

# REGIONE VENETO



Verso il PTRC

Note per un preambolo al Piano

## IL VENETO AD UN GIRO DI BOA



**CENSIS**

Asiago, 2 marzo 2007



## IL VENETO AD UN GIRO DI BOA

### 1. TRA DISCONTINUITÀ E VALORIZZAZIONE DEI FATTORI IDENTITARI

Il Veneto costituisce un punto di riferimento di grande importanza per tutto il Paese, non solo per il rilevante contributo che offre dal punto di vista economico alla creazione del Pil nazionale, o per lo straordinario patrimonio ambientale, storico e culturale che racchiude, ma perché è una delle regioni che si misura più direttamente con le nuove sfide della modernizzazione.

Sfide che riguardano la capacità di dare risposte a nuove esigenze in un quadro profondamente mutato, in relazione tanto ad elementi di cornice generale, quanto all'evoluzione della società locale.

Inevitabilmente un nuovo PTRC, redatto a vent'anni di tempo dal precedente, deve sapere interpretare il cambiamento avvenuto ed offrire una prospettiva per il futuro. Gli studi e le elaborazioni fin qui condotte in vista di questa nuova tappa sono partite proprio dall'assunzione della profonda modificazione degli scenari in cui è inserita la regione, dalla presa d'atto delle rilevanti trasformazioni che hanno riguardato la società veneta e dell'evoluzione dello stesso bagaglio culturale della pianificazione territoriale.

Anche il Programma Regionale di Sviluppo sottolinea come, a fronte dei cambiamenti strutturali del contesto economico e sociale di riferimento, sia improponibile pensare al futuro in termini di pura e semplice continuità col passato e che *la discontinuità vada ricercata in uno sviluppo basato su fattori qualitativi*, perseguendo da un lato il benessere e la qualità del vivere e dall'altro l'innovazione produttiva ed il mantenimento di un'alta e buona occupazione.

Sul fronte delle politiche del territorio ciò si traduce anzitutto in una visione capace di tener conto del carattere complesso dei processi in corso; e di dare risposte articolate ed integrate alle nuove domande che riguardano l'intreccio, in continua modificazione, tra spazio, economia e società.

La redazione del Piano Territoriale Regionale rappresenta un momento importante per fissare, in un ottica di rinnovamento, alcuni grandi obiettivi di assetto spaziale e di uso delle risorse in una logica che sappia guardare in avanti. Oggi quindi deve avere non solo una dimensione normativa, ma anche *un'anima strategica*, capace di territorializzare le prospettive di sviluppo economico e sociale.

Il nuovo PTRC, individuando una serie di innovazioni normative e di progetti bandiera, deve accompagnare, dal punto di vista dell'organizzazione spaziale, una società che sta compiendo uno sforzo importante per adeguarsi ai mutamenti strutturali legati alla competizione economica, ai nuovi trend demografici, all'apertura allo spazio europeo; nel "riqualificare il proprio sviluppo" deve pertanto saper interpretare i bisogni e le domande di qualità e identità degli spazi di lavoro e di vita, di efficienza e sostenibilità della mobilità collettiva, di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, di una adeguata condizione abitativa a costi accessibili.

Nel fare ciò non va dimenticato peraltro che il territorio veneto non è solo l'esito di cinquant'anni di un accelerato processo di sviluppo produttivo ed insediativo, ma della stratificazione plurisecolare di valori culturali legati al suo utilizzo: un tale mutamento di paradigma rivolto all'affermazione della qualità delle trasformazioni non può quindi che valorizzare quegli elementi peculiari che ne costruiscono l'identità.

## 2. NUOVI TRAGUARDI PER UNA CRESCITA DI QUALITÀ

Sul piano generale, i nuovi obiettivi di sviluppo riguardano da un lato il rafforzamento della capacità di competere del sistema economico regionale, per continuare ad assicurare crescita ed occupazione, in un contesto di più aperta concorrenza internazionale in cui contano sempre di più i fattori di innovazione; e dall'altro la volontà di mantenere alta la coesione sociale, in un contesto di forte trasformazione della composizione della popolazione (immigrazione ed invecchiamento, molecolarizzazione delle famiglie) e di affermazione di nuovi stili di vita.

