

**MISSIONE VALUTATIVA
IL CONSUMO DI SUOLO NELLA
PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Presentazione al Consiglio Regionale della Lombardia
12 febbraio 2015

Missione Valutativa “Il consumo di suolo nella pianificazione comunale”

Codice: TER14016/001

affidata dal Consiglio Regionale della Lombardia, Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione

Éupolis Lombardia

Carla Castelli

Dirigente responsabile

Alberto Ceriani

Project leader

Consiglio Regionale

Responsabile regionale della ricerca:

Elvira Carola - Dirigente Ufficio Analisi Leggi e Politiche Regionali.

Gruppo di lavoro

Project leader: Alberto Ceriani.

Assistente al coordinamento: Lorenzo Penatti, Federica Ancona, Valeria Romagnoli

Andrea Arcidiacono, Silvia Ronchi, Stefano Salata - *Éupolis Lombardia*

Struttura della documentazione

Capitolo 1 - Introduzione

PARTE I

Capitolo 2 e 3 – Analisi quantitativa



Domande:

(A) “Qual è il potenziale consumo di suolo delineato dalle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?”

(C) Qual è l'entità delle aree di potenziale trasformazione non inserite in ambiti di trasformazione derivanti da trasposizioni di precedenti classificazioni effettuate nei PRG?

Struttura della documentazione

PARTE II

Capitolo 4 – Analisi qualitativa di un campione di PGT



Domande:

(B) Con quali finalità sono state programmate le espansioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?

(D) I risultati ottenuti attraverso l'elaborazione dei dati digitali sono confermati da un'analisi documentale dei PGT?

(E) Le ragioni descritte nei documenti di piano motivano le potenziali trasformazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?

Struttura della documentazione

PARTE III

Capitolo 5 - Strategie del Piano di Governo del Territorio , riflessioni e criticità sui possibili campi di azione per limitare il consumo di suolo.

