinsediamento temporaneo non supera i 24 mesi per gli edifici a più piani e i 36 mesi per i grattacieli. Se il reinsediamento non viene ricevuto dopo il periodo di reinsediamento, la tassa di reinsediamento deve essere aumentata in modo appropriato.

Sovvenzioni per la gestione della proprietà:Per le case espropriate, verrà concesso un sussidio una tantum per la commissione di gestione della proprietà per 3 anni al tasso di 1 yuan per metro quadrato al mese per l'area edificabile del certificato di proprietà. Per le abitazioni residenziali espropriate la cui superficie edificabile è inferiore a 60 mq si calcola in 60 mq.

Zaozhuang è l'area di costruzione chiave dell'area di reinsediamento per la ricostruzione del villaggio della città. Il progetto ha completato un investimento annuale di 685,16 milioni di yuan^[16]

1.搬迁费:

住宅类房屋，按建筑面积每平方米 30 元的标准发放，不足 1200 元的，按 1200 元发放。如果是期房安置，要发两次。非住宅类房屋，按建筑面积每平方米 40 元的标准发放，期房安置要发两次。被征收人房屋已出租的，在租赁期间，搬迁费要发给房屋承租人。

2.安置费:

住宅类房屋，如果要进行期房安置，且房主自行解决临时安置房的，在临时安置期间，按被征收房屋建筑面积每平方米每月 20 元的标准发放，不足 1200 元的，按照 1200 元发放。

现房安置或货币补偿的，按上述标准一次性支付 6 个月的临时安置费。提供周转用房的，可不再支付临时安置费。

临时安置期限，多层建筑不超过 24 个月，高层建筑不超过 36 个月。如果超过安置期限还未得到安置，安置费用则要适当增加。

3.物业管理补助:

被征收住宅，按照所有权证建筑面积每平方米每月 1 元的标准一次性给予 3 年物业管理费用补助。被征收住宅房屋建筑面积不足 60 平方米的按 60 平方米计算。

枣庄作为城中村改造安置区建设区重点，该项目完成年度投资 68516 万元[16]。



Figura 49 Zaozhuang viene demolito

Zaozhuang è rimasta vacante dopo la demolizione come una zona desolata

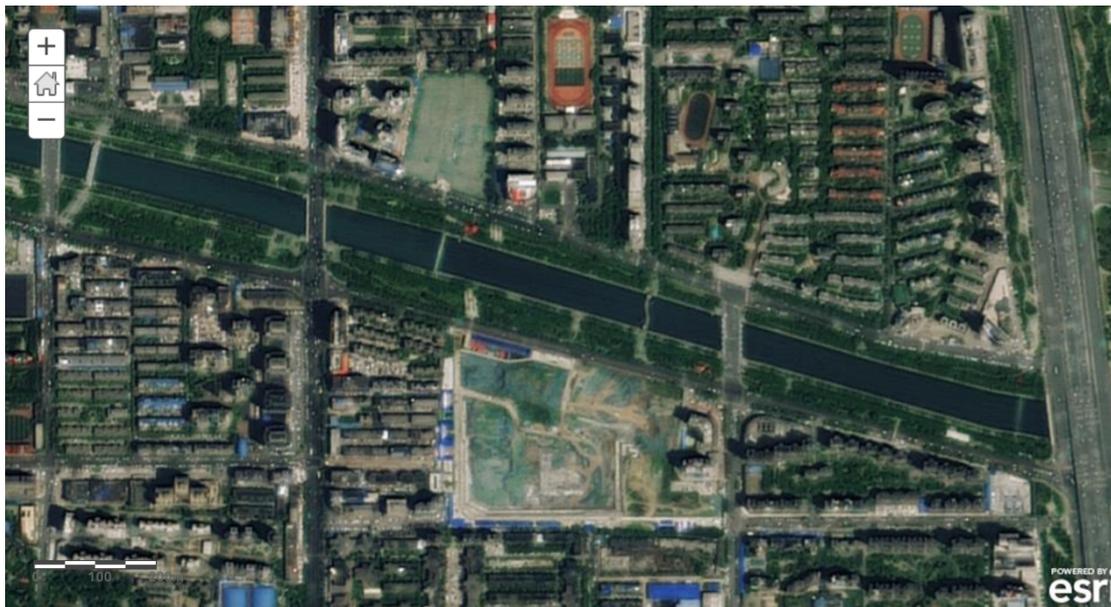


Figura 50 Villaggio di Zaozhuang dopo la demolizione (fonte foto: esri)

Lo sviluppatore selezionato dal governo municipale di Zhengzhou è Henan Shanding Real Estate. è una filiale di Henan Local Coal Group Co., Ltd. A Zhengzhou, ha sviluppato il Venture Building nella zona di sviluppo economico, la città di Shanding Yuheyua nel distretto di Jinshui e il parco Shanding Yuhe nel distretto del porto, ma a causa del fallimento dell'operazione di questa società immobiliare, ha perso -5.166.200 yuan e -268.900 per due anni consecutivi nel 2018 e 2019 . L'anno scorso è stato effettuato un trasferimento pubblico del 51% del capitale statale . Il progetto non procedeva abbastanza bene e il piano è stato ritardato. [17]

Pertanto, l'autore ha eseguito il lavoro di progettazione del villaggio di Zaozhuang secondo le normative legali e i requisiti di pianificazione.

郑州市政府选择的开发商是河南山顶地产。山顶地产为河南地方煤炭集团有限公司的子公司。在郑州开发过经开区的创业大厦、金水区的山顶御鑫城以及港区的山顶御和园等项目，但由于此房地产公司运营失利，在 2018 和 2019 年连续两年亏损-516.62 万元和-26.89 万元，去年进行了 51% 的国有股权进行公开转让，工程也进展不够顺利，方案也迟迟没有出台。[17]

因此作者法律规定以及规划要求，展开对枣庄村的设计工作。

3.2 Requisiti di pianificazione 规划要求

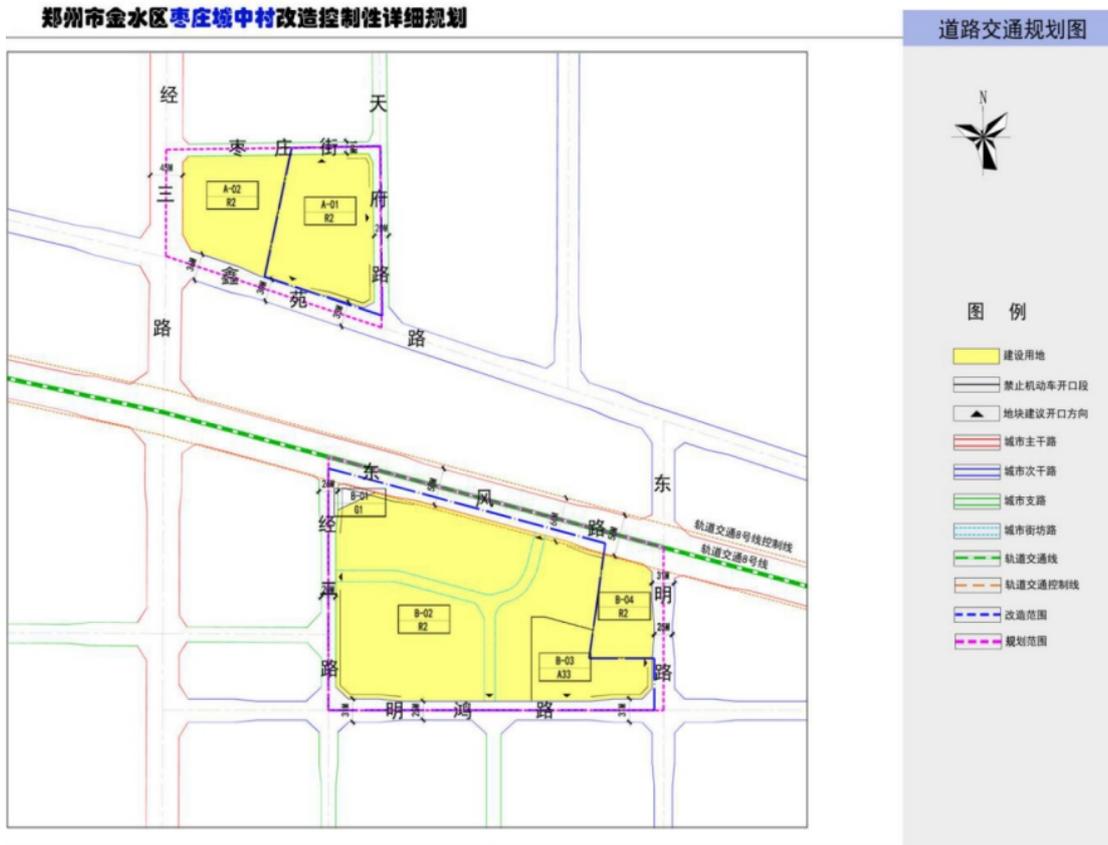


Figura 51 Piano di ricostruzione di Zaozhuang (fonte immagine: Zhengzhou City Planning Bureau)

L'angolo est è considerato un'area commerciale e ci sono altri sviluppatori partecipano, quindi questo documento non considera quest'area, quindi la area da progettazione è dimostrata in figura 35.



Figura 52 Le zone da pianificare

Gli indici urbanistici per l'area di progetto dal Piano direttore di Zhengzhou sono:

Motivo dell'uso del suolo della zona A: uso residenziale dei lotti di Classe II

La densità dell'edificio è inferiore al 25%

Altezza massima dell'edificio di 35 metri

Il rapporto di superficie è inferiore al 9%

La percentuale di spazi verdi è superiore al 27%

Almeno un posto auto per nucleo familiare

La superficie del terreno è di 24.912 metri quadrati

L'area dell'edificio è inferiore a 47333 metri quadrati

Posizione di ingresso e uscita: sud, est e nord

La distanza dalla strada all'edificio (m): 10 metri a est, 12 metri a sud, 15 metri a ovest e 10 metri a nord

Motivo dell'uso del suolo della Zona B: terreno residenziale di Classe II

La densità dell'edificio è inferiore al 28%

Altezza dell'edificio inferiore a 160 metri

Il rapporto di superficie è inferiore al 6%

Il tasso di area verde è superiore al 25%

Almeno un posto auto per nucleo familiare

Superficie lotto 80.822 mq

L'area dell'edificio è inferiore a 472.452 metri quadrati

Posizione di ingresso e uscita: sud e nord e ovest

La linea rossa della strada secondaria dell'edificio (m): 10 metri a est, 12 metri a sud, 15 metri a ovest, 15 metri a nord [18]

A 区用地性质：二类居住用地

建筑密度小于 25%

建筑高度小于 35 米

容积率小于 9%

绿地率大于 27%

停车位每户至少有一个车位

地块面积 24912 平方米

建筑面积小于 47333 平方米

出入口位置：东南北

建筑后退道路红线（米）：东 10 米，南 12 米，西 15 米，北 10 米

B 区用地性质：二类居住用地、商业用地、商务用地

建筑密度小于 28%

建筑高度小于 160 米

容积率小于 6%

绿地率大于 25%

停车位每户至少有一个车位

地块面积 92732 平方米

建筑面积小于 472452 平方米

出入口位置：南西北

建筑后退道路红线（米）：东 10 米，南 12 米，西 15 米，北 15 米 [18]

PARAMETRI PROPOSTI PER IL PIANO DI ZAOZHUANG			
Area normativa	Sup. Totale(m2)	Sup. Stradale(m2)	Sup. edificabile al netto delle strade (m2)
AREA A	24912	5534	19378
AREA B	92732	10103	82629
AREA A+B	117644	15637	102997

L'autore esegue il piano di progettazione della trasformazione secondo i seguenti obiettivi:

sistemare lo spazio e rendere chiara la struttura dello spazio

Rispetto al "Codice per la protezione antincendio della progettazione degli edifici" GB 50016-2014 (edizione 2018)

"Codice per la pianificazione e la progettazione delle aree residenziali urbane GB50180-93) (2016)

Evacuazione degli incendi

1) Scale di evacuazione singole

Il numero di aperture di sicurezza negli edifici pubblici e negli edifici residenziali in stile corridoio non deve essere inferiore a due.

2) Accesso antincendio e sistema di traffico. Le strade dell'isolato dovrebbero considerare il passaggio dei camion dei pompieri e la distanza tra le linee centrali delle strade non dovrebbe superare i 160 m. Quando la lunghezza della parte lungo la strada dell'edificio supera 150 m o la lunghezza totale supera 220 m, deve essere prevista una corsia antincendio attraverso l'edificio. Se la lunghezza del lato corto del cortile interno chiuso di un edificio supera i 24 m, si consiglia di prevedere una corsia tagliafuoco per entrare nel cortile interno. Quando la corsia antincendio passa attraverso l'apertura della porta dell'edificio, la sua altezza libera e la sua larghezza libera non devono essere inferiori a 4 m; la larghezza libera tra le cataste di porte non deve essere inferiore a 3,5 m. Gli edifici lungo la strada devono essere dotati di passaggi pedonali che collegano la strada e il cortile interno (possono essere utilizzati i vani scala) e la distanza tra loro non deve superare gli 80 m. Almeno due corsie antincendio circolari dovrebbero essere collegate ad altre corsie. La corsia antincendio di tipo finale dovrebbe essere dotata di una corsia di ritorno o di un cortile di ritorno con un'area non inferiore a 12mX12m. L'area del cortile di restituzione per i camion dei pompieri di grandi dimensioni non deve essere inferiore a 15mX15m.

