TRASPORTI & cultura

51

rivista di architettura delle infrastrutture nel paesaggio

CENTRI COMMERCIALI, LE NUOVE PIAZZE

Comitato Scientifico:

Oliviero Baccelli
CERTeT, Università Bocconi, Milano

Paolo Costa
già Presidente Commissione Trasporti Parlamento Europeo

Alberto Ferlenga
Università Iuav, Venezia

Giuseppe Goisis
Università Ca' Foscari, Venezia

Massimo Guarascio
Università La Sapienza, Roma

Stefano Maggi
Università di Siena

Giuseppe Mazzeo
Consiglio Nazionale delle Ricerche, Napoli

Cristiana Mazzoni
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture, Strasburg

Marco Pasetto
Università di Padova

Franco Purini
Università La Sapienza, Roma

Michelangelo Savino
Università di Padova

Enzo Siviero
Università telematica E-Campus, Novedrate

Zeila Tesoriere
Università di Palermo - LIAT ENSAP-Malaquais

Maria Cristina Treu
Politecnico di Milano

In copertina: Citylife Shopping District.
Foto di Laura Facchinelli

51

Rivista quadrimestrale
maggio-agosto 2018
anno XVIII, numero 51

Direttore responsabile
Laura Facchinelli

Direzione e redazione
Cannaregio 1980 – 30121 Venezia
e-mail: laura.facchinelli@trasportiecultura.net
laura.facchinelli@alice.it

La rivista è sottoposta a double-blind peer review

Traduzioni in lingua inglese di Olga Barmine

La rivista è pubblicata on-line
nel sito www.trasportiecultura.net

2018 © Laura Facchinelli
Norme per il copyright: v. ultima pagina

Editore: Laura Facchinelli
C.F. FCC LRA 50P66 L736S

Pubblicato a Venezia nel mese di agosto 2018

Autorizzazione del Tribunale di Verona n. 1443
del 11/5/2001

ISSN 2280-3998 / ISSN 1971-6524

TRASPORTI

5 CENTRI COMMERCIALI, LE NUOVE PIAZZE
di Laura Facchinelli

7 I CENTRI COMMERCIALI TRA VECCHIE CENTRALITÀ E NUOVE PERIFERIE
di Agostino Petrillo

11 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, CONSUMO DI SUOLO E RIUSO DELLE AREE DISMESSE
di Luca Tamini

17 I CENTRI COMMERCIALI COME NUOVE CENTRALITÀ, IN RAPPORTO ALLE PERIFERIE
di Carlo Cellamare

25 SHOPPING CENTER E DISTRETTI COMMERCIALI A ROMA
di Alessandra Criconia

33 I "MERAVIGLIOSI" MALL DELLA CITTÀ MEDITERRANEA DEL GRANDE RACCORDO ANULARE
di Alessandro Lanzetta

39 FIUMARA RIPENSATA: SEI ANNI DOPO LA PRIMA RICERCA SUL CENTRO COMMERCIALE GENOVESE
di Agostino Petrillo

45 POLARITÀ COMMERCIALI IN LOMBARDIA: TENDENZE EVOLUTIVE E GEOGRAFIE A SUPPORTO DELLA GOVERNANCE TERRITORIALE
di Mario Paris e Giorgio Limonta

53 CITTÀ ANTICA E CITTÀ METROPOLITANA A CONFRONTO: IL COMMERCIO A VENEZIA
di Laura Fregolent e Michele Lacchin

61 PROGETTARE IL RETAIL. UN PERCORSO ATTRAVERSO LE FORME DEI CENTRI COMMERCIALI
intervista ad Adolfo Suarez Ferreiro a cura di Laura Facchinelli e Oriana Giovinazzi

69 NOTIZIE DALLA PIANTA. INNOVAZIONI NELL'EDIFICIO PUBBLICO IL CENTRO COMMERCIALE COME PALINSESTO
di Zeila Tesoriere

77 LA PROGETTAZIONE INNOVATIVA TIVA DEI PARCHEGGI PER I CENTRI COMMERCIALI
di Stefano Bellintani e Andrea Ciaramella

83 IMPATTO DEI GRANDI CENTRI COMMERCIALI SULLA MOBILITÀ E SUL SISTEMA DEI TRASPORTI
dI Marco Dellasette e Giovanni Menotti