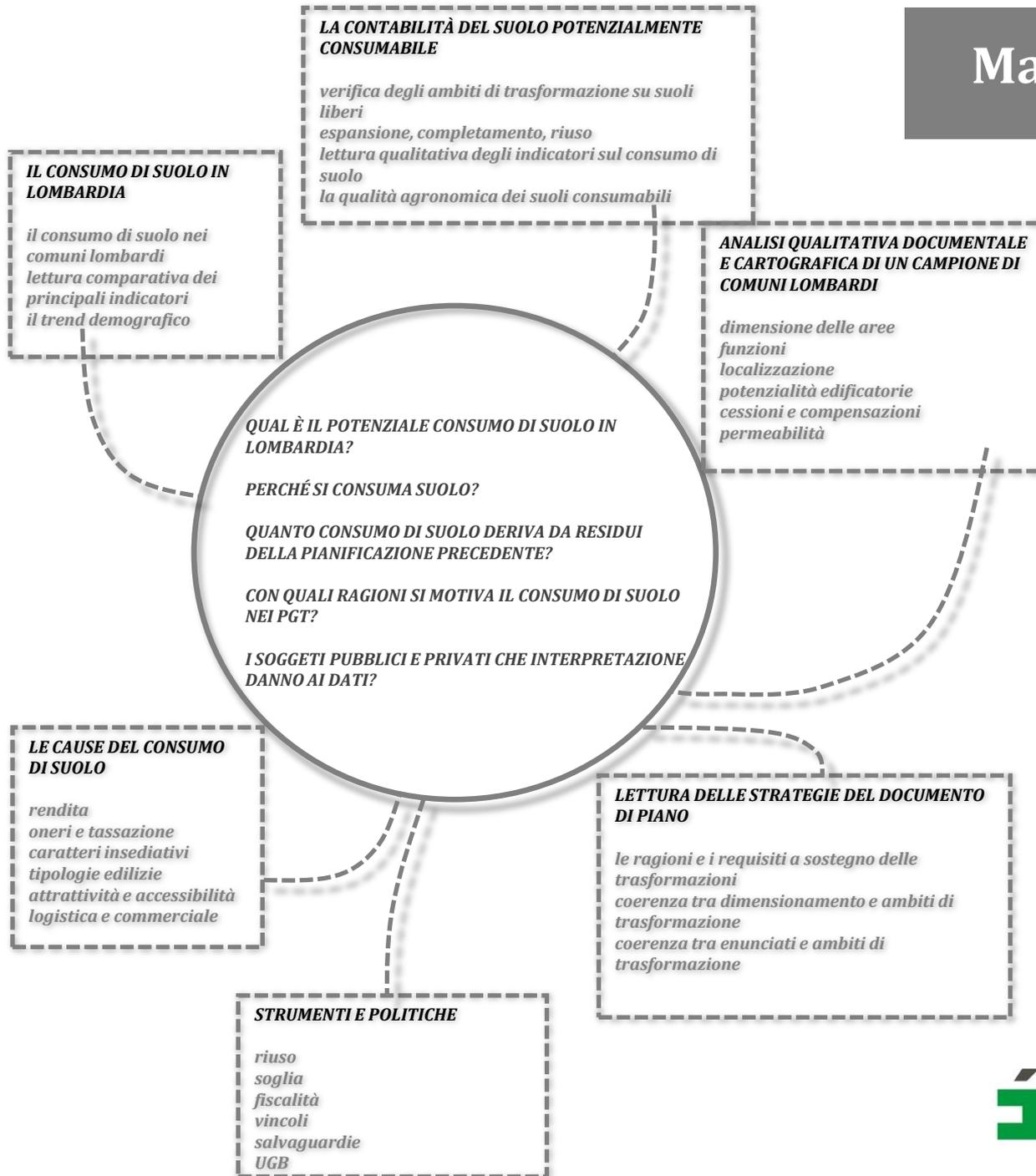
PARTE IV

Capitolo 6 – Esiti dell’attività di analisi partecipata



Domande:

(F) I soggetti pubblici e privati coinvolti in questa politica quale interpretazione danno dei dati e delle informazioni ottenute dalle analisi precedenti?