Il progetto della strada soddisfa i requisiti della ventilazione solare e dell'incorporamento di condutture sotterranee nelle aree residenziali. La larghezza della pavimentazione della strada comunitaria è di 6m-9m, la pavimentazione stradale di gruppo è di 3m-5m e la larghezza della strada tra le case non deve essere inferiore a 2,5m;

3) Fornitura di acqua antincendio e attrezzature antincendio

La distanza tra gli idranti antincendio esterni non deve superare i 120 m; il raggio di protezione degli idranti antincendio esterni non deve superare i 150 .

4) Distanza dal sole Secondo le specifiche, dovrebbe esserci almeno una stanza della casa che deve essere esposta al sole per non meno di 2 ore in una giornata fredda(Great cold day).

作者根据以下目标进行改造设计方案

措施一：整合建筑，梳理空间，使空间结构明晰化

依据：《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018年版）

《城市居住区规划设计规范 GB50180-93》（2016）

消防疏散方面

1) 单体疏散楼梯

公共建筑和通廊式居住建筑安全出口的数目不应少于两个。

2) 消防通道与交通系统

街区内的道路应考虑消防车的通行，其道路中心线间距不宜超过 160m。当建筑物的沿街部分长度超过 150m 或总长度超过 220m 时，均应设置穿过建筑物的消防车道。建筑物的封闭内院，如其短边长度超过 24m 时，宜设有进入内院的消防车道。消防车道穿过建筑物的门洞时，其净高和净宽不应小于 4m；门垛之间的净宽不应小于 3.5m。沿街建筑应设连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其间距不宜超过 80m。环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽头式消防车道应设回车道或面积不小于 12mX12m 的回车场。供大型消防车使用的回车场面积不应小于 15mX15m。

道路设计满足居住区的日照通风和地下工程管线的埋设要求，小区路路面宽 6m-9m, 组团路路面宽 3m-5m, 宅间小路路面宽不宜小于 2.5m；

3) 消防给水以及防火设备

室外消火栓的间距不应超过 120m；室外消火栓的保护半径不应超过 150m4) 日照间距 根据规范，住宅内至少应有一个居室须满足大寒日不小于 2 小时的日照

3.3 Comunita' residenziale 社区住宅

Secondo le esigenze urbanistiche, l'autore ha progettato l'area nord A come zona residenziale, B è divisa in due parti, una parte è l'area residenziale B1 e l'altra parte è l'area commerciale e il parco verde B2.

作者根据规划要求设计北部的 A 区为住宅区域, B 区分为两个部分, 一部分为住宅区 B1, 另一部分为商业区和绿地公园 B2。

MASTERPLAN PROPOSTO PER ZAOZHUANG					
Area normativa	Sup. edificabile al netto delle strade (m ²)	Tot. Impronta (m ²)	R. C. nel progetto	Sup.Tot. edificabile per dest. d'uso (m ²)	I. E. nel progetto
AREA A	19378	2438.15	0.13	24381.5	1.3
AREA B1	70719	10896.54	0.15	108965.4	1.5
AREA B2	11910	1504	0.13	1504	1.3

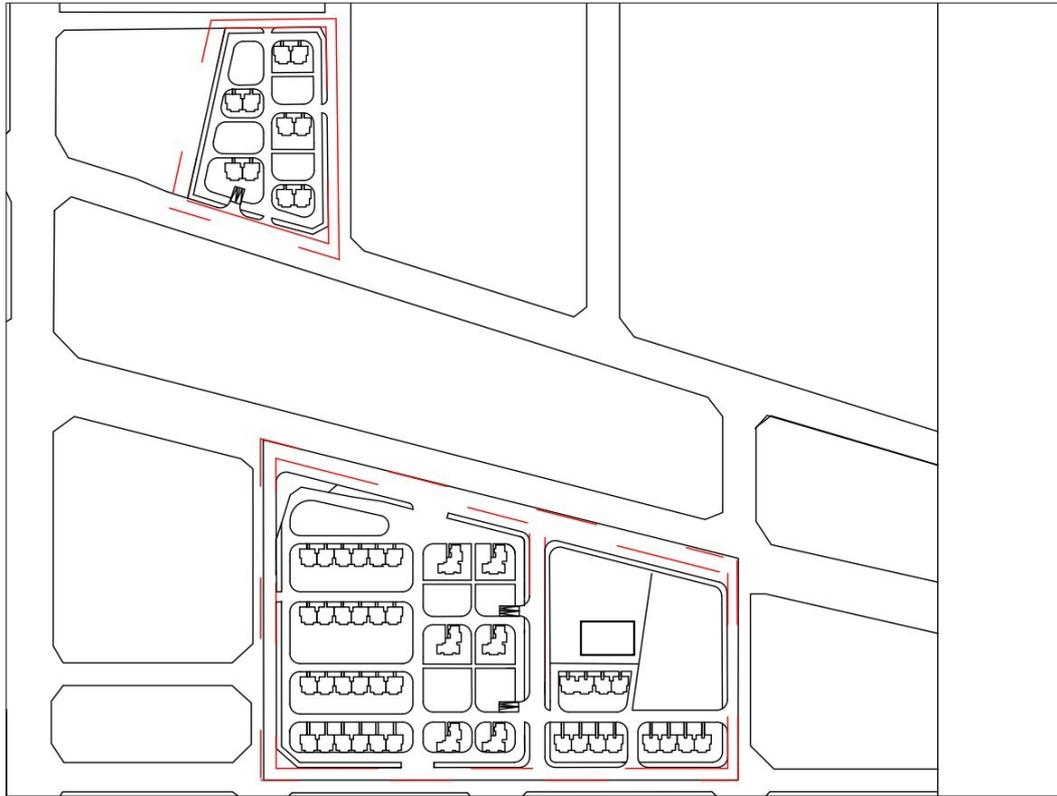


Figura 53 planimetria



Figura 54 modello della zona A visto dal sud



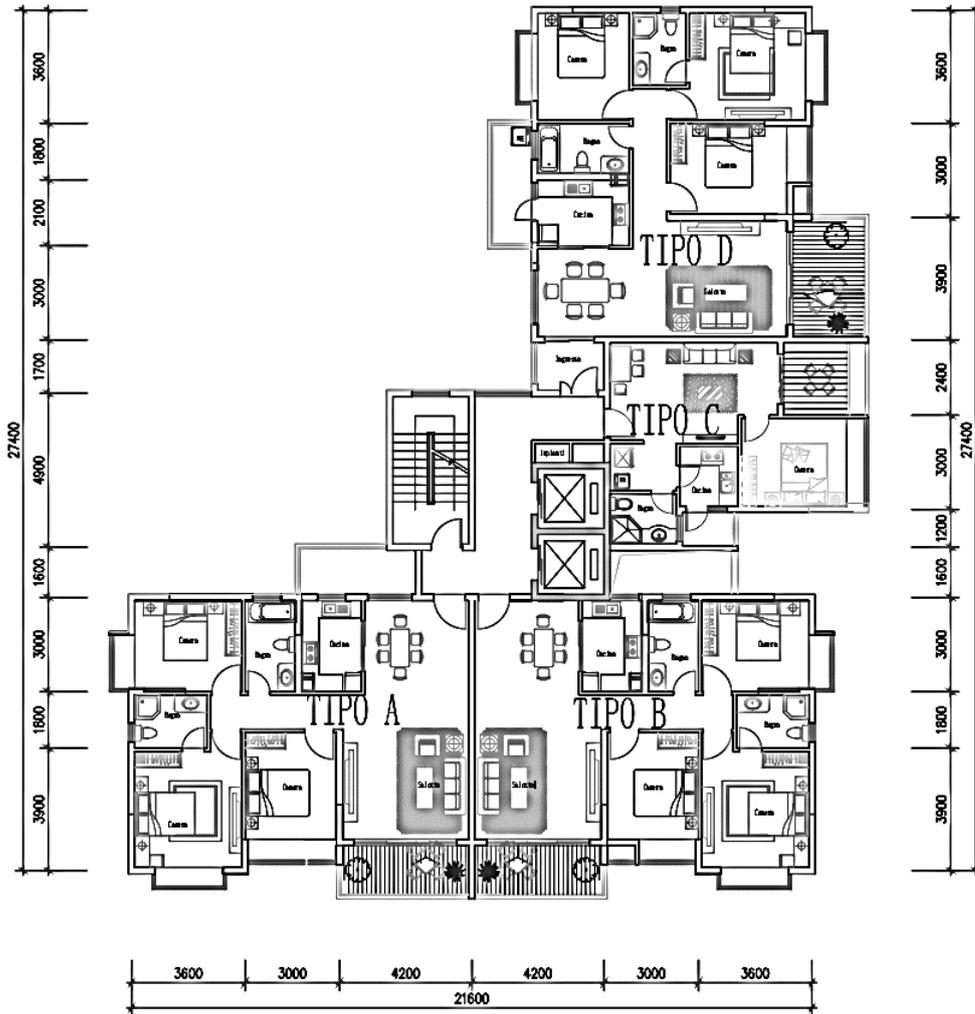
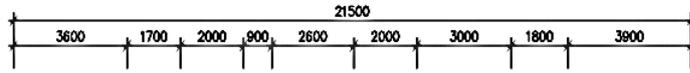
Figura 55 modello della zona A visto dal est

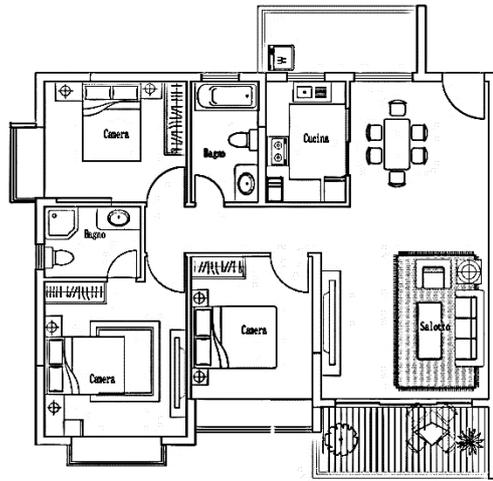


Figura 56 planimetria della zona B

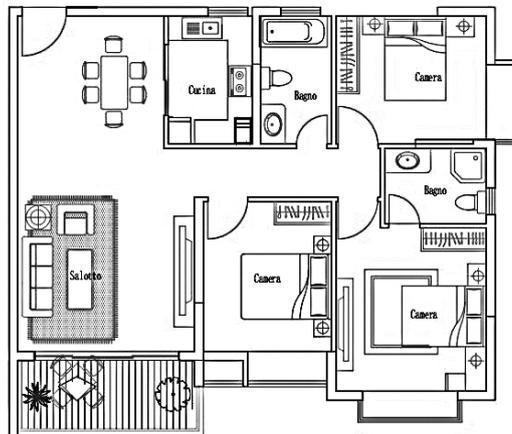


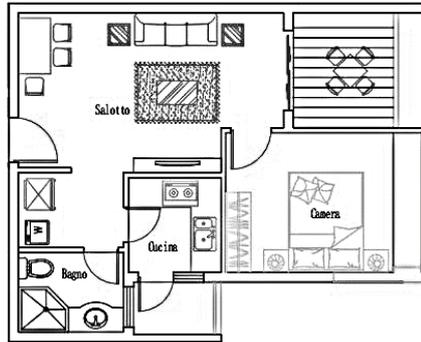
Figura 57 modello visto dal sud ovest





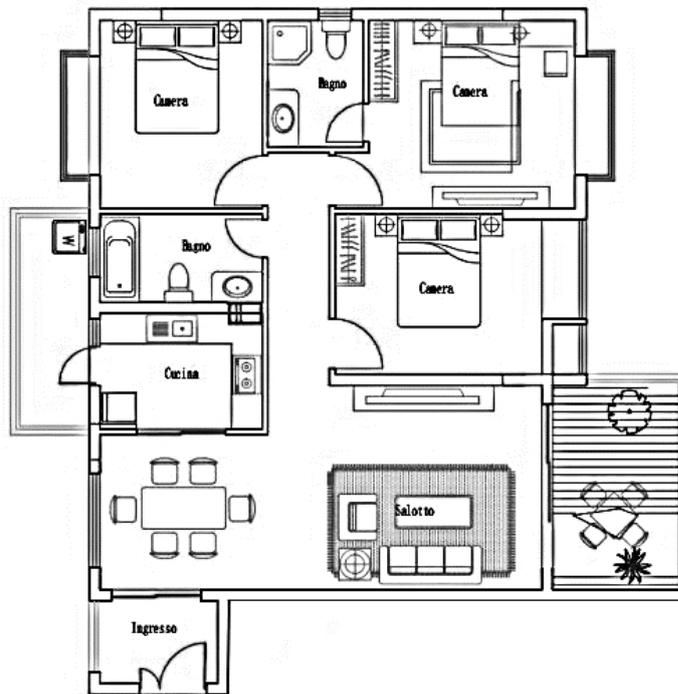
Tipo A e Tipo B, sono simmetrici. Compost da Tre camere da letto e un soggiorno e un sala di pranzo con l'area di 97,32 mq