91 LE STAZIONI FERROVIARIE: I NUOVI POLI RETAIL DELLE CITTÀ. ESEMPI DI SUCCESSO NELL'ESPERIENZA INTERNAZIONALE E ITALIANA
di Liala Baiardi

99 DISMISSIONI COMMERCIALI E POLITICHE URBANISTICHE: TEMI E QUESTIONI APERTE
di Luca Tamini

107 *DEAD MALLS?* LA CRISI DEGLI *SHOPPING MALLS* NEGLI STATI UNITI
dI Sonia Paone

113 ARCADES 3.0. I TEMPI DELL'ASIA NEI LUOGHI DEL COMMERCIO
di Giusi Ciotoli e Marco Falsetti

cultura

121 STAZIONI FERROVIARIE IN GIAPPONE. IL COMMERCIO NELLA STRATEGIA DELLE TRASFORMAZIONI URBANE. RINNOVAMENTO E IDENTITÀ
di Laura Facchinelli

131 LE NUOVE STAZIONI DELLA LINEA FERROVIARIA AD ALTA VELOCITÀ DEL MAROCCO TANGERI-CASABLANCA
di Giovanni Saccà

139 AUMENTARE PALERMO. MANIFESTA 12 STUDIOS: SCENARI, PROGETTI E VISIONI
di Zeila Tesoriere

145 ARCHITETTURA X ARTE. CONVERSAZIONI NELL'ISOLA DI ISCHIA
di Giusi Ciotoli

149 DISMISSIONI COMMERCIALI E RESILIENZA
di Michelangelo Savino

Grandi strutture di vendita, consumo di suolo e riuso delle aree dismesse

di Luca Tamini

Lo studio delle dinamiche di copertura e di uso del suolo[1] rappresenta un elemento fondamentale per comprendere cause ed effetti dei cambiamenti e delle trasformazioni insediative a livello locale, regionale e nazionale e per analizzare la metamorfosi continua del paesaggio (Ispra, 2018b) e del territorio inteso come un sistema integrato (EEA, 2018).
Approfondire alcune razionalità di settore che hanno orientato negli ultimi 15 anni le scelte localizzative delle grandi strutture di vendita in alcuni contesti del Nord Italia - in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale di aree già urbanizzate, degradate o dismesse - rappresenta un elemento di prima riflessione sui metodi e sull'efficacia di alcune politiche e azioni attivate da parte del regolatore pubblico.

La metodologia dell'impatto zero lombarda come approccio qualitativo alla valutazione integrata della sostenibilità

Il settore del commercio svolge un ruolo di primaria importanza nello sviluppo del sistema economico lombardo: produce circa il 13.5% del PIL regionale e il 18% dell'occupazione complessiva, impiegando circa 650 mila persone. La rete commerciale lombarda è investita negli ultimi 20 anni da profonde dinamiche evolutive, che non possono esaurirsi nella comparazione tra commercio "tradizionale" e "moderno" semplificando il dibattito e riducendo la complessità del tema al dualismo tra esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali. Questa concezione ha perso infatti la sua attualità ed esaustività essendo collegata ad un particolare momento di evoluzione del mercato commerciale lombardo, verificatosi tra gli anni '90 e il primo decennio degli anni 2000, ovvero con il forte sviluppo delle polarità commerciali pianificate contraddistinte principalmente dai format del centro e del parco commerciale. La parallela attivazione di format inediti quali il *Factory Outlet Centre* (FOC), gli *entertainment centre,* i multiplex cinematografici integrati e i parchi tematici, ha contribuito alla prefigurazione di nuovi attrattori

1 L'uso del suolo è definito dalla direttiva 2007/2/CE come una classificazione del territorio in base alla dimensione funzionale o alla destinazione socioeconomica presenti e programmate per il futuro (ad es. residenziale, industriale, commerciale, agricolo, silvicolo, ricreativo).

