



**Bruno Barel**

Studio legale BM&A - Treviso

Tra smart cities ed economia del paesaggio  
 Nuovi strumenti giuridici per un Veneto in cambiamento

# Vecchi problemi e nuove tendenze

- Il modello economico del Veneto sviluppatosi negli anni '70 e '80 e durato fino alla crisi del 2008 ha segnato il territorio regionale:
  - Dispersione edilizia, sia residenziale che produttiva
  - Patrimonio edilizio sovrabbondante, spesso di scarsa qualità
  - Utilizzo di aree a rischio idrogeologico o di pregio paesaggistico e di suoli agricoli pregiati
  - Scarsa sostituzione edilizia e degrado diffuso

# Vecchi problemi e nuove tendenze



# Vecchi problemi e nuove tendenze



# Vecchi problemi e nuove tendenze



# Vecchi problemi e nuove tendenze



# Vecchi problemi e nuove tendenze

- I nuovi modelli economici e sociali modificano necessità e trend:
  - Diminuisce la domanda di unità produttive di minori dimensioni e aumenta la domanda di grandi/grandissime strutture
  - Importanza crescente della logistica e delle infrastrutture (anche di telecomunicazione)
  - Propensione alla condivisione di spazi di lavoro e abitativi
  - Propensione alla locazione rispetto all'investimento in proprietà
  - Ritorno dei giovani all'agricoltura ed aumento delle domande di terreni in zona DOC/DOGC o compatibili con nuove forme di agricoltura
  - Sensibilità maggiore per il paesaggio inteso come risorsa attorno alla quale costruire una nuova economia della cultura e della bellezza

# Il suolo «bene comune»

- Il suolo è “risorsa limitata e non rinnovabile”
- Il buon uso del territorio risponde all’interesse generale
- La nuova urbanistica non deve soltanto “orientare e guidare” l’iniziativa privata ma deve garantire che la risorsa “suolo” sia utilizzata anche nell’interesse comune

# Il paesaggio come risorsa

naturalità  
biodiversità  
sostenibilità  
8



Foto: Osservatorio per il Paesaggio Veneto

Luoghi del Risso  
valorizzazione  
lavoro  
programmazione  
Regione  
Comuni

# Il paesaggio come risorsa



Regione

Comuni

# La legge veneta 6 giugno 2017, n. 14

- In vigore dal 24 giugno 2017
- Anticipa l'intervento dello Stato ed opera nei limiti delle competenze regionali
- Stabilisce gli obiettivi regionali in materia di contenimento del consumo di suolo e individua nuovi strumenti per il raggiungimento dell'obiettivo
  - Obiettivo: «consumo zero» entro il 2050
  - Strumenti: nuove previsioni urbanistiche ed edilizie per frenare l'uso di suolo ancora ineditato e per ottimizzare l'uso del suolo già edificato

# Gli strumenti della nuova urbanistica



gioco Luoghi del Riuso lavoro  
movimento **programmazione** **2050** cultura  
**riqualificazione** osservatorio  
**demolizione creativa**  
**rigenerazione urbana** creatività naturalità Comuni  
pianificazione PI ambiti degradati sostenibilità  
valorizzazione PAT

*naturalità*  
*biodiversità*  
**Riqualificazione edilizia**



# Riqualificazione edilizia

naturalità  
biodiversità  
consuum  
vita



Regione

Comuni

# Riqualificazione edilizia

- **La nuova legge promuove forme di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**
  - *Recupero, riqualificazione, destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche e i luoghi*
  - *Miglioramento della qualità del patrimonio edilizio in relazione a parametri come:*
    - Qualità architettonica e paesaggistica
    - Qualità delle tipologie costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia
    - Efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico
    - Eliminazione delle barriere architettoniche
    - Incremento della sicurezza (idraulica, geologica, antisismica...)

# Vittorio Veneto (TV)



# Vittorio Veneto (TV)



# Roncade (TV)



*naturalità*  
*biodiversità*  
**Riqualificazione urbana**



# Riqualificazione urbana

naturalità  
biodiversità  
consumi  
vita



regione

# Riqualificazione Urbana



# Riqualficazione urbana



# Riqualificazione urbana

- **Interventi di riqualificazione di aree urbane degradate (individuate dagli strumenti locali)**
  - Interventi di ambito ristretto, attuabili mediante PUA, comparti o permessi di costruire convenzionati
  - Incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di riqualificazione

# Mogliano (TV)



# Villorba (TV)



movimento lavoro ambiti degradati Giunta  
programmazione  
riqualificazione 2050 cultura PI  
osservatorio  
demolizione creativa  
creatività naturalità  
rigenerazione urbana  
gioco consumo di suolo  
sostenibilità valorizzazione pianificazione



# Rigenerazione urbana



# Rigenerazione urbana sostenibile

- La nuova legge favorisce anche l'elaborazione di progetti di riqualificazione su vasta scala (interi quartieri o ambiti vasti), sull'esempio di alcune esperienze in ambito europeo
- Piani di rigenerazione urbana sostenibile:
  - Elaborati per ambiti di rigenerazione urbana individuati negli strumenti di pianificazione locale
  - Richiedono il coinvolgimento e la consultazione delle popolazioni interessate
  - Approvati in forma di Accordo di programma di interesse regionale (art. 32 l.r. 35/2001): approccio integrato e globale e coordinamento di tutte le amministrazioni interessate

# Marghera

naturalità  
biodiversità  
conservazione  
civiltà



movimento  
Comuni di suolo biodiversità  
lavoro consumo di suolo  
programmazione  
2050 • sostenibilità  
riqualificazione cultura  
osservatorio  
demolizione creativa  
creatività • naturalità  
rigenerazione urbana  
PI gioco  
pianificazione **riuso** ambiti degradati