TIPO C ,comosto da Una camera da letto e un salotto con l'area di 50,15 mq

TIPO D, compost da Tre camere da letto e un soggiorno e un sala da pranzo 113,48 mq



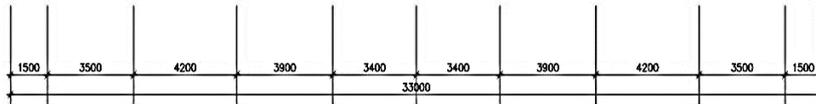
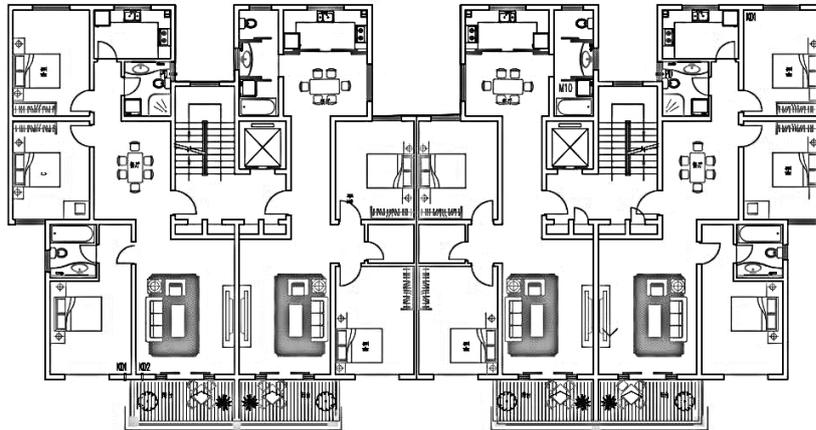
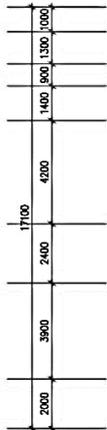
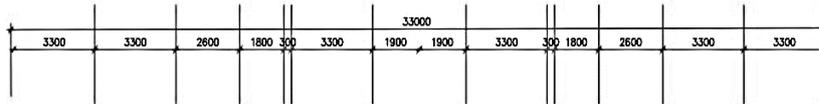


Figura 58 Tipo E e Tipo F

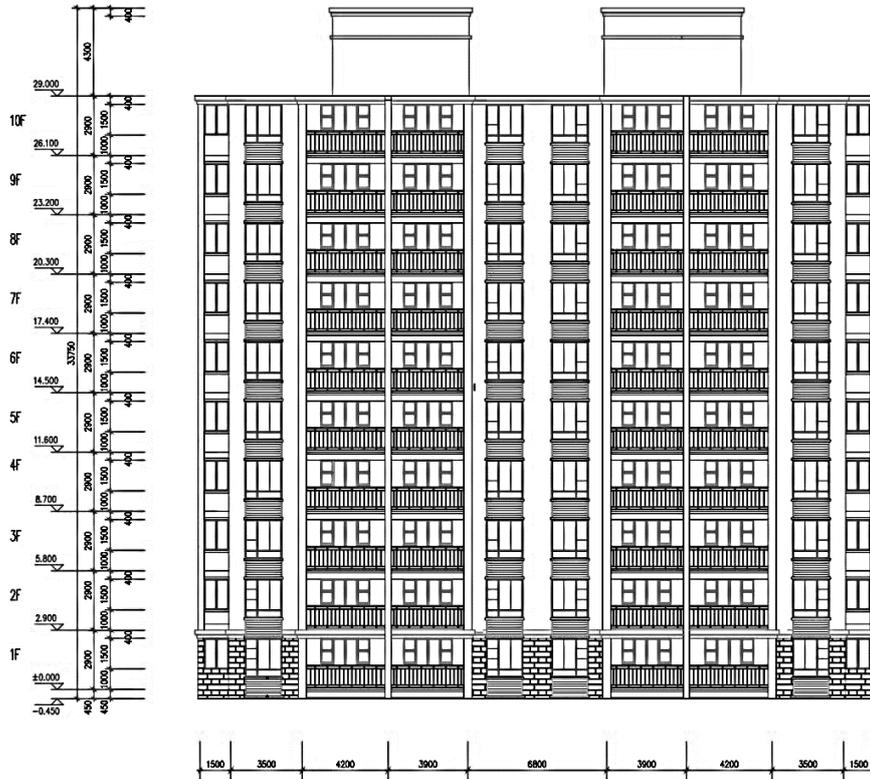


Figura 59 facciata visto dal sud

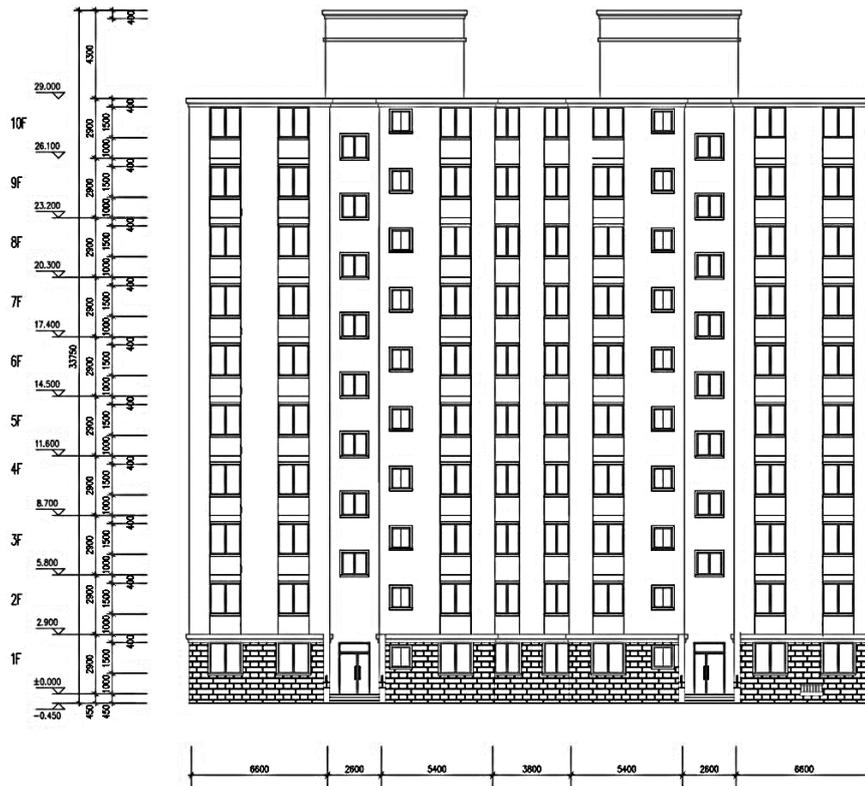


Figura 60 facciata visto dal nord

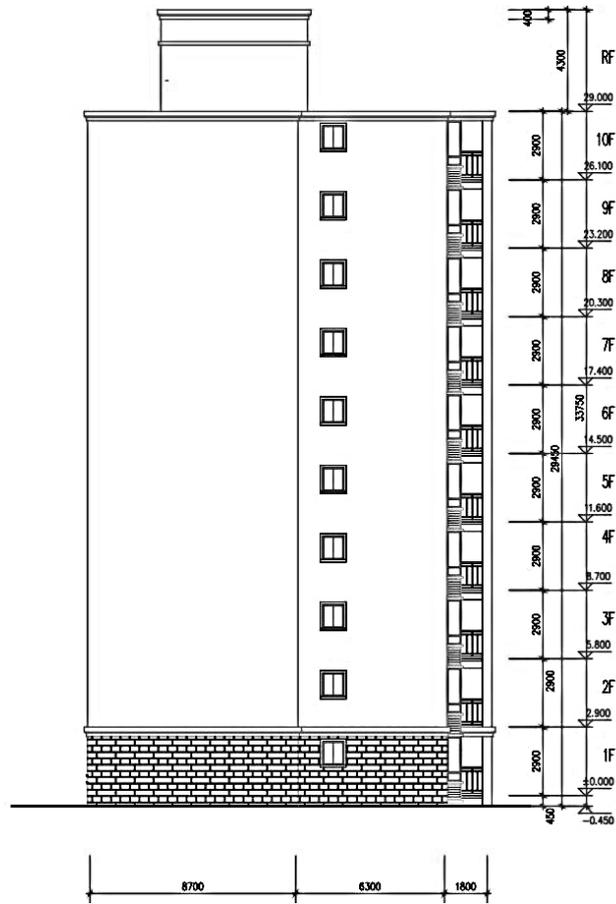


Figura 61prospetto visto dal ovest

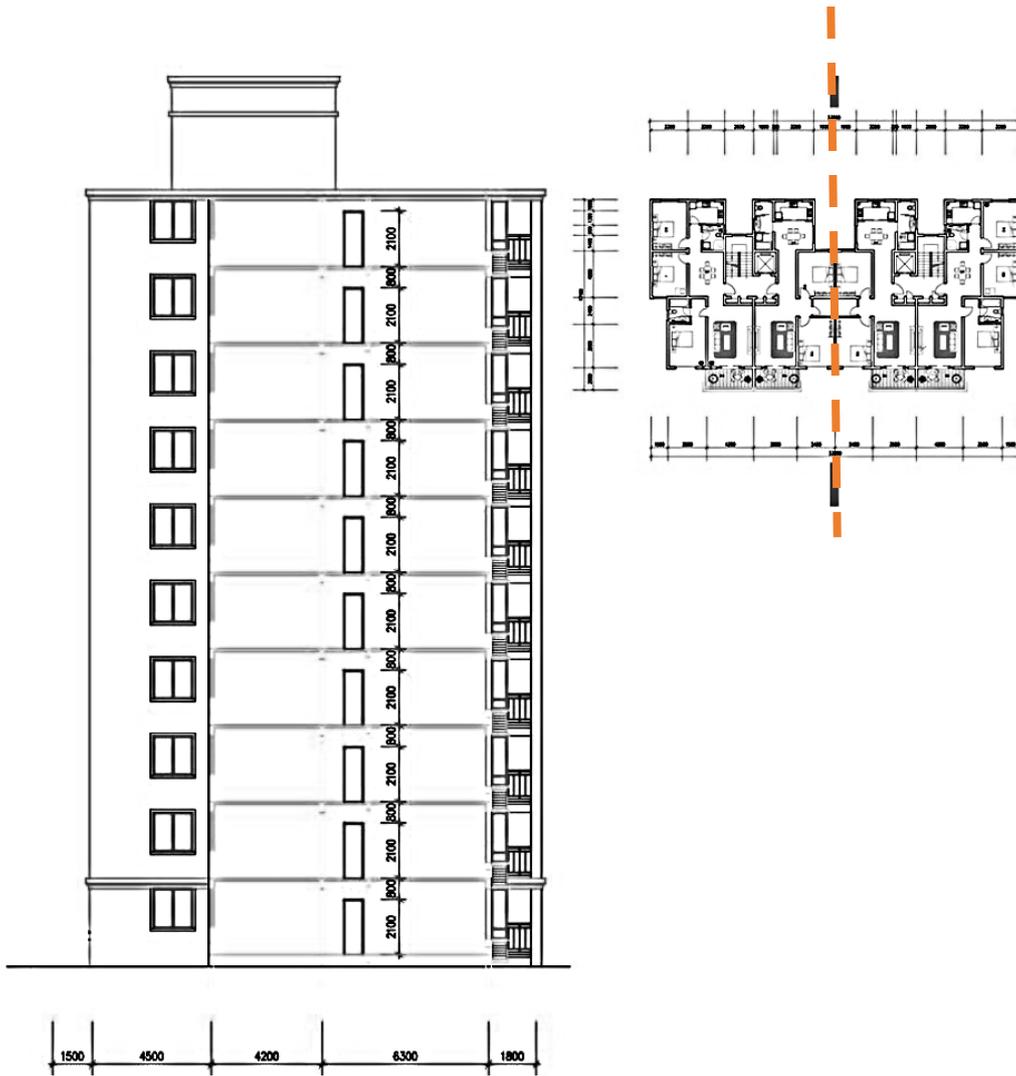


Figura 62 Sezione A-A'

TIPO A 三室二厅 97.32 平方米

TIPO B 三室二厅 93.83 平方米

TIPO C 一室二厅 50.15 平方米

TIPO D 三室二厅 113.48 平方米

TIPO E 三室二厅 131.90 平方米

TIPO F 二室一厅 93.57 平方米

北区共有 5 栋楼，都是 10 层，每栋楼有 4 户，共 200 户。

西南区共 18 栋，都是 10 层，每栋楼有 4 户，共 720 户。

东南区共 6 栋，都是 10 层，每栋楼有 4 户，共 240 户。

一共 1160 户。



3.4 Centro commerciale 商业中心

Vorrei realizzare, vicino del lotto di pertinenza, un edificio ad uso Commerciale; l'intento è quello di ampliare il ventaglio delle possibilità offerte ai futuri residenti del complesso residenziale, in maniera tale da creare un ambiente che sia capace di offrire non solo luoghi a verde, ambienti spaziosi e stile di vita semplice, ma soprattutto che consenta di accedere a dei servizi primari per il benessere sociale dell'uomo. Dopo varie decisioni e cambiamenti in corso d'opera, si è arrivati ad una configurazione definitiva dell'idea progettuale.