Risultati

CAPITOLO 1

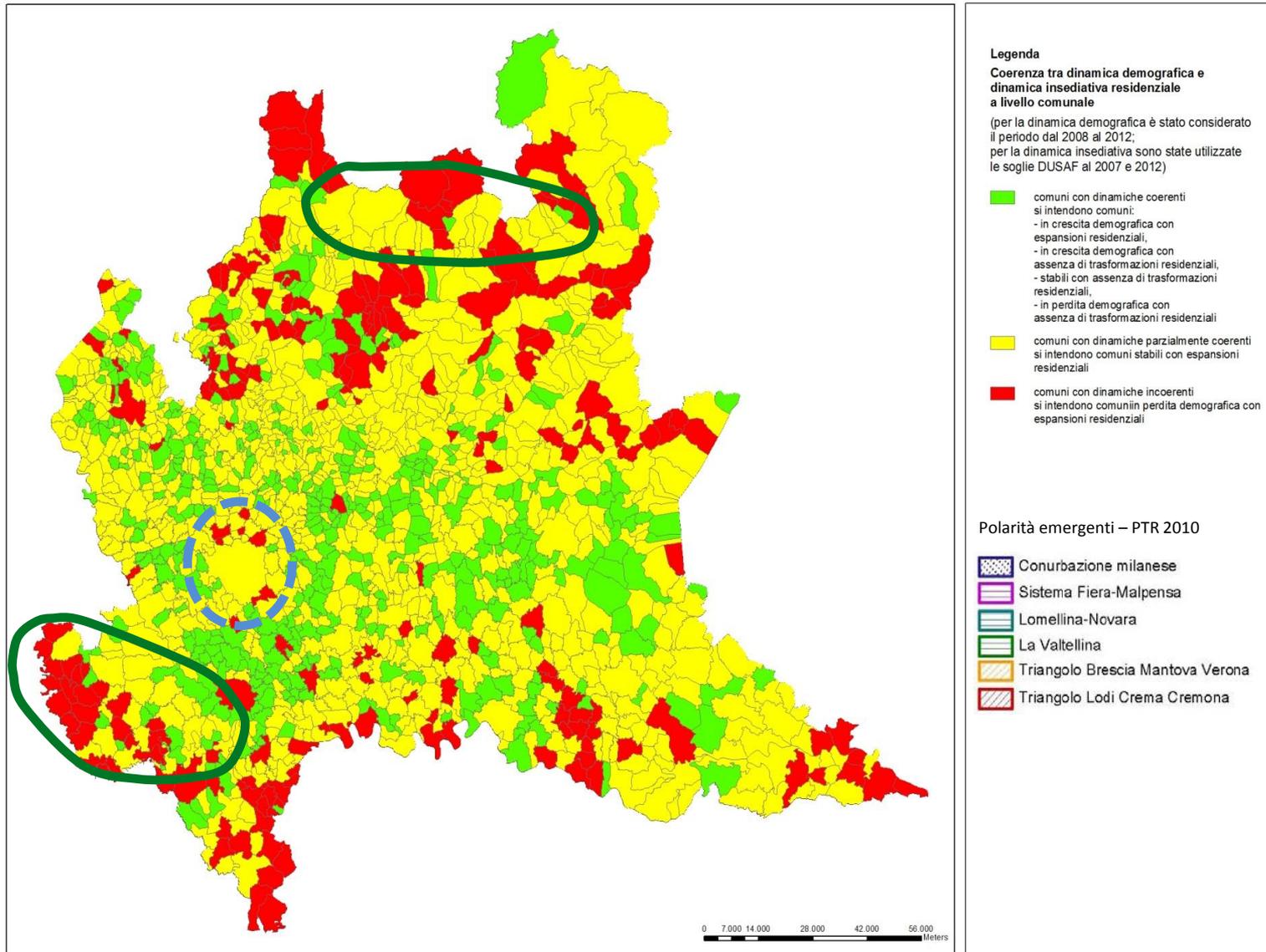
Quadro di contesto delle trasformazioni

Il mercato immobiliare

Elementi di sintesi

- ❑ 1997-2006: un decennio d'oro (euforia del mercato immobiliare) / 2007 scoppia la “bolla”;
- ❑ Una stranezza italiana: crollano le compravendite, ma i prezzi non scendono;
- ❑ Dati Italia: “ripresina” nel 1° trim. 2014 (tot. +1,6%; res. +4,1%; com. +4,7%);
- ❑ La situazione è però eterogenea: a sostenere la “ripresina” sono le principali aree metropolitane e in particolare Milano;
- ❑ Milano e provincia segnano in particolare:
 - residenziale: +3,4% (Milano città), +5,1% (resto provincia);
 - produttivo: +23%;
 - commerciale: -5,4%.
- ❑ Ripresa o non ripresa?
 - 2015: ripresa, ma segnata da rimbalzi nel 1° semestre;
 - caratteristiche: differenziazione territoriale,
 - condizioni: aumento della domanda interna, esaurimento dello stock in eccesso, social housing (disponibilità delle imprese a ridurre il profitto), rigenerazione urbana e territoriale.

Dinamiche demografiche e consumo di suolo periodo 2007/2012 - residenziale



Domande

Domande:

(A) “Qual è il potenziale consumo di suolo delineato dalle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?”

(C) Qual è l’entità delle aree di potenziale trasformazione non inserite in ambiti di trasformazione derivanti da trasposizioni di precedenti classificazioni effettuate nei PRG?

PARTE PRIMA

Consumo di suolo in Lombardia. Una quantificazione del fenomeno nell’ultimo decennio e una prima valutazione delle previsioni urbanizzative pianificate

Domande A) - C)

Qual è stato il consumo di suolo in Lombardia?