Large retail structures, land consumption and the reuse of abandoned areas

by Luca Tamini

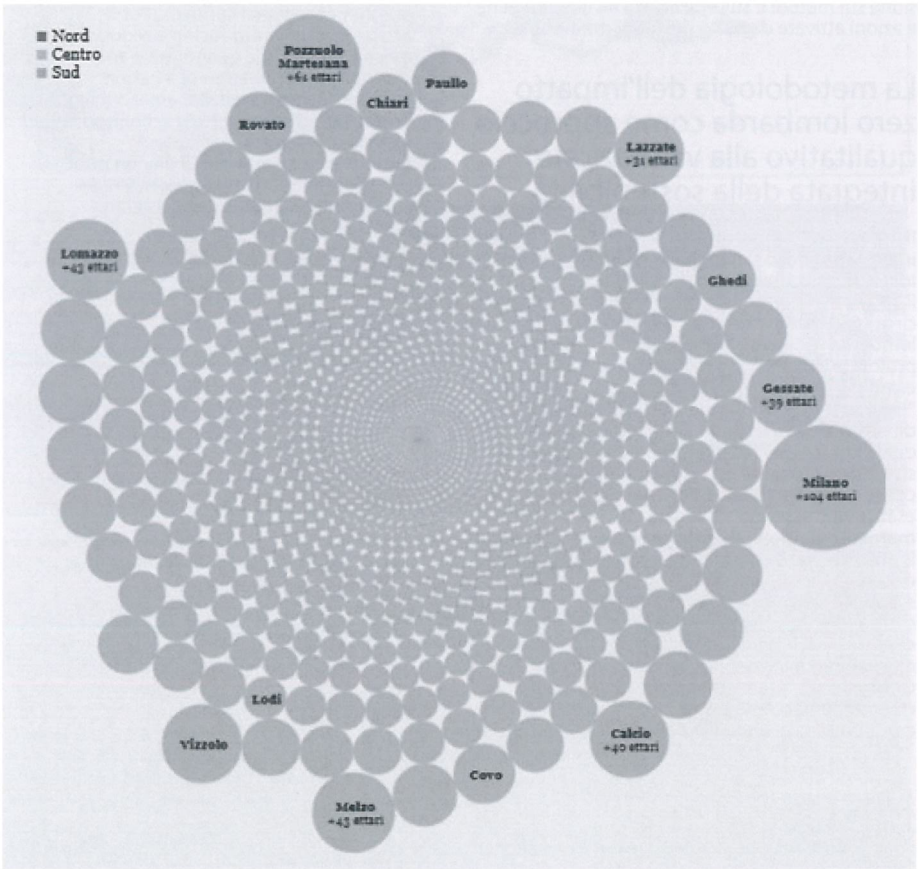
We will start with considerations on the location of new buildings, proposing a model inspired by the British world's sequential approach, which has seen interesting applications in Italy in a number of regional contexts. Public action involves introducing a regulatory mechanism for the quantitative and comparative evaluation of location applications and available areas, which prioritise central or at least urbanised locations, ensuring that certain requisites, such as accessibility on public transport networks, the absence of soil consumption, limited impact on the landscape and the environment, energy efficiency, sustainability and material re-use, are satisfied.

Nella pagina a fianco, in alto: Lombardia: intensità di consumo di suolo (superfici antropizzate 1999-2007), fonte: Regione Lombardia (2013). In basso: la trasformazione dell'ex Alfa Romeo di Arese (MI), fonte: https://centroilcentro.it/