Questo centro commerciale ha 1504 metri quadrati. Nella pianta del piano terra si può notare come l'accesso al Market è caratterizzato da una grande porta girevole posta nella zona centrale del prospetto. Alle altre zone commerciali ci si accede invece perimetralmente tramite le singole aperture disposte sui lati della struttura. Nel retro dell'edificio e in prossimità dell'entrata principale sono presenti 3 dei vani scala di collegamento al piano interrato con l'aggiunta di un montacarichi sono nella zona del retro dove inoltre è organizzato il carico e scarico dei prodotti commerciali.

Il piano interrato, differentemente dal piano terra, è dedicato all'uso esclusivo del personale, e in questo sono presenti: Magazzini, Locali tecnici, Spogliatoi con annessi bagni.

我做好在相关地段内建造商业用途建筑物的工作；目的是扩大提供给居住区未来居民的可能性范围，以创造一种环境，该环境不仅能够提供绿色空间，宽敞的环境和简单的生活方式，而且首先能够提供出入便利为人类的社会福祉提供基本服务。经过各种决定和进行中的更改之后，已经确定了配置项目构想。

商业中心总建筑面积为 1405 平方米。在底层平面图中，您可以看到进入市场的特点是位于立面中心区域的旋转门。其他商业区域可从外围通过布置在结构侧面的各个开口进入。在建筑物的后部和正门附近，有 3 个楼梯间与地下室相连，并在后部区域增加了一个货运电梯，该处还组织了商业产品的装卸。与第一层不同的是，地下一层是员工专用的，有仓库，技术室，更衣室及浴室。

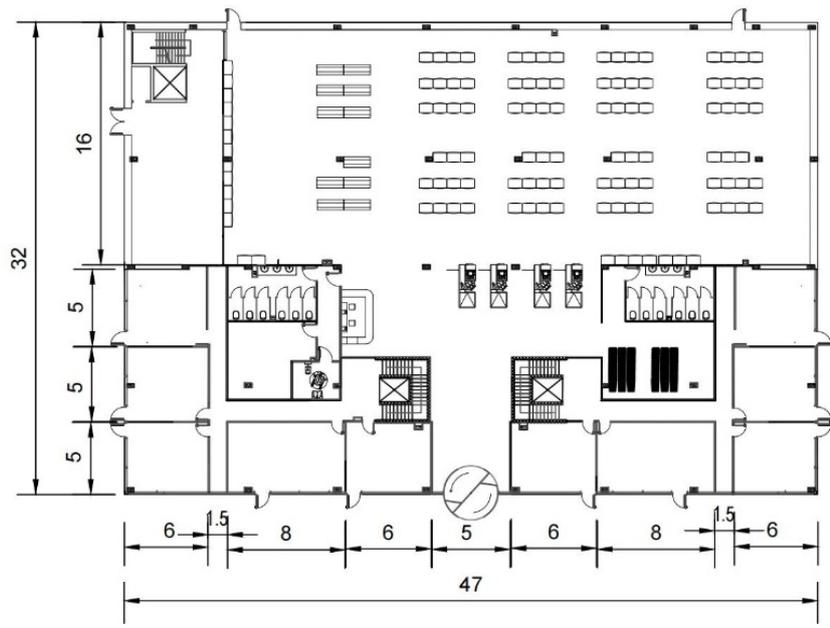


Figura 64 pianta del piano terra

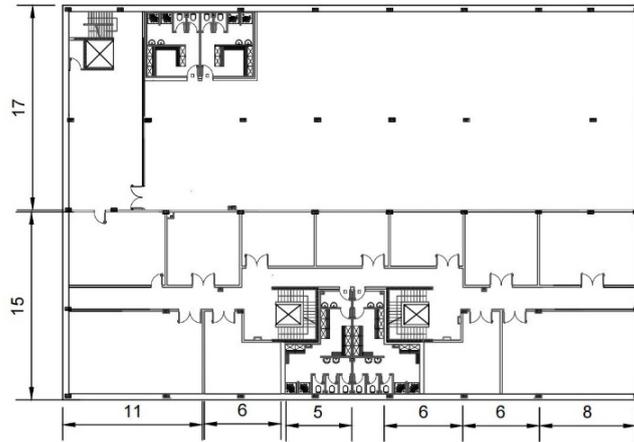


Figura 65 pianta del piano interrato

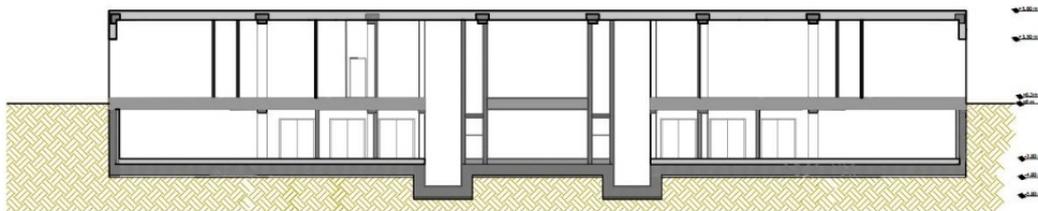


Figura 66 sezione A'-A'

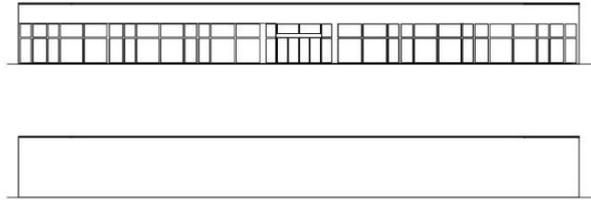


Figura 67 prospetto da nord e prospetto da sud

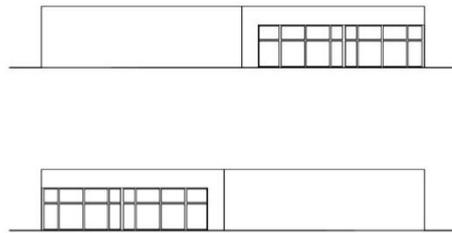


Figura 68 prospetto da est e prospetto da ovest

Durante la realizzazione del complesso residenziale è stato cercato di dare grande importanza all'aspetto urbano, esso assume infatti una funzione fondamentale in termini di riqualificazione territoriale. È importante infatti non solo la struttura in cui le persone andranno a vivere ma anche il contesto in cui questa si colloca.

Per la progettazione del tessuto urbano mi sono ispirata al lavoro dello studio "Diller Scofidio – Renfro" per un progetto riguardante la città di Aberdeen in Scozia, quindi vorrei realizzare di un'area verde in cui sono stati previsti collegamenti e percorsi pedonali, piste ciclabili, zone per il riposo e passeggiare.



Figura 69 "Scotland's Aberdeen City Garden"(fonte: archdaily.com)

La progettazione del tessuto urbano ha imprescindibilmente uno sguardo volto al futuro. Si prevede infatti la disposizione di numerose piante che col tempo cresceranno e daranno un aspetto ancora più importante a questo spazio verde. Altro aspetto importante da considerare è che tutte le scelte che si sono fatte per la realizzazione

del tessuto urbano non prevedono grandi costi in termini di manutenzione.

3.5 Problema di alluvione 洪涝灾害问题

Zhengzhou ha un clima continentale temperato a causa del suo terreno elevato a ovest e basso a est. La temperatura media annuale è di 14,5 gradi. Piove poca in primavera, autunno e inverno, e piove di più in estate. A causa delle tubature fognarie relativamente sottili nell'area urbana e degli impianti di drenaggio obsoleti, le città saranno allagate durante le forti piogge, soprattutto nella distretto orientale.

Negli ultimi anni, a causa del riscaldamento globale, la temperatura della città è compresa tra 1,5 e 2,5 gradi superiore a quella della campagna circostante. La temperatura della città è surriscaldata e non può scorrere a distanza. Circola solo sopra la città e è formato dalla polvere L "'effetto isola di calore" ha un profondo impatto sulle precipitazioni estive. Soprattutto da giugno a settembre è la stagione a maggior piovosità' a Zhengzhou e le precipitazioni rappresentano il 70% delle precipitazioni annuali.

L'Amministrazione meteorologica cinese stabilisce che le precipitazioni nell'area con precipitazioni che superano i 50 mm e i 99,9 mm entro 24 ore sono chiamate piogge torrenziali. Le precipitazioni da 100 millilitri a 250 millilitri sono chiamate piogge intense e le piogge superiori a 250 millimetri sono chiamate piogge estremamente intense. Zhengzhou Dal 2006, le precipitazioni annuali di Zhengzhou che superano i 100 mm sono state in media 15 volte.

Poiché il temporale è una pioggia intensa a breve termine, la permeabilità all'acqua della rete di condutture dell'acqua piovana a Zhengzhou non è elevata e la quantità di acqua piovana è grande, quindi l'acqua accumulata sulla superficie stradale non può entrare nella rete di condotte di drenaggio, causando inondazioni .

洪涝灾害问题

郑州因为地势西高东低，属于温带大陆性气候。四季分明年平均温度为 14.5 度。春天，秋天和冬天少雨水，夏季雨水多，由于市区下水管道比较细，排水设施陈旧落后，导致每逢大暴雨城市都会被淹，尤其是东部地区。

近年来，由于全球气候变暖，城市的温度比周围乡村高 1.5 度到 2.5 度之间，城市的气温过热导致上升而不能流向远方，只是在城市上方循环流动，再加上灰尘的作用形成了“热岛效应”，对夏季的降水量有着深刻的影响。尤其是六月到九月是郑州的雨季，降雨量占全年的百分之七十。

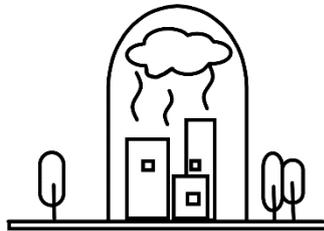


Figura 70 effetto isola di calore urbana (fonte: fatto da autore)

中国气象局规定：24 小时内地区的降雨量超过 50 毫米到 99.9 毫米的降雨称为暴雨。100 毫米到 250 毫米的降雨称为大暴雨，250 毫米以上的称之为特大暴雨。郑州从 2006 年起郑州每年降雨量超过 100 毫米的降雨次数平均为 15 次。

因为暴雨是短时间的强降水，郑州市雨水管网的透水率不高，雨水量大所以积水在道路表面不能进入排水管网，引起洪涝。



Figura 71 Alluvione a Zhengzhou in luglio 2014 (fonte: fatto da autore)

La causa specifica dell'alluvione

Nella città vecchia, poiché la posa dei tubi dell'acqua piovana richiedeva molto tempo, il progetto non ha tenuto conto della diminuzione della permeabilità all'acqua causata dall'uso di un gran numero di materiali da costruzione impermeabili nello sviluppo urbano diversi decenni fa. relativamente basso, risultando relativamente pochi Dieci anni fa, si diceva che i tubi posati prima fossero di piccolo diametro e in numero insufficiente.

Molte condutture non possono essere utilizzate perché sono in costruzione, causando blocchi delle condutture. Ci sono anche alcuni scarichi che sono bloccati, in modo che gli altri pochi scarichi possano essere utilizzati di meno durante le forti piogge.

Ci sono anche alcuni progetti irragionevoli che causano il flusso dell'acqua piovana lungo il terreno elevato verso le strade basse e l'acqua piovana non può essere scaricata nel corso del fiume e si verifica l'accumulo di acqua. Proprio come

Ad esempio, l'intersezione tra North Third Ring Road e Zhongzhou Avenue vicino a Zaozhuang è un'area con un grave accumulo di acqua. A causa della costruzione del cavalcavia tra Zhongzhou Avenue e la North Third Ring Road, la rete di drenaggio è stata interrotta, causando il normale drenaggio. Sebbene l'acqua piovana sia stata utilizzata per sollevare la stazione di pompaggio vicino alla terza circonvallazione nord, potrebbe drenare 12.000 tonnellate di acqua piovana all'ora, ma a causa del terreno basso di quest'area e dell'eccessivo accumulo di acqua, la stazione di pompaggio non è stata in grado di drenare completamente il tempesta di pioggia in modo efficiente.