Coperture. Valori assoluti

anno	1999	2007	2012
macroclasse	ha	ha	ha
aree antropizzate	299.704,00	332.475,00	346.661,00
aree agricole	1.079.141,00	1.042.858,00	1.026.219,00
aree naturali e seminaturali	925.660,00	930.213,00	930.208,00
aree umide	3.247,00	3.289,00	3.366,00
corpi idrici	78.441,00	77.627,00	79.939,00

Coperture. Variazioni assolute

anno	1999-2007	2007-2012	1999-2012
macroclasse	ha	ha	ha
aree antropizzate	32.771,00	14.186,00	46.957,00
aree agricole	- 36.283,00	- 16.639,00	- 52.922,00
aree naturali e seminaturali	4.553,00	- 5,00	4.548,00
aree umide	42,00	77,00	119,00
corpi idrici	- 814,00	2.312,00	1.498,00

Coperture. Tassi di variazione

anno	1999-2007	2007-2012	1999-2012
macroclasse	%	%	%
aree antropizzate	10,9	4,3	15,7
aree agricole	-3,4	-1,6	-4,9
aree naturali e seminaturali	0,5	0,0	0,5
aree umide	1,3	2,3	3,7
corpi idrici	-1,0	3,0	1,9

TABELLA - Variazioni degli usi e delle coperture dei suoli tra il 2007e il 2013 in provincia di Bergamo

dusaf	2014											dusaf	perdite	
	11	12	13	14	21	22	23	31	32	33	41			51
11	21.099,69	90,61	22,10	43,53	45,19	9,79	110,13	12,79	10,31	0,22	-	1,03	21.455,39	345,70
12	142,40	11.370,83	92,23	58,96	52,26	3,06	84,27	12,91	15,85	-	-	0,05	11.832,82	461,99
13	326,07	304,71	1.220,92	85,53	106,02	12,90	202,72	13,89	131,15	8,04	1,73	14,29	2.427,99	1.207,07
14	76,00	65,96	49,62	2.172,34	42,06	3,14	127,11	3,37	16,65	0,38	-	0,03	2.556,67	384,33
21	241,68	383,86	822,78	90,29	41.515,96	180,19	4.445,16	47,09	109,99	1,36	-	19,74	47.858,13	6.342,17
22	25,63	4,70	5,09	3,12	78,42	1.632,92	111,12	9,76	24,91	0,08	-	0,78	1.896,52	263,60
23	287,54	113,81	114,64	36,31	1.003,48	84,77	25.465,22	97,03	1.000,07	2,32	0,43	6,87	28.220,49	2.755,27
31	86,69	23,92	52,26	10,78	24,88	21,98	173,62	107.522,36	274,67	13,73	-	12,15	108.217,03	694,67
32	124,7	12,63	42,00	1,22	20,03	8,77	110,29	40,82	25.558,65	99,45	0,26	21,52	25.928,11	369,45
33	0,11	2,58	1,64	0,54	-	-	9,33	17,36	629,60	19.697,25	-	71,07	20.429,47	732,22
41	-	-	-	-	1,84	-	-	-	0,30	-	-	42,81	1,17	46,12
51	0,04	5,92	8,21	0,57	0,93	0,00	6,80	5,70	-	29,78	57,06	0,35	3.983,28	4.098,63
totale	22.308,33	12.379,52	2.431,50	2.503,19	42.891,08	1.957,53	30.845,76	107.783,07	27.809,93	19.879,90	45,59	4.131,97	274.967,37	115,36

variazioni nette	852,93	546,70	3,51	-53,49	-4.967,05	61,00	2.625,27	- 433,96	1.881,83	- 549,57	- 0,53	33,34
	1.349,66											
	3,53%											
	-2.280,77											
	-2,92%											
land use index 2007	14,41%											
land use index 2012	27,53%											
	28,36%											
	56,54%											
	0,02%											
	1,50%											
	13,92%											
	28,36%											
	56,22%											
	0,02%											
	1,49%											