Comune	PROV	Intervento: Nuova o Modifica	Superficie di vendita accolta			tipologia area -libera/ edificata/parzialmente edificata/ parzialmente dismessa/ dismessa
			esistente	nuova	totale	
			Tot.	Tot.	Tot.	
Orio al Serio/Azzano S. Paolo	BG	M	49.304	49.000	98.304	libera
Segrate	MI	N	99.000	31.000	130.000	dismessa
Sesto San Giovanni	MI	N	0	73.500	73.500	dismessa
Arese/Lainate	MI	N	0	55.000	55.000	dismessa
Brescia Sannazzaro	BS	N	0	11.600	11.600	dismessa
Locate di Triulzi	MI	N	0	35.200	35.200	dismessa
Alzano Lombardo	BS	N	0	10.250	10.250	edificata
Capriate San Gervasio	BG	N	0	5.000	5.000	edificata
Poglliano Milanese	MI	N	0	9.300	9.300	libera
Milano Cascina Merlata	MI	N	0	33.000	33.000	parzialmente dismessa
Totale			**148.304**	**312.850**	**461.154**	

1 - Tab. 1. Consumo di suolo degli insediamenti commerciali previsti in strumenti di programmazione negoziata regionale, fonte: Regione Lombardia (2013).

territoriali dove i principali elementi gravitazionali sono costituiti da attività di intrattenimento e svago e da attività di somministrazione di alimenti e bevande e il commercio al dettaglio costituisce esclusivamente una componente complementare. In questo quadro, Regione Lombardia, in linea con gli orientamenti dell'Unione Europea e a seguito di un forte fenomeno di consumo di suolo, in particolare agricolo avvenuto dalla fine degli anni '90 al 2007, ha definito la limitazione del consumo di suolo per nuovi usi insediativi una scelta strategica per il raggiungimento dell'effettiva sostenibilità delle trasformazioni territoriali (cfr. legge regionale n. 25/2011 di modifica della L.R. 31/2008 Testo Unico dell'Agricoltura). Le informazioni raccolte nella banca dati DUSAF (Destinazione d'Uso dei



2 - Lombardia: variazione nel consumo di suolo tra il 2012 e il 2017 nei comuni (valori in ettari), fonte: Mancino (2018): Info data de Il Sole 24 Ore su dati ISPRA 2018.

Suoli Agricoli e forestali) hanno evidenziato infatti che, tra il 1999 e il 2007, il suolo urbanizzato in Lombardia è cresciuto dell'11% ed è arrivato a coprire il 14% del territorio regionale, rispetto ad una media nazionale del 7%. Le superfici agricole sono state quelle più penalizzate: in 8 anni oltre 43 mila ettari di campi sono andati persi, pari a circa 72 volte la superficie del Parco Nord di Milano.

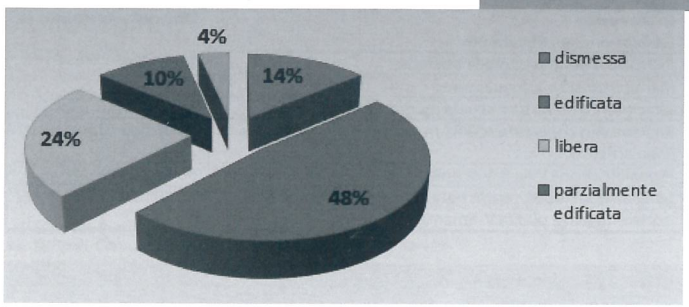
Nel periodo di vigenza del Programma triennale di sviluppo del settore commerciale (PTSSC) 2006-2008, Regione rileva che su un totale di mq. 587.039 di nuova superficie di vendita autorizzata l'utilizzo di aree libere è stato pari a mq. 144.420, dato che costituisce circa il 25% della superficie di vendita (ex novo) complessivamente autorizzata, mentre la restante superficie ha riguardato aree totalmente o parzialmente dismesse, totalmente o parzialmente già edificate. Analizzando le tipologie di aree (in percentuale) utilizzate per la realizzazione degli insediamenti di grande distribuzione (Fig. 3) e, per i casi di nuova apertura, la percentuale di consumo di suolo per ciascuna tipologia (superficie lorda di pavimentazione + altre superfici pavimentate) (Fig. 4), emerge sia che nel periodo 2008-2013 nel 24% dei casi l'individuazione, per la realizzazione degli interventi di nuova apertura o modificazione, si è orientata verso aree libere, sia che il 57% delle nuove aperture di grandi formati commerciali (oltre i 2.500 mq) si è orientato verso il riuso di aree dismesse.