发生洪涝的具体原因

在老城区，因为雨水管道铺设的时间比较长，几十年前设计的时候没有考虑到城市的发展使用大量不透水的建筑材料导致透水率的降低的情况，设计的标准比较低，导致相对几十年前来说之前铺设的管道直径小并且数量也不够。

许多管道因为正在施工而无法使用，造成管道堵塞。还有一些排水口被堵塞，使得原本就不多的排水口在大暴雨的时候能用上的更少。

还有一些设计的不合理，使得雨水顺着地势高流向地势低的道路，雨水不能排入河道而发生积水。正如枣庄附近的北三环与中州大道交口是一个积水相当严重的区。由于中州大道与北三环立交桥施工，所以排水网路被截断造成不能正常排水。虽然后来在北三环附近利用雨水提升抽水泵站，每小时能排掉 1.2 万吨的雨水，但由于这片区域地势过于低，积水过多，泵站也不能高效的完全排掉暴雨的强降水。

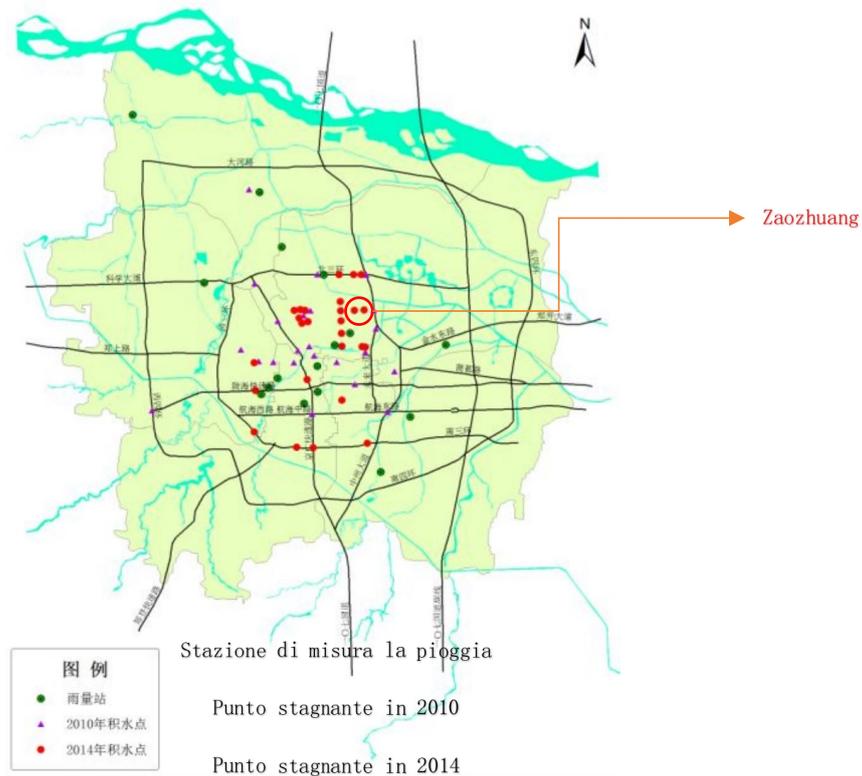


Figura 72 郑州积水点分布 (fonte: 郑州市区洪涝风险分析及内涝积水模拟研究, 李世豪)

Per risolvere il problema del disastro alluvionale, l'autore ha pensato al concetto di sponge city.

Sponge city si riferisce alla capacità di assorbire, immagazzinare, infiltrarsi e purificare l'acqua piovana nel tempo in cui piove per adattarsi ai cambiamenti ambientali, in modo da ridurre le perdite della città a causa dei disastri naturali. Le città spugnose possono ridurre efficacemente l'effetto isola di calore, ad esempio le città utilizzano materiali spugnosi "traspiranti" ad alta permeabilità, antiscivolo e resistenti all'usura.

L'autore ha progettato tre soluzioni. Il primo è la rete di drenaggio stradale (pavimentazione permeabile). Il secondo è tetto verde. Il terzo è pavimentazione drenante del parcheggio.

Fascia verde drenante

Sono la fascia verde con una larghezza di 1 metro, sotto di essa è un tubo di drenaggio. I corsi del marciapiede e la pista ciclabile sono 3 metri. La pendenza della strada è dell'1,5%. Tra il marciapiede e l'autostrada è presente una fascia verde stradale alberate di 1,5 metri di larghezza, all'interno sono piantati alberi ed erba verde. I corsi veicoli a quattro corsie a doppio senso, che sono inclinate verso l'esterno dell'1,5% per facilitare il drenaggio dell'acqua piovana.

Sono presenti fori di drenaggio all'incrocio della strada e della fascia verde per facilitare il flusso dell'acqua piovana nella cintura verde.

Una parte dell'acqua infiltrata dalle fasce verdi viene assorbita dalle piante, l'altra parte defluisce nel tubo di drenaggio sottostante, si raccoglie nel tubo di raccolta, e infine sfocia nel fiume.

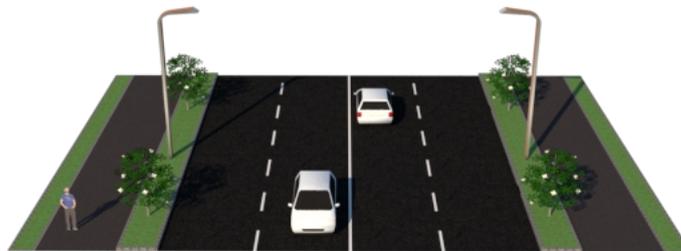


Figura 73 le fasce verd drenanti

作者为了解决洪涝灾害的问题，想到了海绵城市的概念。

海绵城市是指下雨时能够及时的把雨水吸收、储备、渗透、净化等从而适应环境的变化，使得城市在自然灾害情况下的损失得到减少。海绵城市能够有效的减少热岛效应，比如城市利用高透水、防滑耐磨的“会呼吸”的海绵城市材料。

作者设计了三种解决方案。

第一种，道路排水网路（透水路面）

最外侧与栏杆围墙接触的是一条绿化带，下面是排水管道，宽度为1米。中间的3米是人行道和自行车道。道路的倾斜度是1.5%。人行道和机动车道中间相隔一条绿化带，宽度为1.5米，里面种植树木和绿草。机动车是双向四车道，反别向外侧倾斜1.5%以便于雨水的排泄。

道路与绿化带的连接处有排水孔，方便雨水流入绿化带中。

两条绿化带渗透的水分一部分被植物吸收，另一部分流入下方的排水管道，汇集到收集管道中，最终流入河道。

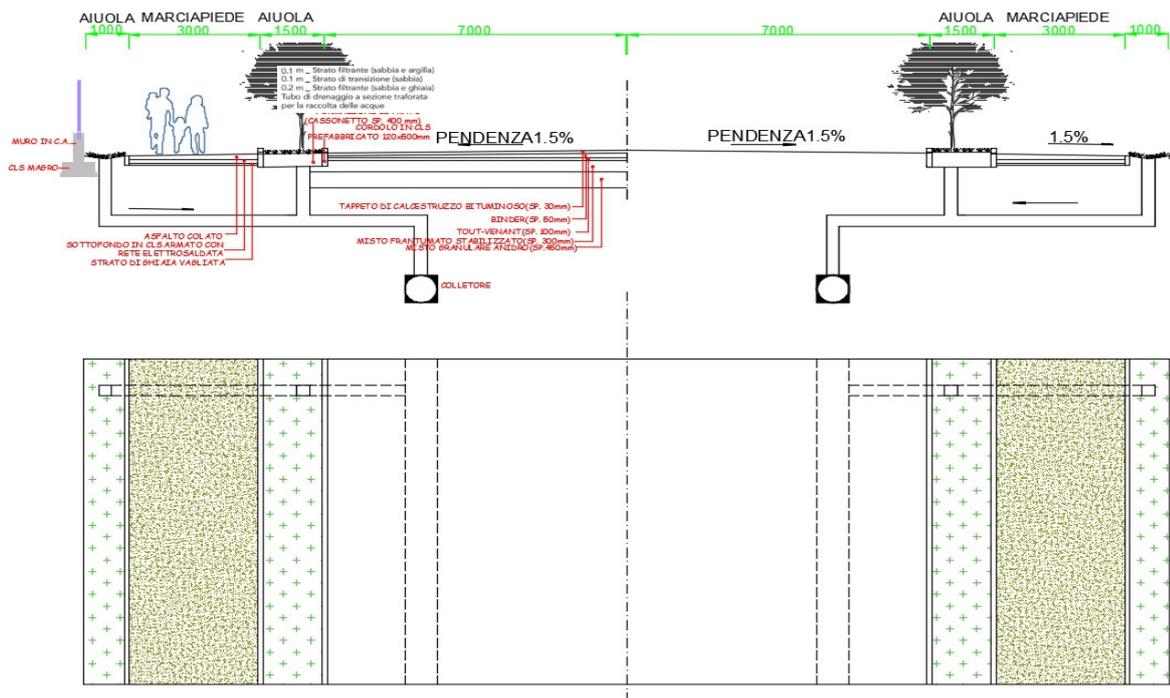


Figura 74le strade drenanti

tetto verde

Il regolamento tecnico di tetto verde JG155 definisce --Per tetto verde si intende l'inverdimento del tetto che copre più di 300 mm sull'elevazione del tetto non inferiore a 1,5 m sul pavimento esterno.

L'area indurita del tetto verde non deve essere superiore al 30% dell'area totale del tetto verde. L'inverdimento del tetto non è adatto per piantare alberi alti a crescita rapida e piante con radici ben sviluppate. La distanza di sicurezza tra il punto di impianto degli alberi e il muro dovrebbe essere maggiore dell'altezza dell'albero e gli alberi e gli arbusti dovrebbero essere riparati per evitare cadute e ferire le persone.

Il tetto verde può alleviare le tensioni e le pressioni strutturali sul tetto causate dagli sbalzi di temperatura, proteggere l'edificio assorbendo anche gli inquinanti presenti nell'aria, oltre ad assorbire l'acqua piovana e fungere da isolante acustico. I benefici in estate sono sicuramente vantaggiosi in quanto l'ombreggiamento della copertura a verde, sulla soletta, determina sicuramente una riduzione del flusso di calore del 60 % (fonte Castellotti).



Figura 75 Esempio di schema dei vari strati che compongono un tetto verde(fonte: Nextville.it)

Per verde pensile estensivo si intende quel tipo di copertura a verde che non richiede un numero elevato di manutenzioni e non prevede la fruizione del tetto stesso come un vero e proprio giardino. Di solito si comprendono coperture piane o inclinate di elevate dimensioni, prevalentemente di zone industriali o di edifici pubblici o commerciali. Il substrato arriva fino ai 15 cm di spessore.

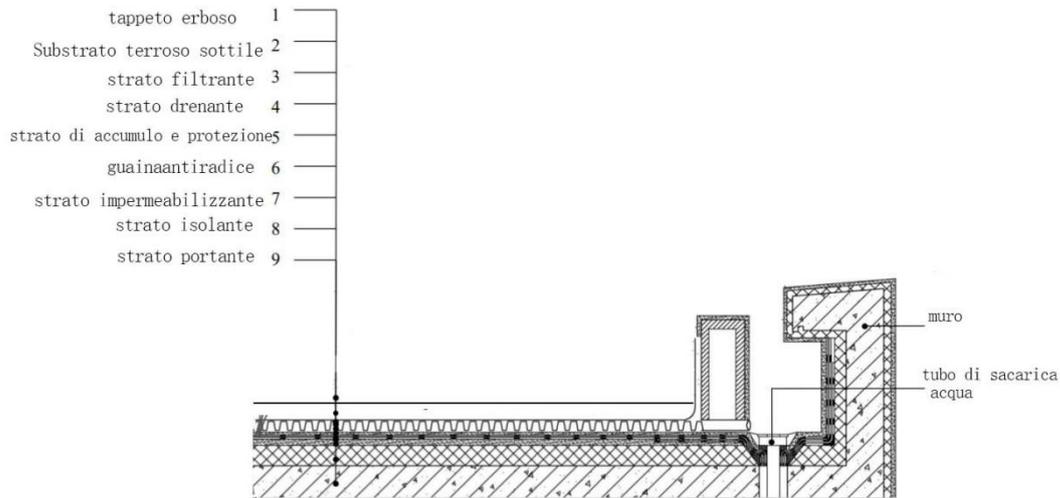


Figura 76 stratigrafia del tetto verde

第二种，绿色屋顶

“绿色屋顶是指屋面标高不低于室外地坪 1.5m 屋面上进行的覆盖超过 300 毫米的屋顶绿化。

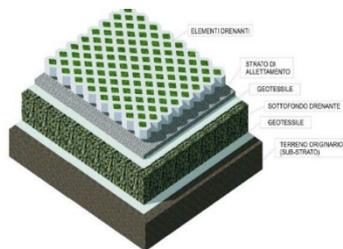
绿色屋顶的硬化面积不应大于总绿色屋顶面积的百分之三十。屋顶绿化不宜种植高大，速生乔木和根系发达的植物，树木定植点与变墙的安全距离应该大于树高，应做好乔灌木的固定设施，防止掉落伤人。” 种植屋面工程技术规程 JGJ155 的规定。

绿色屋顶能够减缓因为温度变化导致的屋顶受到的张力和结构压力，保护建筑的同时还能吸收空气中的污染物，同时能够吸收雨水并且起到隔音的作用。最重要的是能起到节能的作用，在夏季能够减少百分之六十的热量吸收。

广义的绿色屋顶是指不需要大量维护并且不提供将屋顶本身用作真实花园的绿色屋顶类型。通常包括高尺寸的平屋顶或倾斜的屋顶，或倾斜的工业区或公共或商业建筑。基材的厚度可达 15 厘米。

超市房顶是绿色屋顶，它的结构如图。雨水被收集并且输送到排水管中然后流到地面的绿地上，通过溢水孔再输送到市政排水渠道。

Pavimentazione drenante del parcheggio



Il sistema di pavimentazione realizzato con superfici drenanti, garantisce una serie di vantaggi: dallo smaltimento naturale delle acque meteoriche al risparmio economico, dall'eliminazione delle barriere architettoniche alla sicurezza anche durante acquazzoni e temporali.