In relazione a tali macro-obiettivi e in rapporto al territorio, la sfida della qualità come obiettivo socialmente condiviso si deve declinare su alcune fondamentali linee di lavoro, certamente impegnative, quali:

- un riorientamento delle politiche di sviluppo in chiave di spazio europeo, in un contesto che vede su alcuni temi dilatarsi gli ambiti geografici di riferimento e perdere progressivamente di significato i vecchi confini;
- un impegno a tutto campo per tutelare risorse territoriali fondamentali e irripetibili, in un contesto che tende a consumarle e/o a degradarle rapidamente;
- la valorizzazione di un fondamentale fattore distintivo del modello veneto, quale il policentrismo urbano, in un contesto nazionale ed internazionale in cui certamente contano masse critiche adeguate;
- una spinta alla riorganizzazione del sistema della mobilità e dei trasporti in una direzione di maggiore sostenibilità, in un contesto in cui oggi da un lato vi è un'elevata dispersione di aziende ed insediamenti abitativi, e dall'altro vi è una tendenza alla crescita degli spostamenti erratici legati soprattutto al tempo libero;
- la strutturazione di centralità urbane capaci di strutturare e dare identità in un contesto "arcipelago" che ha negato il consolidarsi di gerarchie urbane e territoriali.

Si tratta, in buona sostanza, delle stesse opzioni di fondo che sono alla base dello Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (1999) il quale, come è noto, si basa su:

- lo sviluppo di una sistema urbano policentrico ed equilibrato;
- la promozione di una concertazione integrata dei trasporti e delle comunicazioni che sostenga lo sviluppo policentrico del territorio;
- lo sviluppo e la conservazione dei beni naturali e culturali attraverso una saggia gestione.

## **2.1. Competitività: “minoranze trainanti” e fattori territoriali**

Tutte le analisi recenti convergono nel delineare una difficile fase di transizione dell'economia italiana legata alle nuove sfide della globalizzazione.

Dal punto di vista economico-produttivo, se in passato il Veneto ha rappresentato un modello basato sull'“innovazione senza ricerca”, sulla svalutazione come fattore vincente sul terreno delle esportazioni e su produzioni basate su fattori di costo, oggi a fronte della crisi di tali fattori, il sistema economico è chiamato alla difficile sfida di riposizionarsi su produzioni ad alto valore aggiunto, a procedere a più intensivi investimenti in ricerca e sviluppo, ad aumentare il capitale intellettuale coinvolto nel sistema produttivo.

Tuttavia, come ha sottolineato il Rapporto Censis 2006, segnali importanti di ripresa già si colgono grazie:

- alla rimodulazione del sistema di imprese sull'esempio di una minoranza trainante che si misura anche sulla competizione internazionale (imprenditori di nicchia, *big player*, imprenditori “meticci” o medie aziende operanti su commessa), capace di investire in innovazione e andare su mercati globali; spesso tali minoranze non hanno particolare radicamento territoriale, ma guardano al mondo, “sollevandosi” dal locale, dal territorio, avendo attenzione per i fattori immateriali (il design,

il marketing, la distribuzione) e per i mercati di destinazione finale, spesso lontani.

- al crescente valore economico di un geo-centrismo che oggi vede vitali alcuni distretti, le aree a vocazione borghigiana, le città a forte rinnovamento di ruolo;
- a quell'area di terziario non impiegatizio, ossia a crescente impegno imprenditoriale e professionale, sui settori della logistica, dei trasporti, della finanza, degli stessi servizi alle persone e alle comunità (dove si affacciano anche imprenditori extracomunitari integrati nel nostro modello di sviluppo e di piccola impresa).