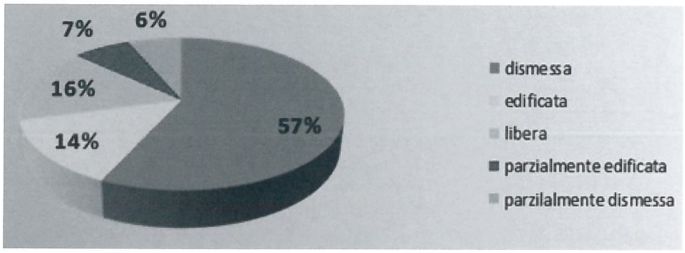
L'incremento della percentuale di suolo utilizzato riguardante in gran parte superfici di aree dismesse è determinato dal fatto che vi sono stati alcuni interventi, in particolare quelli nell'ambito degli strumenti di programmazione negoziata regionale, che vengono realizzati in estesi comparti urbanistici di aree industriali dismesse (area ex Falck di Sesto S. Giovanni, area ex Alfa Romeo di Arese/Lainate, area ex Saiwa di Locate Triulzi, ...). In relazione al consumo di suolo si è infatti riscontrato che gli insediamenti previsti nell'ambito di Accordi di Programma hanno riguardato prevalentemente aree dismesse o di riqualificazione urbana in contesti già edificati (Tab. 1; Figg. 5 e 6).

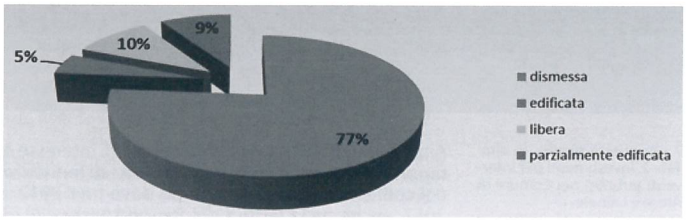
In questo scenario evolutivo - caratterizzato dall'assenza di superficie libera utilizzata dai nuovi grandi insediamenti commerciali previsti in strumenti di programmazione negoziata - la programmazione commerciale pluriennale lombarda, perseguendo l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di superfici e di esternalità negative", ha articolato e strutturato alcune linee guida per lo sviluppo commerciale locale orientate a:

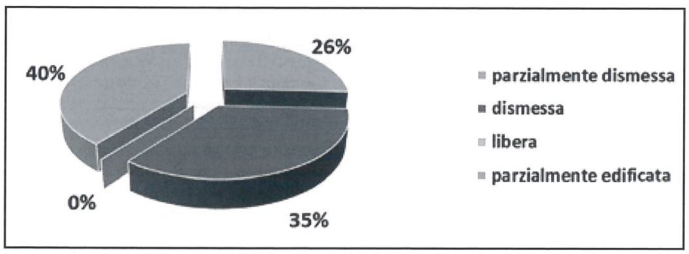
- favorire la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio abbattendo al massimo l'impatto delle grandi strutture di vendita non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale, viabilistico, paesaggistico e naturalmente commerciale;
- ridurre il consumo di suolo favorendo la riconversione delle aree dismesse disincentivando l'apertura di strutture commerciale su territori liberi;
- favorire l'ampliamento o la ristrutturazione delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove strutture di vendita.

L'attuale principio dell'impatto zero lombardo - per cui la crescita del mercato distributivo è consentita se gli effetti positivi e negativi connessi all'attivazione di un insediamento si compensano tra loro, azzerando l'impatto sul territorio – si fonda infatti su un sistema di valutazione integrato di impatto delle componenti di carattere urbanistico-territoriale, ambientale, commerciale e sulla verifica delle condizioni di sostenibilità del nuovo intervento generate, prevalentemente, attraverso meccanismi compensativi (Tamini, 2011)[2].