Le pavimentazioni drenanti

Sono "eco-compatibili" in quanto assorbono le acque meteoriche e le lasciano permeare nel substrato favorendone il deflusso.

Assorbono con semplicità le acque meteoriche e le distribuiscono nel substrato in modo naturale e su un'ampia superficie ("effetto prato").

Garantiscono il mantenimento delle falde acquifere in quanto alimentate in modo più naturale, adeguato e costante.

Eliminano i fenomeni di ruscellamento superficiale con benefici in termini di sicurezza stradale durante gli eventi meteorici.

Creano un "microclima favorevole" in quanto non formano uno strato impermeabile e permettono alla terra di "respirare" accumulando meno calore durante l'esposizione al sole e conseguentemente irraggiando meno calore al tramonto.

Migliorano la qualità del vivere nel rispetto dei principi base della bio-edilizia.

Necessitano di poca manutenzione e hanno una lunga durata (decisamente superiore e quella dell'asfalto).

Con gli elementi drenanti, se viene eseguita idonea progettazione degli strati di sottofondo, è possibile eseguire urbanizzazioni prive dei tradizionali sistemi di raccolta delle acque meteoriche con notevoli risparmi in termini economici immediati (minori costi di urbanizzazione) e nel lungo periodo (minori costi di manutenzione).

第三种，停车场透水铺装

停车场的路面使用透水铺装，用排水表面制成的地板系统具有许多优点：从雨水的自然处理到经济的节省，从消除建筑障碍到安全性，即使在淋浴和雷暴天气也是如此。

1 排水路面，它们是“生态友好型”的，因为它们吸收雨水并使其渗透到基材中，有利于径流。

2 它们很容易吸收雨水，并以自然的方式在大面积表面上分配雨水（“草坪效应”）。

3 它们保证了含水层的维护，因为它们以更自然，适当和恒定的方式喂食。

4 消除地面径流现象，有利于在发生大暴雨时提高道路安全性。

5 它们会形成“有利的微气候”，因为它们不会形成不可渗透的层，并通过暴露在阳光下较少的热量并因此在日落时散发较少的热量而使地球“呼吸”。

6 它们遵循绿色建筑的基本原则，提高了生活质量。

7 它们几乎不需要维护，并且使用寿命长（比沥青更长）。

使用排水元件，如果对基底层进行了适当的设计，则无需传统的雨水收集系统即可进行城市化，从而在经济方面（降低城市化成本）和长期（降低维护成本）方面节省大量资金。

3.6 Considerando gli interessi di multi-oggetto:Il governo, gli sviluppatori, gli abitanti dei villaggi e i migranti 政府、开发商、村民、外来人口的多方主体兼顾

Il fulcro dell'attuazione del piano è quello di adeguare le parti interessate coinvolte nel rinnovamento, sviluppatori, governi, abitanti dei villaggi e migranti. Principalmente guidato dal governo, rispetta e considera gli interessi e le esigenze degli abitanti dei villaggi, in particolare della popolazione migrante. Lo sviluppatore collabora pienamente con gli abitanti del villaggio e la popolazione migrante nel rinnovamento dell'intero villaggio urbano. Metodi specifici come segue:

1) Leadership guidata dal governo

Il villaggio della città di Zaozhuang è un progetto che il governo ha studiato più volte e che pubblica offerte in considerazione dello sviluppo circostante. Adotta il modello di "operazione di mercato guidata dal governo, cooperazione collettiva e partecipazione dei collettivi di villaggio e dei migranti". I principali dipartimenti governativi hanno istituito agenzie speciali come Zaozhuang. Il quartier generale della ricostruzione del villaggio urbano, combinato con le politiche di reinsediamento della città di Zhengzhou, garantisce il ragionevole reinsediamento degli abitanti dei villaggi nei villaggi urbani e il governo fornirà alcune politiche preferenziali per svolgere un ruolo macro-guidato e di supervisione nell'intero processo di sviluppo.

(2) Garantire il reinsediamento abitativo degli abitanti dei villaggi e l'alloggio in affitto della popolazione migrante

Durante il processo di rinnovamento, si garantisce che oltre alle case di reinsediamento residenziale degli abitanti dei villaggi locali, la restituzione delle proprietà degli abitanti del villaggio, comprese le case in affitto,

Proprietà commerciali e aree di attività per gli abitanti dei villaggi, ecc. Nella parte della restituzione in affitto, gli abitanti del villaggio sono stati pienamente presi in considerazione e un gran numero di proprietà residenziali e commerciali in affitto sono state restituite agli abitanti del villaggio da affittare. La strategia del promotore di "quanto sfitto, accetta quanto" può compensare nella massima misura la perdita causata dalla disponibilità di proprietà collettive nel villaggio di Zaozhuang, garantendo allo stesso tempo gli interessi degli abitanti del villaggio. Per la popolazione migrante, il villaggio urbano è una zona cuscinetto per l'ingresso della

popolazione migrante in città. Lo scopo dei migranti che entrano in città è quello di fare soldi, quindi la qualità spaziale, la sicurezza antincendio e la qualità della costruzione della comunità di recente costruzione non sono molto preoccupate. Nel processo di rinnovamento, è necessario fornire alloggi in affitto a basso costo. Nelle case affittate per gli abitanti del villaggio vengono allestiti appartamenti di diverse dimensioni per servire persone di classi diverse. Le case plurifamiliari a più piani di 50-130 metri quadrati sono considerate per garantire l'approvvigionamento degli abitanti del villaggio. La fonte di reddito è stata anche una buona soluzione al problema abitativo delle persone a basso reddito, che ha favorito l'urbanizzazione dei villaggi urbani.

方案实施的核心是调节好各参与更新的利益主体，开发商，政府，村民与外来人口。主要以政府主体为引导，尊重和考虑村民尤其是外来人口的利益需求，开发商在整个城中村的更新中与村民和外来人口充分合作联系，具体做法

如下：

(1) 政府主导引领

枣庄城中村是政府考虑到周边发展，反复研究，公开招标的项目，采用的是“政府主导、市场运作、村集体与外来流动人口的共同合作参与”模式，政府主体部门通过设置专门机构如枣庄城中村改造指挥部，结合郑州市安置政策，保证城中村内的村民的合理安置工作，政府再给予一定的优惠政策，在整个开发过程中起到宏观引导的监督作用。

(2) 保证村民的居住安置和外来人口的租赁容纳

在更新过程中保证本地村民的居住安置房以外，返还村民的物业，也包括出租房、商业物业以及村民的活动区域等。在返还出租部分中充分为村民考虑，返还了大量的出租的住宅、商业物业以供村民对外出租。开发商实行的“空置多少，接受多少”策略，最大程度的弥补枣庄村内集体物业空置造成的损失，同时也很好的保证了村民的利益。对于外来流动人口，城中村是城市外来人口进城的缓冲地带。外来人口进城的目的为了挣钱，因而新建社区的空间品质、消防安全、建筑质量都不甚关心。在更新过程中下需要提供廉价的租赁住房，为村民出租的住宅中分别设置了不同大小户型的公寓为不同阶层人员服务，考虑了 50-120 平方米的多户型多层住宅，保证了村民的经济来源同时也为低收入者的居住问题得到很好的解决，带动了城中村的城市化进程。

3.7 I diversi periodi di sviluppo 循序渐进，注重开发时序

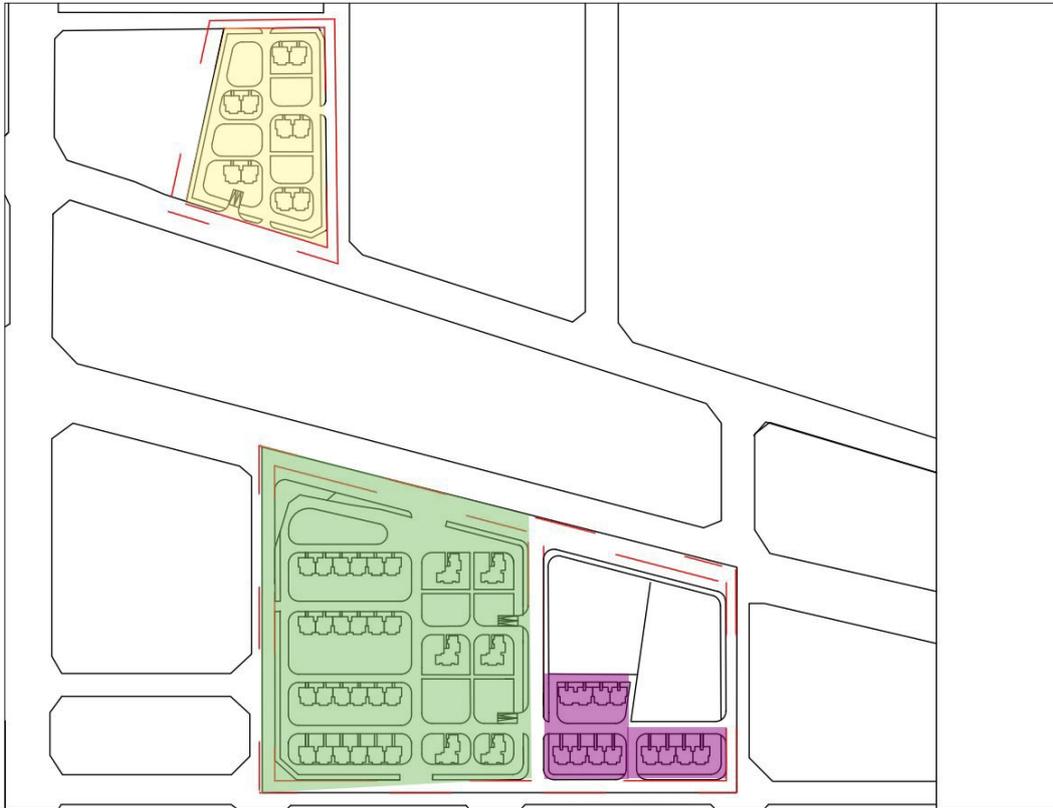


Figura 77 Schema del rinnovamento e dell'area del villaggio di Zaozhuang per fasi

Quando lo Zaozhuang è stato rinnovato, ha aderito al principio della gradualità nel processo di rinnovamento, enfatizzando lo sviluppo continuo ed evitando il radicalismo. L'approccio radicale è un approccio inefficace, un modello di trasformazione del genere è solo un cambiamento nella forma e nell'identità del villaggio snella città e il problema essenziale non è stato risolto. Il principio del progresso graduale fa bene al rinnovamento dei villaggi urbani perchè il rinnovamento è un processo complicato e difficile.

Il rinnovo del villaggio cittadino di Zaozhuang può essere suddiviso in fasi e implementato in modo più delicato. Si raccomanda che dopo che le trame originali siano state divise, dovrebbero essere aggiornate in una certa

sequenza temporale e gradualmente completate. In termini di funzione, è principalmente edifici residenziali. Il processo di ristrutturazione è diviso in 3 periodi (vedi Figura 48). La prima fase del progetto si trovano nella parte meridionale del lotto (verde e viola), principalmente per abitazioni a prezzi accessibili e abitazioni commerciali. La superficie totale è di circa 70719 metri quadrati. L'area di costruzione è di circa 108.965 metri quadrati. 248 famiglie del villaggio saranno disposti a trasferirsi per primi. Le case rimanenti saranno vendute come case commerciali. Lo sviluppo riporterà fondi per lo sviluppo successivo. La terza fase del progetto è situata nella parte settentrionale del lotto e utilizzata come case commerciali con una superficie totale di 19.378 metri quadrati. 24.381 mq di terreno edificabile.

枣庄城中村在更新时，坚持更新过程中的循序渐进原则，强调滚动式开发，避免激进式。激进式是一刀切的做法，这样的改造模式只是城中村的形体和身份上的变化，本质问题并没有得到解决。循序渐进原则承认城中村更新是一个复杂和艰难的过程。

枣庄城中村的更新可以分片分期，滚动式开发，用更加和缓的方式进行。主张对原有地块进行划分后，按一定时间顺序进行更新，逐步完成。 枣庄城中村从功能上主要是居住类建筑。更新改造过程分为两个时期（见图 77），一期工程处于地块南部（绿色和紫色），主要为村民保障性房屋用地和商品房用地，总用地约为 70719 平方米，总建筑面积约 108965 平方米，先安排 248 户村民入住，剩余房屋作为商品房出售，通过开发带来资金回流用以后期开发；二期工程处于地块北部用作商品房，总面积为 19378 平方米，总建筑用地 24381 平方米。

3.8 Rinnovo del livello di spazio materiale del villaggio urbano 城中村物质空间层面的更新

(1) Guida allo sviluppo dello spazio a livello macro

Secondo il "Zhengzhou City Master Plan 2008-2020" e l'"Indice di controllo della ricostruzione del villaggio di Zaozhuang della città di Zhengzhou", il villaggio urbano di Zaozhuang è un terreno residenziale urbano. Attraverso il successivo processo di rinnovamento, i diritti fondiari del villaggio urbano di Zaozhuang saranno completati. Allo stesso tempo, le condizioni attuali si basano principalmente su funzioni residenziali, come terreno residenziale urbano, per migliorare il terreno dello spazio pubblico e il terreno per i servizi alla comunità. A livello di controllo della capacità ambientale, a partire dallo statuo, in considerazione delle statistiche sulla popolazione totale del villaggio di Zaozhuang, delle pertinenti norme di compensazione della demolizione della città di Zhengzhou e del "Codice di pianificazione e progettazione del distretto residenziale urbano", la superficie totale è di 105734 metri quadrati e il rapporto di superficie (paramtro I.E) non supera il 6%. , Il tasso di inverdimento è del 30%. In termini di orientamento e controllo della progettazione urbana, rispettare l'unità di stile tra il villaggio in città e le comunità circostanti. A livello di controllo della costruzione di edifici, la considerazione principale è l'intervallo di luce solare dell'edificio. Secondo il "Regolamento tecnico per la pianificazione e la gestione dei progetti di costruzione di Zhengzhou" (provvisorio), il coefficiente dell'intervallo di luce solare di Zhengzhou è 1,36, che corrisponde alle 2 ore di sole per le case costruite in una giornata fredda (the great cold day). L'altezza degli edifici è 29m, quindi la distanza dovrebbe al minimo 39.44m. La distanza tra gli edifici è definita al meno 40m, qualche arriva al 50m. A livello di controllo del traffico sono predisposti 9 ingressi e uscite primari e secondari che si combinano con il paesaggio a formare uno spazio aperto; si predispone un perfetto sistema di parcheggio statico, un sistema di parcheggio interrato.