E' questa triade che sta alla base della nostra ripresa attuale e della sua futura tenuta.

Sullo sfondo fenomeni di evoluzione del sistema economico regionale che non sono solo quelli dei processi di delocalizzazione di alcuni fasi produttive in aree a minor costo del lavoro, o dello spostamento verso est dell'interscambio commerciale, ma anche altri, che disegnano un quadro di maggiore articolazione e complessità rispetto ad immagini consolidate; si pensi al rinnovato ruolo dell'agricoltura di qualità, alla diversificazione della domanda turistica, alla ricomposizione dell'economia e dell'occupazione a favore dei servizi, alla rincorsa ad elevare i troppo bassi tassi di spesa nel settore ricerca e sviluppo ed il livello di istruzione superiore (raddoppio dei laureati negli ultimi 10 anni).

## **2.2. Posizionamento e cooperazione territoriale**

Il PTRC non può prescindere da una riflessione sulla collocazione attuale del Veneto e sulle sue prospettive di crescita di medio periodo, a partire dal riconoscimento di un nuovo orizzonte di riferimento, quello dello spazio europeo.

Un primo ambito su cui allargare lo sguardo è senza dubbio quello macroregionale. Sebbene le Regioni siano in passato state poco propense a parlarsi, è ormai diffusa e matura la consapevolezza della necessità di superare una visione prevalentemente interna, integrandola con spazi di

riflessione e di cooperazione alla scala interregionale, di quadrante territoriale.

Spingono in questa direzione:

- il riconoscimento della riarticolazione dei territori regionali, dell'emergere di sistemi di interdipendenze materiali (flussi di merci, persone) e immateriali che, a seconda dei temi in gioco, riaggregano le parti e richiedono nuove forme di cooperazione territoriale;
- il processo legato alla costruzione dei grandi corridoi transeuropei, l'allargamento ad Est e la posizione del Veneto centrale rispetto ai traffici dall'Estremo Oriente, da e verso i Balcani e verso l'area mediterranea. Per la regione il fatto di essere crocevia rispetto ad alcune grandi direttrici (nord-sud ed est-ovest) assume un significato ambivalente di opportunità e di problema e ciò richiede un nuovo approccio al tema delle infrastrutture, intese come progetti di territorio e non come mere opere di ingegneria;
- la consapevolezza di dover raggiungere a scala territoriale quelle soglie dimensionali critiche necessarie per poter competere con qualche *chance* sul mercato globale. Ragionare in termini di macroarea, significa individuare le diverse peculiarità e valorizzarle in un gioco di squadra per inserirsi nello spazio europeo con maggiori possibilità ed ambizioni.

Peraltro il Veneto, anche per la sua posizione geografica, è tra le Regioni che maggiormente hanno assunto una nuova consapevolezza dell'importanza di questa dimensione, come dimostra l'iniziativa relativa alla consultazione interregionale per dare sostanza allo scenario di quella che è stata definita l' "Adria-Po Valley", un vasto ed importante ambito territoriale ancora non adeguatamente percepito e valorizzato all'interno dello spazio europeo.

In questo quadro appare una novità di grande rilievo l'impegno sottoscritto recentemente da Veneto, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Piemonte e dalle Province autonome di Trento e Bolzano) nella "Carta di Venezia" a confrontare i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale attualmente in fase di stesura e a dare corso ad un approfondimento di quelle tematiche territoriali di comune interesse che risultino utili per migliorare la qualità dell'abitare e del produrre.

### **2.3. Il tema del consumo e del degrado delle risorse fisiche**

Le dinamiche di sviluppo della società veneta in questi ultimi anni hanno raggiunto, nel loro rapporto con la risorsa territoriale, soglie quantitative inedite, tali da non rendere più desiderabile una prosecuzione di tali trend e da imporre di ripensare in termini nuovi l'assetto insediativo.