# Riuso



# Riuso



# Riuso



# Riuso

- **Gli immobili in dismissione o sottoutilizzati possono rappresentare una ricchezza o un'occasione di riqualificazione urbana se adattati a nuovi usi**
- **I nuovi strumenti favoriscono «usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati»**
  - L'obiettivo è superare la rigidità della zonizzazione, per sfruttare al meglio il patrimonio edilizio esistente per tutta la sua vita utile

# Riuso temporaneo



# Riuso temporaneo



Regione

Comuni

# Riuso temporaneo

*naturalità*  
*biodiversità*  
*sostenibilità*



# Reggio Emilia – «Via Gioia»



# Reggio Emilia – «Via Gioia»

naturalità  
bioclimaticità  
sostenibilità  
comunità



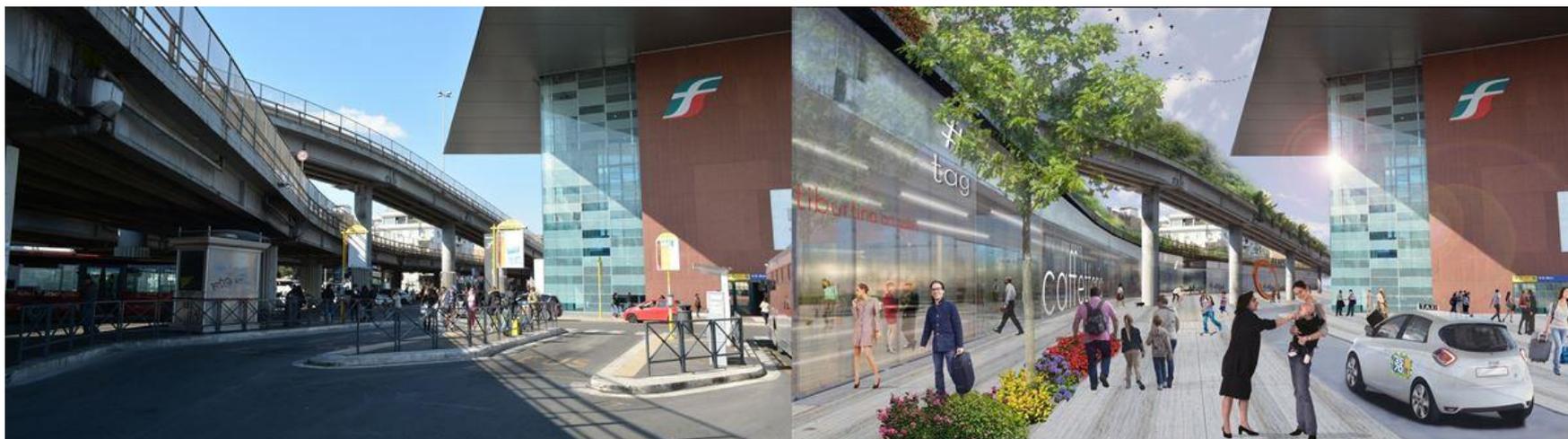
# Roma - Tangenziale est



# Roma - Tangenziale est



# Roma - Tangenziale est



# Riuso temporaneo

- La nuova legge favorisce forme di valorizzazione del patrimonio edilizio degradato o inutilizzato, attraverso il suo riuso «temporaneo» ed «estemporaneo»
  - Superamento della rigidità della zonizzazione e della determinazione delle destinazioni d'uso
  - Possibilità di il patrimonio edilizio inutilizzato per progetti di rilevanza sociale:
    - Lavoro di prossimità, artigianato di servizio, negozi temporanei
    - Creatività e cultura (mostre, eventi, teatri e laboratori)
    - Gioco e movimento (parchi gioco diffusi, associazioni sportive)
    - Natura urbana (orti sociali di prossimità, giardinaggio collettivo)

# Caerano (TV)



# Susegana (TV)



# Susegana (TV)



naturalità creatività consumo di suolo biodiversità  
programmazione  
PIriqualificazione 2050 sostenibilità Giunta  
osservatorio  
demolizione creativa  
Comuni Luoghi del Riuso lavoro  
riuso pianificazione cultura  
gioco rigenerazione urbana

# La «demolizione creativa»

- E' opinione diffusa che la demolizione determini necessariamente la distruzione di un valore (talora solo virtuale)

Dopo la crisi, la prospettiva cambia:

- Interventi di «demolizione creativa» possono costituire un'opportunità:
  - per realizzare progetti di alto valore urbanistico, culturale, paesaggistico e sociale
  - per eliminare oneri e creare valore

# La «demolizione creativa»

- **La nuova legge prevede strumenti che possono rendere vantaggiosa la demolizione di volumi**
  - nell’ambito dei progetti di riqualificazione edilizia (art. 5, co. 1, lett. a) e rigenerazione urbana (art. 6)
  - politiche attive per favorire lo sviluppo di progetti di recupero ed incentivare le demolizioni di edifici giunti alla fine del loro ciclo vitale (artt. 9 e 10)
- **Potenziamento dell’istituto del credito edilizio come incentivo alla razionalizzazione del patrimonio esistente**

# La demolizione «ragionata»

- La demolizione si integra con gli strumenti della riqualificazione, rigenerazione e del riuso
  - Occorre distinguere tra ciò che può essere conservato (perché dotato di valore storico, culturale, paesaggistico o ancora utilizzabile) da ciò che conviene demolire
  - L'efficacia delle scelte pianificatorie dipenderà dalla presenza di forme di controllo diffuso e aperto alla partecipazione collettiva



"Beauty is truth, truth beauty," - that is all ye  
know on earth, and all ye need to know.

(John Keats)

Foto: Osservatorio sperimentale per il Paesaggio delle Colline dell'Alta Marca