2 Riconducibili a una pluralità di possibili interventi come la realizzazione di opere di mitigazione con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini, la ripartizione degli oneri di urbanizzazione e di eventuali altri tributi afferenti l'intervento tra i Comuni contermini che ne sopportano le esternalità negative per i diversi effetti di impatto, la valorizzazione delle produzioni regionali con l'inserimento nella filiera di nuovi produttori, il sostegno degli esercizi di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali anche con la sottoscrizione di accordi di approvvigionamento e distribuzione con esercizi di vicinato esistenti e/o con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, l'assicurazione di servizi al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili (mediante convenzione con il comune interessato ed i comuni contermini), la dotazione di una percentuale minima di parcheggi interrati o pluripiano, l'adozione di misure di contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita

3 - Tipologia consumo di suolo relativo alle domande di Grandi strutture di vendita accolte (2008-2013).

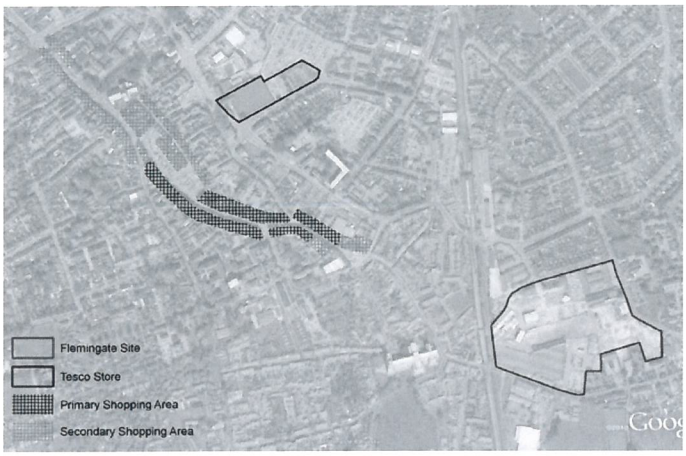
4 - Percentuale di consumo di suolo per tipologia di superficie relativa alle nuove aperture di grandi strutture di vendita nella programmazione 2008-2013.

5 - Superficie utilizzata dagli insediamenti di grande distribuzione previsti in strumenti di programmazione regionale (periodo 2008-2013). Fonte dei grafici 3, 4 e 5: Regione Lombardia (2013).

6 - Superficie utilizzata dagli insediamenti di grande distribuzione previsti in strumenti di programmazione regionale dalla DCR 187/2013 (periodo dicembre 2013-giugno 2018). Fonte: Mora (2018)

Intervento	Importo previsto (€)
Edificazione nuova biblioteca	5.040.000
Ristrutturazione biblioteca esistente	
Manutenzione e adeguamento centro sportivo	
Rifacimento coperture scuola media, nido e materna	
Rifacimento coperture scuola materna ed elementare e liceo artistico	2.005.000
Riqualificazione Villa B. Visconti	500.000
Edificazione nuovo centro natatorio e riqualificazione ex podere Toselli e piazza V. Emanuele II	4.240.000

Provenienza	Arese e Laina
Candidature	2.911
Obblighi assunzioni per operatore del centro commerciale	200
Assunzioni effettive del centro commerciale	295
Assunzioni a tempo indeterminato	149
Rinunce in corso di selezione	1.390



7 - In questa pagina, in alto: Tab. 2. Investimenti per interventi pubblici nei Comuni di Arese e Lainate.

8 - In alto, al centro: Tab. 3. Incremento occupazionale (elaborazione da ARIFL Agenzia regionale per l'istruzione, la formazione e il lavoro). Fonte dei grafici 7 e 8: Baldi (2018).

9 - In questa pagina, in basso: approccio sequenziale, applicazione pratica di perimetrazione delle aree degradate da riqualificare più vicine al centro urbano e all'area commerciale primaria e secondaria. Fonte: Ministry of Housing, Communities and Local Government (2018).