E' forte la consapevolezza degli effetti di una crescita in larga parte non governata, non solo nei termini di un elevato consumo di spazio, ma anche di disordine degli insediamenti e di congestione delle reti, sia all'interno, che all'esterno delle aree urbane.

Peraltro ai fattori interni si è sommata la pressione aggiuntiva dovuta alla notevolissima attrattività della regione sia in relazione alla forza lavoro (soprattutto straniera), che ai variegati flussi turistici nazionali ed internazionali (turismo culturale, balneare, montano, termale, religioso).

Se si guarda in particolare all'uso del suolo i fenomeni più rilevanti del cambiamento sono quelli che riguardano un netto incremento della superficie modificata dall'uso antropico (+4,6% negli anni '90), ed una corrispondente perdita di suolo agricolo, con un'espansione soprattutto delle superficie dedicate agli usi industriali, commerciali ed infrastrutturali e del tessuto urbano discontinuo.

L'allarme per il degrado delle risorse fisiche, indotto dai più recenti e repentini processi insediativi diffusivi e dispersivi, e per il rischio di una perdita irreversibile per il patrimonio fisico e la biodiversità, rappresenta una spinta rilevante ad imprimere una inversione di rotta radicale nel modo di concepire il rapporto con la risorsa territoriale, nella direzione di una forte e condivisa attenzione alla sostenibilità dello sviluppo.

### **2.4. Creare centralità in un territorio con tendenze a gerarchiche**

Negli anni della forte crescita quantitativa, il territorio regionale è stato, similmente ad altri contesti, luogo dell'accumulazione quantitativa di oggetti eterogenei (le residenze, gli insediamenti produttivi, i luoghi del

commercio e del divertimento, le infrastrutture), con conseguenti effetti di elevato consumo di suolo, ma ciò è avvenuto, come hanno dimostrato numerosi studi sul modello veneto, con modalità peculiari.

Si è trattato infatti di processi diffusivi non omologabili a quelli cosiddetti di “metropolizzazione”, in quanto derivanti dalla proliferazione di un mosaico di nuclei autorganizzati a livello locale, piuttosto che per effetto dell’espansione di un centro propulsore. Una dispersione cioè che non ha origine da una città centrale, e che nel tempo per processi di accumulazione, si è densificata. Ciò ha impedito processi di consolidamento di gerarchie urbane e territoriali.

Del resto, come è noto, la regione è complessivamente caratterizzata da una bassa concentrazione di popolazione: 4,5 milioni di abitanti circa distribuiti in ben 581 comuni. Nei 7 comuni capoluogo risiedono circa 1 milione di abitanti, appena un quinto della popolazione totale (22%). In Emilia Romagna tale dato sale ad un terzo della popolazione (34%), e in una regione “squilibrata” come il Lazio (a causa di Roma), addirittura al 57%.

Su ciò ha influito “il successo della crescita dei sistemi territoriali extra-urbani, con il conseguente dirottamento di una grande massa di risorse, fatto che ha ancor più limitato le disponibilità pubbliche e private per la ricapitalizzazione delle città e distolto da questo tema sensibilità ed attenzioni” (Documento per il PTRC 2004).

La consolidata preferenza delle famiglie per tipologie abitative a bassa densità, a cui non ha corrisposto una capacità di indirizzo e di controllo, ha prodotto, quali esiti negativi, l’assenza di elementi di identità e centralità. Al di là delle demonizzazioni di questa radicata tendenza, ciò segnala l’esigenza ineludibile di un grande programma per dare nuova forma all’esistente.

Ma anche sul fronte degli insediamenti produttivi occorre puntare ad una riorganizzazione che, razionalizzando l’uso dello spazio, crei economie di scala e consenta un minore impatto ambientale sul fronte del traffico delle merci.