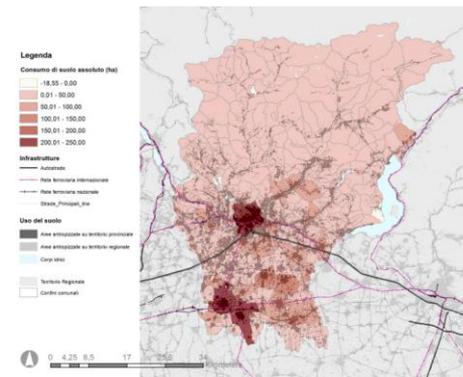
igni	residenza	industrie	cave, disc, cantieri	aree verdi	seminativi	colture perm	prati	boschi	veget arbust	zone aperte	zn umide	acqua
	1.198,64	1.008,69	1.210,58	330,84	1.375,12	324,60	5.380,55	260,72	2.251,28	182,65	2,78	4.280,66
	36%	45%	46%	14%	57%	19%	9%	10%	16%	8%	5%	62%
	64%	55%	54%	86%	43%	91%	90%	84%	92%	95%	38%	100%
Tasso di variazione	3,98%	4,62%	0,14%	-2,09%	-10,38%	3,22%	9,30%	-0,40%	7,26%	-2,69%	-1,16%	0,81%

Circa 47 mila ettari tra il 1999 e il 2012, ad una velocità di consumo annua media pari a più di 3.900 ettari

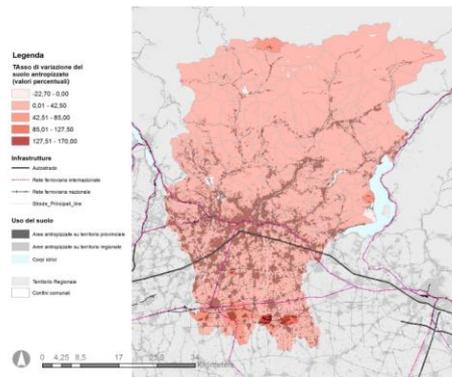
Coperture. Velocità di variazione

anno	1999-2007	2007-2012	1999-2012
macroclasse	ha	ha	ha
aree antropizzate	4.096,38	2.837,20	3.913,08
aree agricole	- 4.535,38	- 3.327,80	- 4.410,17
aree naturali e seminaturali	569,13	-1,00	379,00
aree umide	5,25	15,40	9,92
corpi idrici	- 101,75	462,40	124,83

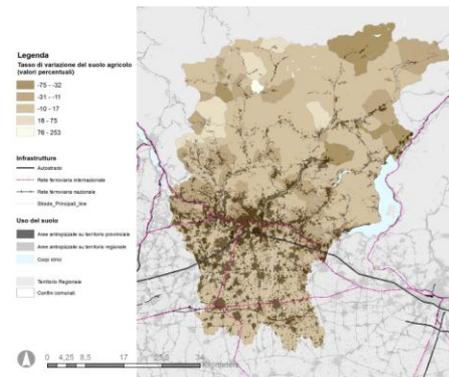
Domande A) – C)