Secondo "Garage Building Design Code JGJ100-2015", gli standard 4102 standard 1653 per la pendenza d'ingresso e la lunghezza del garage sotterraneo sono i seguenti:

Lo standard per la larghezza degli ingressi e delle uscite dei veicoli è che non deve essere inferiore a 7 m nella guida a due sensi e 4 m nella guida a senso unico. L'ingresso del parcheggio si vede sulla planimetria che di larghezza di 10m con doppia direzione.

(1) 宏观层面的空间开发引导

枣庄城中村根据《郑州市城市总体规划 2008-2020》以及《郑州市枣庄村改造控制指标》（，土地性质属于城市居住用地，通过后期的更新过程，完成枣庄城中村的土地权属的转换，同时现状条件主要以居住功能为主，作为城市居住用地，完善公共空间用地和社区服务用地。环境容量控制层面，从现状出发，鉴于枣庄城中村总人口统计数据、郑州市相关拆迁补偿规定，《城市居住区规划设计规范》等依据，总用地面积为 105734 平方米，容积率不超过 6%，绿化率为 30%。城市设计引导控制上，尊重城中村与周边社区的风格统一。建筑建造控制层面，主要考虑建筑日照间距，按照《郑州市建设工程规划管理技术规定》（暂行），郑州市日照间距系数为 1.36 满足所建住宅的大寒日的 2 小时日照。交通活动控制层面，设置 9 个主次出入口，并结合景观形成开放空间；设置完善静态停车系统，开发地下停车系统，利用街边地带设置路边停车和集中停车场。

(2) Sistema stradale e integrazione dell'ambiente spaziale a livello meso

Il livello meso del villaggio cittadino di Zaozhuang si riferisce principalmente all'integrazione del sistema stradale e dell'ambiente spaziale della comunità di recente costruzione. La viabilità influisce sul tracciato della comunità e sulla comodità degli spostamenti. Pertanto, la viabilità è estremamente importante. È necessario pianificare ragionevolmente la struttura stradale della comunità, la forma degli incroci e la sistemazione dei parcheggi sociali per evitare la contraddizione del traffico misto. L'ambiente spaziale è un luogo importante per i residenti per condurre le attività e le attività quotidiane. È necessario comprendere le esigenze dei residenti, determinare la scala e la disposizione degli spazi pubblici e garantire l'accessibilità e l'apertura degli spazi pubblici. Prima del rinnovamento, le strade interne del villaggio di Zaozhuang si erano formate spontaneamente, mancavano di una pianificazione unificata e non erano collegate alle città circostanti. La rete stradale dei villaggi urbani aggiornata è funzionalmente suddivisa in strade urbane, strade principali e secondarie comunitarie e strade pedonali. Le strade urbane sul lato est del villaggio di Zaozhuang sono state riparate e percorribili (come Dongming Road), la rete stradale interna dell'area del villaggio di nuova costruzione è stata aperta e sono state aperte più entrate e uscite principali e secondarie nella comunità di Zaozhuang (vedi Figura 78 e 79) e il traffico a Zhengzhou è stato adeguatamente intrapreso. Funzione, aprire il sistema di circolazione del traffico del villaggio di Zaozhuang, soddisfare i requisiti di accesso al traffico e drenaggio rapido, migliorare efficacemente il traffico della rete stradale, mantenere la vitalità delle strade del villaggio cittadino, evitare il fenomeno dell'isola del villaggio cittadino e rispondere efficacemente al modello urbano .

L'ambiente dello spazio pubblico presta attenzione alla natura e all'umanità. È adiacente al Canale Dongfeng

sul lato nord del villaggio di Zaozhuang. Nella progettazione del paesaggio pubblico del villaggio di Zaozhuang, sono stati istituiti un ricco rivestimento e un design del paesaggio vario e adattabile per stabilire lo spazio interno della comunità. La linea di vista del paesaggio che riecheggia lo spazio esterno fornisce anche ai residenti un luogo in cui soggiornare per attività selettive o attività sociali, in una certa misura, alleviare il problema della mancanza di comunicazione di quartiere nella comunità di nuova costruzione, formando così un ambiente culturale e naturale. Il paesaggio è integrato e il quartiere è armonioso.

(2) 中观层面的道路系统与空间环境整合

枣庄城中村的中观层面主要指新建社区的的道路系统和空间环境的整合。道路系统影响着社区的布局规模和出行便利，因此道路系统极为重要，需要合理的规划社区的道路结构、交叉口形式及社会停车场的设置，避免了人车混型的交通矛盾。空间环境是居民进行日常和活动的重要场所，需要了解居民的需求，确定公共空间的规模和布局，保证公共空间的可达性与开放性。更新前，枣庄城中村内部道自发形成，缺乏统一规划，与外部周边城市连接不通。更新后的城中村路网进行功能性细分，分别为城市道路、社区主要道路和次要道路及步行道路。 枣庄城中村的东侧城市道路已经修好并通行（如东明路），开放新建城中村区域的内部路网，并开设枣庄社区多个主次出入口（见图 78, 79），适度承担郑州市内的交通功能， 打通枣庄城中村的交通循环系统，满足交通通达和快速疏导的要求，路网交通的有效改善，保持了城中村的街道活力，并避免了城中村的孤岛现象，与城市格局进行有效呼应。

公共空间环境上注重自然与人文的，在枣庄城中村的北侧紧邻东风渠，在枣庄城中村的公共景观设计时，加以丰富的驳岸设计和富有变化的适应性景观设计，建立了社区内部空间和外部空间相呼应的景观视线，也为居民们提供了可停留的场所空间，进行选择性的活动或社交活动，从一定程度上缓解了新建社区缺乏邻里交流的问题，从而形成具有人文和自然景观融合，邻里和谐的社区。

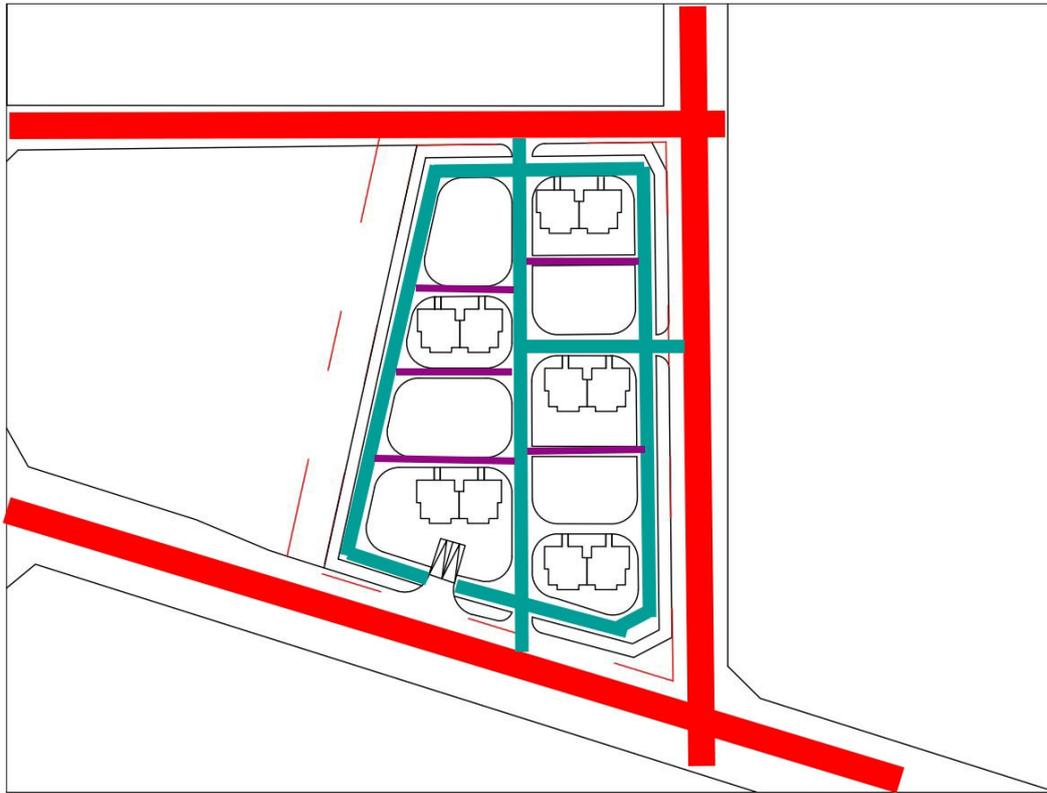


Figura 78 Distribuzione delle strade e impostazione degli ingressi e delle uscite nella zona sud di Zaozhuang



Figura 79 Distribuzione delle strade e impostazione degli ingressi e delle uscite nella zona nord di Zaozhuang

Le strade che circondano dalla comunità di Villaggio Zaozhuang sono di larghezza di 25 metri. Pensando di avere una Sistema di raccogliere l'acqua di pioggia, poi vengliano al Fiume Dongfeng.

(3) Progetto di rinnovamento dell'architettura a livello micro

Il progetto architettonico di Zaozhuang si riferisce principalmente al progetto di rinnovamento degli edifici residenziali, e il rinnovamento si riflette in due aspetti:

Uno è soddisfare le esigenze abitative della popolazione; l'altro è far corrispondere il design delle suite residenziali con la struttura familiare. Tenendo conto dell'area della fattoria originale del villaggio nella città e delle statistiche demografiche degli abitanti del villaggio originale, le dimensioni della casa non devono solo

soddisfare tutti i residenti originali, ma anche soddisfare il 70% della popolazione fluttuante. Le esigenze indipendenti dei residenti di appartamenti di grandi e medie dimensioni devono soddisfare anche le esigenze di locazione di appartamenti di piccole e micro dimensioni della popolazione fluttuante. Gli appartamenti a Zaozhuang hanno una superficie da circa 50 metri quadrati a 130 metri quadrati. Le tipologie includono principalmente una camera da letto e un soggiorno, due camere da letto e due stanze. Tipo di sala, tre stanze e due stanze, (vedi pianta).

Gli alloggi a prezzi accessibili dovrebbero soddisfare le esigenze degli abitanti dei villaggi originari e della popolazione fluttuante e la demolizione dei villaggi della città ha causato la perdita della terra da parte degli abitanti del villaggio

A livello locale, facendo affidamento su alloggi a prezzi accessibili per soddisfare le proprie esigenze di vita e di affitto, mentre le famiglie a basso reddito hanno difficoltà abitative e migranti, hanno bisogno di alloggi a basso costo e alloggi a prezzi accessibili che siano più in linea con le proprie esigenze economiche e praticamente risolvono i bisogni abitativi di base. Nelle condizioni di conformità ai codici di costruzione delle aree residenziali, aumentare il tasso di utilizzo dei terreni, accettare meglio la popolazione fluttuante e la popolazione urbana circostante e svolgere un certo ruolo nell'accogliere lo sviluppo urbano.

(3) 微观层面的建筑更新设计

枣庄城中村的建筑设计主要指住宅建筑的更新设计，更新的性体现在两方面：

一是满足人口的居住需求，在住宅规模和比例体现性；二是住宅套型设计与家庭结构相匹配。考虑到城中村原有的宅基地面积，原有村民的人口数据统计，住宅规模的设置上不仅要满足全部原住者，还要满足 70%的外来流动人口居住，住宅户型上既要满足原居民的大户型中户型自主的需求，也要满足流动人口的小户型微户型的租赁需求，枣庄的户型面积约为 50 平方米至 130 平方米，类型主要包括一室一厅类、二室二厅类、三室二厅类、（见户型图）。

保障性住房应满足原本村民和外来流动人口的需求，城中村的拆迁导致村民失土

地，依靠保障性住房满足自身居住生活和租赁需求，而低收入家庭住房困难和外来人口，需要更加符合自身经济需求的低廉租房和经济适用房，切实去解决的基本住房需求。在符合居住区建筑规范条件下，提高土地的利用率，更好的接纳外来流动人口和周边城市人口，对城市发展起到一定的容纳作用

3.9 Rinnovo del livello di spazio immateriale del villaggio nella città 城中村非物质空间层面的更新

Il rinnovamento dello spazio immateriale dei villaggi urbani, concentrandosi sul processo di trasformazione degli abitanti dei villaggi in cittadini.