Nel ridare qualità, forma ed identità al già edificato e costruire elementi di centralità bisogna peraltro tener conto delle tante risorse inutilizzate o sottoutilizzate: si pensi ai processi delocalizzazione industriale, che a fronte di un modello di imprenditorialità diffusa, hanno lasciato sul tappeto tanti

contenitori dismessi, o ancora al tema della desertificazione dei centri storici.

## **2.5. Fare coesione sociale sul territorio**

Sul fronte delle dinamiche sociali i fenomeni più rilevanti del mutamento sono quelli che riguardano il dualismo delle dinamiche demografiche. Il 91% dell'incremento della popolazione è dovuto alla componente migratoria, alla forza attrattiva che la regione esercita in virtù della sua offerta occupazionale: gli stranieri residenti in Veneto hanno superato, a metà decennio, la soglia delle 290.000 unità, e sono il 12% di quelli complessivamente presenti in Italia.

Più della metà degli stranieri residenti sono compresi nella fascia di età tra i 25 ed i 44 anni (53,6%); si tratta prevalentemente di persone in età lavorativa, che non hanno ancora formato una famiglia, e ciò in prospettiva prefigura scenari di aumento dei ricongiungimenti. Di contro la popolazione autoctona tende fortemente all'invecchiamento e pertanto lo squilibrio tra giovani ed anziani assume anche un carattere etnico.

Una prima peculiarità di segno positivo è il carattere poco concentrato che il fenomeno assume a livello territoriale, tanto che si potrebbe usare per l'immigrazione l'immagine della spugna. Un fattore che rende più facile evitare il rischio di processi di segregazione e che facilita la creazione di quella miscela sociale tante volte richiamata come obiettivo. Nel Veneto il carattere diffuso della residenzialità aiuta in questa direzione.

Certo l'alto tasso di occupazione degli immigrati è un fattore di minor rischio per la tenuta della coesione sociale; ed ancora, in questa direzione è confortante il dato in forte crescita relativo agli stranieri extracomunitari titolari di impresa, integrati nel nostro modello di sviluppo e di piccola impresa.

Ma ciò testimonia il carattere sostanzialmente ancora complementare dell'occupazione straniera rispetto a quella degli italiani, un dato che in futuro è destinato, almeno in parte, a cambiare quando ad affacciarsi sul mercato del lavoro saranno le seconde generazioni. E' noto che molte delle tensioni sociali emerse altrove sono legate essenzialmente ai problemi e al

disagio delle seconde e terze generazioni (da noi non ancora sulla scena), la cui prospettiva è ben diversa da quella dei genitori arrivati per cercare lavoro.

Pur a fronte di questi fattori, l'integrazione rimane la principale sfida per la coesione regionale, soprattutto in relazione all'aumento complessivo della popolazione minorile (52.000 unità la popolazione scolastica) che dimostra, insieme all'aumento delle donne, la propensione alla stabilizzazione sul territorio di gran parte del gruppo familiare dei capofamiglia; e, al contempo, segnalano la sempre più consistente presenza delle seconde generazioni, vale a dire del perpetuarsi della presenza straniera come componente strutturale della popolazione.

Peraltro in un contesto regionale caratterizzato da una forte attrattività occupazionale, ma da elevati costi abitativi nelle città, vi è il rischio, in assenza un'offerta abitativa accessibile in affitto, di una sedimentazione di situazioni di degrado abitativo e sociale.

### **3. IL TERRITORIO LUOGO DELL'IDENTITÀ E DELL'INTEGRAZIONE**

Nel territorio queste diverse dimensioni (la capacità di competere, di cooperare ed aprirsi allo spazio europeo, di mantenere una buona coesione sociale, di preservare al meglio le risorse), si fondono e devono trovare una sintesi positiva. Il territorio per il Veneto deve rimanere una risorsa fondamentale sia in senso locale che in una visione più allargata allo spazio nazionale, comunitario, internazionale.