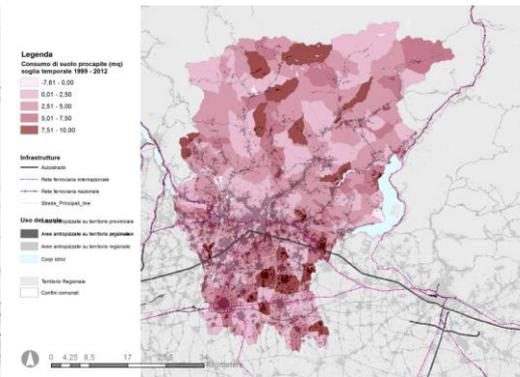
Consumo di suolo



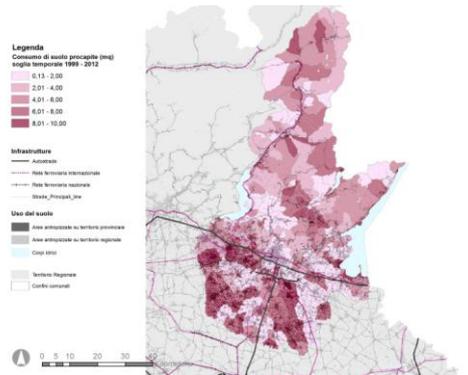
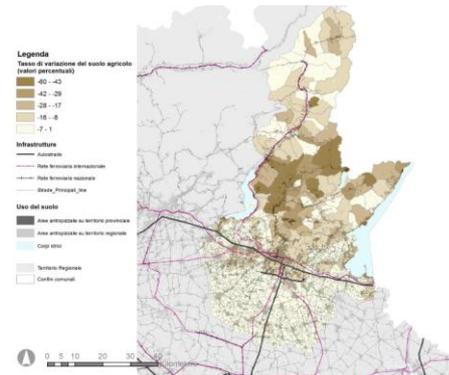
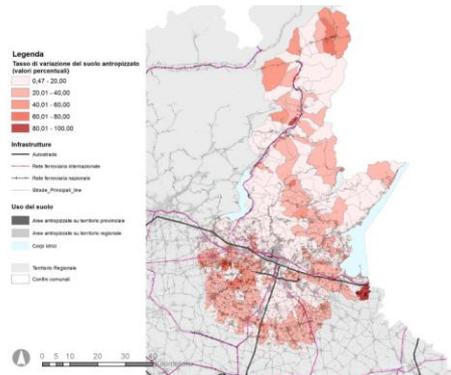
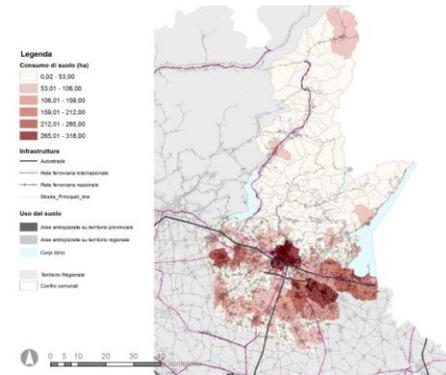
Tasso di variazione del suolo antropizzato



Tasso di variazione del suolo agricolo



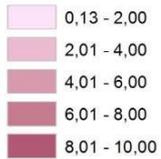
Consumo di suolo procapite



Domande A) – C)