Realizzando il rinnovamento del livello di spazio immateriale e la formazione sia interna che esterna, è possibile realizzare i cambiamenti essenziali nelle forme di lavoro, nelle abitudini di vita e nei valori degli abitanti dei villaggi della città, includendo principalmente il livello socio-economico e il livello di costruzione della comunità. A livello socio-economico, si riferisce principalmente all'economia informale e alla promozione della diversificazione delle forme industriali dei residenti. Dopo che il collettivo di villaggio si è trasformato in una società per azioni, attraverso l'assetto istituzionale e la formulazione delle politiche, l'attuazione dei diritti è giusta ed equa e l'occupazione degli abitanti dei villaggi è ottimizzata per realizzare l'economia. Diversificazione delle forme. Attualmente, le forme di occupazione nei villaggi urbani di Zaozhuang includono principalmente dividendi collettivi di villaggio, abitanti del villaggio che affittano case, negozi autonomi e lavoratori migranti che guadagnano denaro. Nei villaggi urbani, attraverso la demolizione e la ricostruzione dell'intero villaggio, si dovrebbe prestare maggiore attenzione al miglioramento dell'occupazione degli abitanti dei villaggi. Per gli abitanti del villaggio poco qualificati e poco istruiti in questo villaggio, attraverso lo sviluppo di una formazione professionale qualificata, gli abitanti del villaggio sono incoraggiati a passare da "affitto aziendale come pilastro e lavoratori migranti come supplemento" a "lavoro e imprenditorialità come pilastro e affitto aziendale come supplemento", in modo da ridurre l'economia degli affitti. Questa forma economica priva di generazione di reddito si è indebolita, guidando essenzialmente la vitalità economica dei villaggi urbani. Nel processo di rinnovamento del villaggio urbano di Zaozhuang, oltre a garantire i bisogni degli abitanti dei villaggi per il reinsediamento abitativo, la progettazione di micro-famiglie e piccole unità è stata progettata per garantire l'occupazione degli abitanti dei villaggi e soddisfare le esigenze di affitto della popolazione migrante. Il villaggio urbano manca di industria urbana e sviluppo economico, quindi la nuova comunità dopo il rinnovamento rimane ancora prima della trasformazione e lo spazio immateriale è ancora insostenibile. Pertanto, contemporaneamente al rinnovamento del villaggio urbano di Zaozhuang, l'area nord-est della nuova comunità si concentra sulla formazione di un'area commerciale concentrata, sullo sviluppo di negozi di strada su larga scala e progetti di uffici commerciali dell'industria culturale e sulla fornitura di piccoli negozi commerciali sulla strada per nuove comunità e aree urbane per incoraggiare gli abitanti dei villaggi e il reddito operativo della popolazione migrante migliora le capacità lavorative dei lavoratori migranti e alla fine guida lo sviluppo economico della città.

A livello di costruzione della comunità, è principalmente per guidare l'auto-organizzazione delle comunità, prestare attenzione all'organizzazione dei trasferimenti dei villaggi e migliorare il livello dei servizi di gestione della comunità. Nelle visite e nelle indagini effettive, la gestione del villaggio di Zaozhuang appartiene ancora alla modalità di gestione del comitato del villaggio. Solo quando c'è qualcosa da discutere nel villaggio, il comitato del villaggio svolgerà il suo ruolo. Di solito, la porta viene aperta raramente. Il comitato del villaggio si collega direttamente con il governo ed è responsabile per l'acquisizione collettiva della terra nel villaggio o la distribuzione del reddito portato dall'economia collettiva. Dopo la costruzione della comunità, la proprietà è diventata un'importante organizzazione legata alla vita e agli interessi dei residenti. Al fine di garantire l'equità e la ragionevolezza dei diritti, è stato istituito un comitato di supervisione degli affari del villaggio per supervisionare la requisizione della terra nel villaggio e il reinsediamento delle case durante il rinnovo. Dopo la costruzione comunitaria del villaggio di Zaozhuang, il comitato del villaggio è stato trasformato in un comitato di quartiere e in un comitato di supervisione degli affari del villaggio. Si trasforma in un'assemblea di rappresentanza dei proprietari per i residenti della comunità e il numero dei rappresentanti della popolazione migrante è considerato proporzionalmente nella selezione del personale incaricato di supervisionare il lavoro quotidiano del comitato del villaggio e della gestione della proprietà della comunità.

城中村非物质空间更新，注重城中村的村民转变为市民的过程，通过实现非物质空间层面的更新，内外兼修，实现城中村村民的就业形式、生活习惯、价值思想的本质改变，主要包括社会经济层面和社区建设层面。社会经济层面，主要指对非正规经济形式的并促进居民的产业形式多样化，村集体转变为股份制公司后，通过机构设置及政策制定，权利实施公平公正，优化考虑村民的就业问题，实现经济形式的多样化。而目前 枣庄城中村的就业形式主要有村集体分红，村民出租房屋，个体经营店面以及外来流动人口务工赚钱。城中村通过整个村庄的拆除重建，更应考虑完善村民的就业问题。针对本村低技能低学历的村民们，通过开展技能职业的培训，鼓励村民“由经营出租为主，外出务工为辅”转变为“以工作创业为主，经营出租为辅”，将房租经济这种缺乏创收的经济形式减弱，从本质上带动城中村的经济活力。在枣庄城中村更新过程中，除了保障村民安置住房的需求，设计微户型和小户型以保障村民的就业形式和满足外来人口的租赁需求。城中村缺少城市产业和经济发展，那么更新后的新社区的仍然停留在未改造前，非物质空间依旧不可持续。因此在枣庄城中村更新同时，注重新社区的东北区域形成集中的商业片区，开发大型临街商铺和文化产业商业办公项目建设，面向新型社区和城市区域层面，提供临街小型商业店铺，鼓励本地村民和外来人口经营收益，提高务工者的劳动技能，最终带动城市的经济发展。

社区建设层面，主要是引导社区自组织建设，注重村转居的组织设置，提高社区管理服务水平。实际走访调研中，枣庄城中村的管理仍属于村委会管理模式，只有村内有事商议才会发挥村委会作用，平时则很少开门。村委会直接对政府对接工作，负责村内的集体土地征收或集体经济带来的收入分配，而建设后的社区，物业则成为了居民生活利益相关的重要组织。为保障权利的公平合理，因此成立村务监督委员会组织，更新时进行村内征收地，安置住房等事宜进行监督，在枣庄城中村的社区建设后，村委会则转变为居委会，村务监督委员会则转变为社区居住者的业主代表大会，并在人员选择上按比例考虑外来流动人口代表的名额，对村委会日常工作和社区物业管理工作进行监督。

BIBLIOGRAFIA

- 李珂 王晓丹, 区位择优视角下的城市空间结构——以郑州主城区为例, 中华建设城乡规划杂志 (China construction), 2012
- 王旭升 董桂苹 毛卉, 郑州城市发展历程与特点分析, 地域研究与开发杂志, 2005
- 周秉彝 刘芮麟, 郑县志, 台北, 成文出版社, 1916
- 祝相科, 郑州市城市形态及空间结构分析
- 郑州市统计局, 《郑州统计年鉴》, 中国统计出版社, 2018
- 郑州市地方史志编纂委员会, 《郑州市志》, 中州古籍出版社, 1999
- 李晓超, 严建辉, 《河南省生产总值历史资料汇编》, 中国统计出版社, 《郑州统计 60 年》, 中国统计出版社, 2008
- 王海妹, 郑州市城中村更新改造问题的研究——以关虎屯为例, 郑州大学, 2006
- 郎琦, 包容性视角下城中村更新设计研究——以开封为例, 河南大学, 2018
- Alessandro Simonato, Aspetti generali della realizzazione tetti Verdi intensive leggeri, tesi di laurea, Universita degli studi di Padova, 2011
- Andrea Consentino, Hehuatang Reading of a historical Chinese District, Politecnico di Torino, 2017
- Angelica Pascale, Proposta di masterplan per la riqualificazione di un' ex area industrial a Tirana, Politecnico di Torino, 2017

RIVISTE

- 李珂 王晓丹, 区位择优视角下的城市空间结构——以郑州主城区为例, 中华建设城乡规划杂志 (China construction), 2012
- 王旭升 董桂苹 毛卉, 郑州城市发展历程与特点分析, 地域研究与开发杂志, 2005
- 朱军献, 郑州城市规划与空间结构变迁研究 (1906-1957), 城市空间研究杂志, 2011

SITOGRAFIA

[1] 引言. 河南志

<http://www.hnsqw.com.cn/sqsjk/zs/hnsz/zongshu/>

[2] 中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjbz/tjyqhdmhcxhfdm/2018/41.html>

[3] 河南省 2019 年国民经济和社会发展统计公报 . 河南省统计局

<http://www.ha.stats.gov.cn/2020/03-09/1372001.html>

[4] [国家发展改革委关于支持郑州建设国家中心城市的复函](#) . 中华人民共和国国家发展和改革委员会
[引用日期 2020-04-23]

http://www.gov.cn/zwgk/2010-08/23/content_1686432.htm

[5] 2019 年郑州市国民经济和社会发展统计公报 .郑州市统计局

<http://tjj.zhengzhou.gov.cn/tjgb/3112732.jhtml>

[6] 郑州概况 . 郑州市人民政府

<http://www.zhengzhou.gov.cn/view1.jhtml>

[7] 地理位置、面积、人口 . 郑州市人民政府官网

<http://www.zhengzhou.gov.cn/view1.jhtml>

[8] 《郑州市城市总体规划（2008-2020 年）》 .郑州市人民政府官网

<http://www.zzrd.gov.cn/html/gb/2009-02/05/135787.html>

[9] 《郑州建设国家中心城市行动纲要（2017-2035 年）》 .郑州市人民政府官网

<http://www.henan.gov.cn/2018/02-08/386981.html>

[10] 河南省建设厅发布《河南省建设厅关于加强城中村改造工作的指导意见》

<https://wenku.baidu.com/view/765aaabb4a73f242336c1eb91a37f111f1850deb.html>

[11] 郑东概览郑东新区管理委员会.

<http://www.zhengdong.gov.cn/sitesources/zhengdong/pagepc/qg/zdgl/list1.html>

[12] 《郑州市金水区人民政府办公室关于成立金水区枣庄村城中村改造项目指挥部的通知》 . 郑州市教育局官网, 2013

<http://zzy.zhengzhou.gov.cn/wlaq/761666.jhtml>

[13] 《搬迁补偿安置协议》，枣庄村城中村改造项目指挥部, 2014

<https://henan.qq.com/a/20141008/006621.htm>

[14] 《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》，2014

<http://erqi.public.zhengzhou.gov.cn/10BAB/1731159.jhtml>

[15] 金水年鉴 2015，郑州地情数据库

<http://zdzqsjk.szb.zhengzhou.gov.cn/BookRead.aspx?BookID=201712280007&bookType=Digital&ContentID=322833&Directory=1&keyword=%E6%9E%A3%E5%BA%84>

[16] 河南山顶金冠置业有限公司 51%国有股权转让中国产权网，2019

<http://www.cspea.org.cn/article/hydt/hydt/201902/20190200006696.shtml>

[17] 郑州市金水区枣庄城中村改造控制性详细规划，郑州市市政府

<http://archive.zhengzhou.gov.cn/file/org/guihuaju/201804/guihuagongshi/4kongzhixingguihua/1piqianguangshi/jygwopaf.html>

[18] 《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018年版）

<https://www.soujianzhu.cn/Norm/JzyXq.aspx?id=323>

[19] 郑州市金水区枣庄城中村改造控制性详细规划，郑州市市政府，

<http://archive.zhengzhou.gov.cn/file/org/guihuaju/201804/guihuagongshi/4kongzhixingguihua/1piqianguangshi/jygwopaf.html>

[20] 《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018年版）

<https://www.soujianzhu.cn/Norm/JzyXq.aspx?id=323>

Ringraziamento

La prima persona che devo ringraziare è il mio professore Enrico Desideri, che mi ha sempre aiutata a superare la difficoltà sia dello studio sia della vita'. Si può dire che senza di lui, non posso mai arrivare a questo punto. Quando ero triste per insufficiente dell'esame, mi ha incoraggiato e mi ha dato molti consigli utili. Questi consigli sono utili anche per la vita di futuro. Con il suo grande aiuto, sono riuscita a finire la tesi. E' davvero una persona prestigioso e professionale.

Devo ringraziare anche la prof.ssa Emilia Garda, senza di lei non ho la opportunità di fare la tesi. Lei è una persona dolce e simpatica.

Dopo aver vissuto in Italia per tanti anni, è finalmente arrivato questo momento.

E' un momento finale e intanto un momento iniziare. Ringrazio tutti che mi hanno aiutato in questi anni, i miei amici, i miei parenti soprattutto i miei genitori.

Loro mi hanno dato infinito amore e supporto.

Vi ringrazio e continuo a imparare. Imparare a essere una persona felice e imparare a fare bene le cose.