La sfida della pianificazione è quella di supportare attraverso politiche territoriali coordinate il raggiungimento di un nuovo modello di sviluppo capace di preservare le risorse, di ridare identità ai luoghi, di offrire servizi di qualità ad imprese e abitanti, di garantire una buona accessibilità.

Naturalmente bisogna partire dalle specificità del territorio regionale, dal suo elevato grado di diversificazione. Per ciascuno dei macro-ambiti che lo compongono (la montagna, la fascia pedemontana, la grande pianura urbanizzata, la fascia costiera, gli spazi rurali a bassa densità), occorre tenere conto delle diverse e complementari vocazioni territoriali, integrando e valorizzando le risorse distintive dei diversi sistemi locali.

#### **3.1. Prima opzione strategica: la città al centro**

Le più recenti tendenze dello sviluppo economico in Italia, ma non solo, mostrano una tendenziale riconcentrazione della crescita nei nodi metropolitani: essi rappresentano, oggi più che mai, le aree di maggiore densità di opportunità e di fattori di innovazione, nodi di raccordo, connessione ed integrazione tra scala globale e dimensione locale, luoghi della raccolta ed elaborazione delle conoscenze, dove è possibile realizzare sintesi nuove.

Il Veneto costituisce una esemplare realtà territoriale di tipo *multipolare* dove le funzioni direzionali ed economiche tipiche della grande città non sono concentrate in un unico agglomerato urbano ma risultano distribuite in più centri di dimensioni ed importanza relativamente equilibrate.

Nello scenario nazionale ed europeo questo può rappresentare un vantaggio, rispetto ai problemi di squilibrio territoriale legati alla forte concentrazione in un unico polo, ma anche un potenziale handicap dimensionale, in relazione alla necessità di raggiungere un'adeguata massa critica per consentire l'attrazione di investimenti pubblici e privati.

Il Veneto può risentire negativamente del fatto di avere, rispetto ad altri competitors, una maggiore debolezza sul fronte dei servizi avanzati, anche per l'assenza di una grande realtà urbana: c'è in sostanza un fabbisogno di servizi di eccellenza di livello metropolitano a servizio di un sistema economico che ne soffre la carenza.

Tra gli obiettivi di fondo del PTRC vi è quello di supportare, attraverso politiche integrate, una strategia di rafforzamento dell'armatura urbana regionale. E' quanto nel Documento Programmatico Preliminare veniva indicato come bisogno di "ricapitalizzazione" delle città.

In una visione al futuro per le città venete le opportunità che andranno colte saranno quelle offerte dalla possibilità:

- di assumere esplicitamente come scenario di sfondo il policentrismo europeo e l'intero nord-est italiano come sistema macroregionale di riferimento;
- di inserirsi efficacemente nel processo innescato dalle politiche infrastrutturali dettate dalla logica dei corridoi transnazionali;
- di recuperare la centralità del fattore città come motore di innovazione e cardine dell'articolazione spaziale (in una logica di complementarietà delle funzioni di eccellenza);
- di valorizzare il policentrismo supportandolo con un'efficiente e sostenibile mobilità locale centrata sul trasporto su ferro (SFMR come struttura portante del sistema regionale di trasporto integrato).

La dimensione policentrica può costituire un vantaggio, ma a condizione che la forza produttiva, la qualità dei servizi, delle università, dei nodi di rete (porti, aeroporti, interporti), venga adeguatamente integrata. L'assetto policentrico richiede infatti un forte coordinamento delle politiche territoriali tra centri che, inevitabilmente, tendono a porsi sia un'ottica di complementarietà che su un piano competitivo.

In questa direzione è bene tenere conto che, pur all'interno di uno schema reticolare, a scala sovregionale dinamiche di riarticolazione del territorio si sono affermate in questi anni, e due polarizzazioni su cui puntare esistono (ed in parte sono tra loro in competizione):

- quella di Verona, nodo strategico all'incrocio tra corridoio 1 e corridoio 5, che intrattiene relazioni importanti con le città di Brescia, Mantova, Trento e Vicenza;
- quella centrata su Venezia e Padova che formano il cuore di un sistema metropolitano molto vasto. Peraltro Venezia può candidarsi, insieme a Trieste, (in sostanza l'alto Adriatico) a svolgere un ruolo di eccellenza all'interno del sistema logistico nazionale.