Altro elemento di scenario territoriale di interesse è rappresentato da una chiara inversione di tendenza nel contesto regionale lombardo dove tra il 2012 il 2017, anche nella lettura del Rapporto Ispra 2018 "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici" (Fig. 2), emerge una sostanziale variazione delle tipologie di funzioni protagoniste dei processi di consumo di suolo: una quota significativa di Comuni lombardi ha infatti consumato suolo attraverso l'attivazione di insediamenti residenziali, terziari, industriali, produttivi, logistici (compreso le nuove piattaforme e-commerce), senza la presenza di superfici commerciali di grande formato, determinata sia dai vincoli imposti dal decisore pubblico regionale, sia da importanti mutamenti del mercato distributivo locale caratterizzati da situazioni territoriali di saturazione dell'offerta, di assenza di domanda e di bacino d'utenza e dai primi fenomeni di dismissione commerciale anche di grandi strutture di vendita.

Il "Centro" di Arese: la grande trasformazione urbanistica di un'area industriale dismessa

In questo quadro programmatorio e decisionale regionale, va segnalata, nel contesto della Città metropolitana milanese, l'attivazione nell'aprile 2016 del nuovo aggregato commerciale "Il Centro" di Arese (MI), esteso su una superficie di 92.000 mq e localizzato nell'area industriale dismessa Alfa Romeo, che rappresenta un inedito caso di ibridazione di formato a scala territoriale. Il mix funzionale articolato tra servizio commerciale, centro guida sicura ACI (nell'ex pista di prova) e il museo storico dell'Alfa Romeo ha determinato una forte attrattività di questa estesa trasformazione insediativa (nel 2017 il "Centro" ha registrato 13 milioni di presenze con una media di 48 mila utenti/giorno e un fatturato annuo di € 600 milioni), con importanti ricadute territoriali sia nella realizzazione di nuovi interventi di interesse pubblico a carico dell'operatore privato (Tab. 2), sia sull'incremento occupazionale locale (Tab. 3). Nel 2020-21 l'insediamento amplificherà la sua polarizzazione con l'attivazione del primo Skidome italiano progettato da Michele De Lucchi, affiancato da un centro di medicina sportiva e da una struttura alberghiera dedicata.

L'approccio sequenziale veneto

In sinergia con le politiche insediative del commercio lombarde, è da ricordare, infine, l'azione intrapresa da Regione Veneto dal 2012, in netto anticipo rispetto alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo approvate con la L.R. 14/2017.
Il regolamento regionale veneto n. 1/2013 recante "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" (in attuazione della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50) ha infatti declinato in forma qualitativa alcune politiche di governo degli insediamenti commerciali che erano già attuate in altri ambiti regionali (come la Lombardia e la Puglia), ampliando la definizione e l'applicazione della metodologia della valutazione a impatto zero con riferimento ai profili di responsabilità sociale d'impresa, urbanistico-territoriali ed ambientali, al fine di riscontrare la compatibilità dell'intervento commerciale proposto con i nuovi principi introdotti dal legislatore regionale, che hanno sancito, tra l'altro, il definitivo superamento della tradizionale programmazione di matrice quantitativa (Tamini, Vidotti, 2013).
Nel dettaglio, il regolamento veneto approvato nel giugno 2013 per assicurare la compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali con gli imperativi motivi di interesse generale introdotti dalla Direttiva Servizi 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno (la protezione dell'ambiente e dell'ambiente urbano, compreso l'assetto territoriale in ambito urbano e rurale, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici, la tutela del consumatore), ha stabilito che, al di fuori del centro urbano, la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle grandi strutture di vendita è consentita in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
- l'inesistenza di aree di insediamento disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del

e per le consegne a domicilio, il cofinanziamento – tramite alimentazione dell'apposito fondo regionale - di progetti di sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali e l'impegno al contenimento dei prezzi nei primi tre anni di avvio dell'attività commerciale.