Non a caso entrambe le città hanno sviluppato negli ultimi anni una loro visione strategica di medio periodo e si propongono di rafforzare la dimensione della città-rete.

Più in generale, in un contesto di ricomposizione dell'economia regionale a favore dei servizi, occorre rendere più attrattive le città per abitanti e visitatori, esaltando alcune funzioni chiave della nuova economia della conoscenza e dei flussi:

- favorendo la *formazione di eccellenze a scala macroregionale* collocate dentro i poli maggiori che supportino l'apertura internazionale della regione;
- favorendo la *qualità architettonica dei nuovi interventi* (ricorso al concorso di progettazione obbligatorio oltre una certa soglia dimensionale o per funzioni chiave);
- costituendo/rafforzando piattaforme logistiche integrate di livello interregionale e regionale che *valorizzino il posizionamento geografico* della regione.

Sono tendenze che in parte si possono già registrare, se si considerano ad esempio le strategie di Verona legate alla creazione di un polo finanziario per il nord-est o, dall'altra parte, le ipotesi di collaborazione tra Venezia e Padova per integrare la propria offerta di servizi e infrastrutture.

### **3.2. Seconda opzione strategica: regole ed incentivi per una trasformazione dell'esistente improntata alla "qualità totale"**

La riorganizzazione e riqualificazione del territorio già urbanizzato (ed in particolare della cosiddetta "villettopoli" regionale), rappresenta un compito importante per i prossimi anni.

Le politiche pubbliche sono chiamate a produrre un cambio di direzione verso una riqualificazione funzionale ed urbanistica, che punti al recupero di qualità estetica, funzionale, sociale degli insediamenti, favorendo:

- il *contenimento del consumo di suolo* indicando, laddove la proliferazione insediativa nei territori extraurbani e lungo gli assi viari ha superato determinate soglie, la sostituzione dei tessuti esistenti e la loro densificazione come unica soluzione. Si tratta quindi di "ridare forma al già formato";
- la polarizzazione delle funzioni direzionali e terziarie *intorno ai nodi e agli assi del trasporto pubblico di massa*, alle reti del ferro;
- la *sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti* (attraverso sistemi di incentivi, ed obblighi);
- la *mixité funzionale e sociale* nei luoghi dell'abitare;
- *l'integrazione nel paesaggio delle nuove infrastrutture.*

A partire da una considerazione del territorio come bene pubblico indivisibile che non deve transitare totalmente per il mercato, occorre introdurre sistemi di regole e di incentivi per l'iniziativa privata affinché anch'essa concorra a determinare quella complessità funzionale, spaziale e sociale che sola garantisce la qualità urbana.

In assenza di tale orientamento, le dinamiche spontanee legate ai meccanismi di mercato tendono infatti, come è facile constatare in Veneto come altrove, a proporre operazioni "banali", appiattite su obiettivi di mera valorizzazione immobiliare (si pensi alla creazione dei nuovi luoghi del consumo di massa).

Se la ricerca di condizioni di fattibilità determina spesso il prevalere di una visione riduzionista della trasformazione urbana, basata sulla semplice integrazione tra funzioni che incontrano rispondenza sul mercato (che sono quelle che motivano l'operazione), accompagnate dalla dotazione di qualche spazio accessorio di valenza collettiva, è compito del pubblico orientare, attraverso regole ed incentivi, i nuovi investimenti privati verso la creazione di elementi di nuova centralità capaci di dare forma e identità all'esistente, di garantire una maggiore qualità progettuale e ricchezza funzionale, che partano da un'analisi della domanda più attenta ai bisogni della comunità locale.