Comuni contermini	Altri comuni	Totale
3.531	3.887	10.329
200	100	500
707	1.465	**2.467**
215	475	839
		7.135

centro storico e del centro urbano individuate e perimetrate dal Comune;

- nel caso in cui sussista la condizione di cui sopra, è consentita la localizzazione al di fuori del centro urbano in presenza di due condizioni, tra loro alternative: l'iniziativa commerciale deve consistere in un intervento di recupero e riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate; l'iniziativa deve consolidare polarità commerciali esistenti e cioè ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie o grandi strutture di vendita, purché la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

I profili di innovatività introdotti dal regolamento regionale sono riconducibili sia nel recepimento, dal punto di vista metodologico e operativo, dell'approccio sequenziale di matrice anglosassone, che assicura la priorità agli interventi commerciali nel centro storico e urbano e favorisce gli interventi di riqualificazione urbanistica (Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2009, 2018), sia nelle modalità autorizzatorie delle grandi strutture di vendita che introducono la valutazione "a impatto zero" (già sperimentata con successo in ambito lombardo), in quanto basata su un meccanismo che prevede il calcolo del coefficiente di impatto riferito a ciascun intervento commerciale ed il suo azzeramento attraverso apposite misure di compensazione.

La scelta del decisore pubblico regionale veneto di utilizzare la metodologia dell'approccio sequenziale al fine di orientare le scelte localizzative delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di dimensioni maggiori si pone quindi in coerenza con le politiche di progressiva riduzione del consumo di suolo presenti in molti Paesi europei (Fig. 9) e in diverse Regioni italiane. Questo metodo risponde alla finalità di promuovere la vitalità economica e commerciale dei centri urbani concentrandovi gli interventi di trasformazione attraverso una progressiva diminuzione della quantità degli interventi extraurbani e, nel contempo, lo sviluppo qualitativo di nuovi format integrati, anche di media e grande dimensione, nelle aree urbane centrali mediante il recupero e la rigenerazione delle aree produttive dismesse esistenti. Tale approccio localizzativo stabilisce infatti priorità di sviluppo indirizzate alle aree già urbanizzate: il ricorso alle aree non ancora compromesse dal punto di vista urbanistico e insediativo è consentito soltanto quando sono esaurite tutte le opportunità per progetti di riuso e di completamento di aree o strutture dismesse e degradate, acquisendo e declinando in forma qualitativa gli indirizzi del *sequential approach* a scala regionale e locale.

© Riproduzione riservata

Bibliografia

Baldi F. (2018), *Arese: la grande trasformazione urbanistica. Criticità, opportunità e questioni aperte*, Politecnico di Milano, Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni, Tesi di laurea in Scienze dell'Architettura, A.A. 2017/2018.

EEA (2018), *Land system at European level*, EEA Briefing n. 10/2018, European Environment Agency.

ISPRA Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (2018a), *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2018*, Rapporti, 288/2018, Roma.

ISPRA Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (2018b), *Territorio. Processi e trasformazioni in Italia*, Rapporti, 296/2018, Roma.

Mancino D. (2018), "Lombardia e Veneto sono le regioni con il suolo più consumato", *Il Sole 24 Ore*, 11 ottobre.

Ministry of Housing, Communities and Local Government (2018), *National Planning Policy Framework*, July.

Ministry of Housing, Communities & Local Government (2009), *Planning for Town Centres. Practice guidance on need, impact and the sequential approach*, Department for Communities and Local Government, December.

Mora P. (2018), "Le Politiche regionali di valorizzazione e rigenerazione urbana nel commercio: l'esperienza di Regione Lombardia", Atti convegno Laboratorio Nazionale su Rigenerazione Urbana, Bergamo, 12 luglio 2018.

Regione Lombardia (2013), "D.C.R. 12 novembre 2013 - n. X/187 Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale, *BURL* Serie Ordinaria n. 47 del 21 novembre 2013.

Regione Lombardia (2014), "Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", *BURL* n. 49, suppl. del 1° dicembre 2014.

Regione Veneto (2012), "Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto, *BUR* n. 110/2012.

Regione Veneto (2017), "Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", *Bur* N. 56/2017.

Tamini L. (2011), *Il progetto di centralità. La regolazione urbanistica degli aggregati commerciali*, Rimini, Maggioli.

Tamini L., Vidotti G. (2013), "Introduzione al Regolamento attuativo della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50" in Barel B., Vidotti G. (a cura di) *Il commercio in Veneto. Commentario alla legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50*, RCS Corriere Veneto, pp. 220- 224.