Legenda

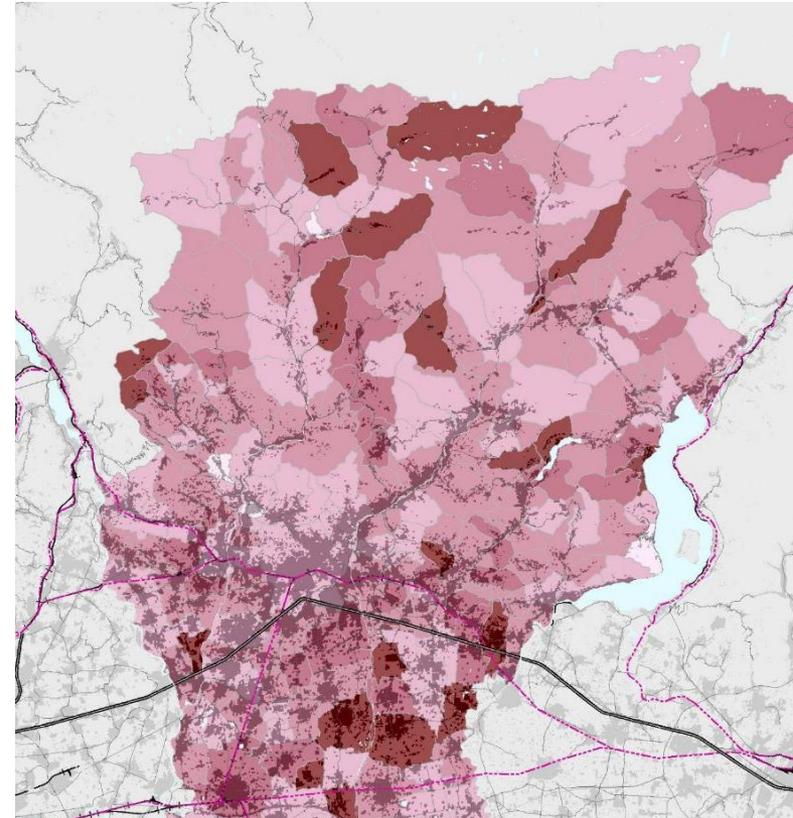
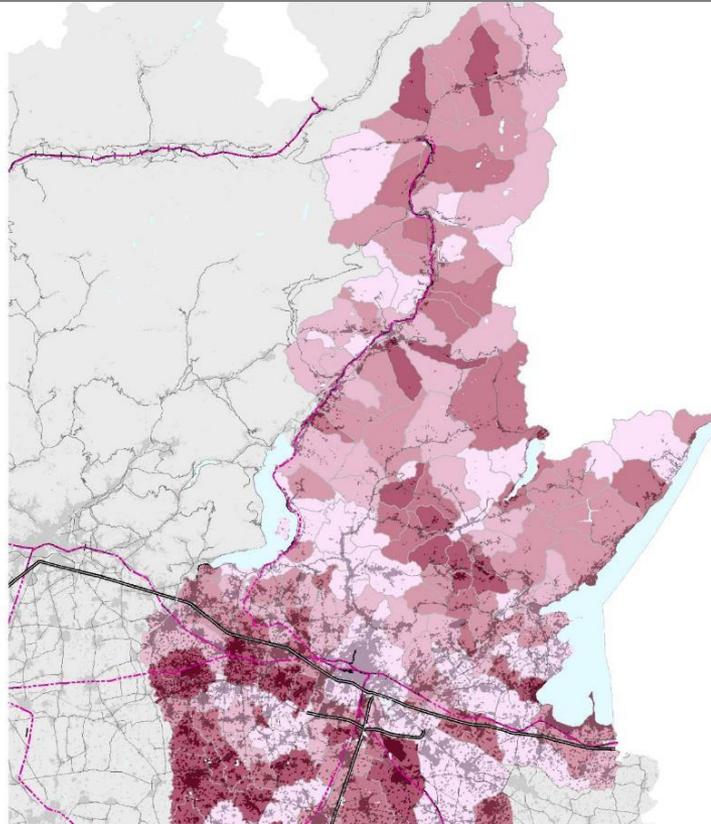
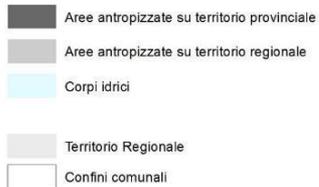
Consumo di suolo procapite (mq)
soglia temporale 1999 - 2012



Infrastrutture



Uso del suolo



Consumo di suolo procapite in provincia di Brescia (sx) e Bergamo (dx)



Domande A) – C)

(A) “Qual è il potenziale consumo di suolo delineato dalle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?”

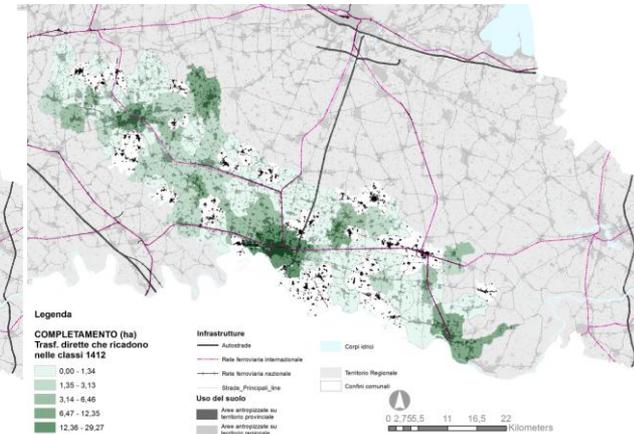
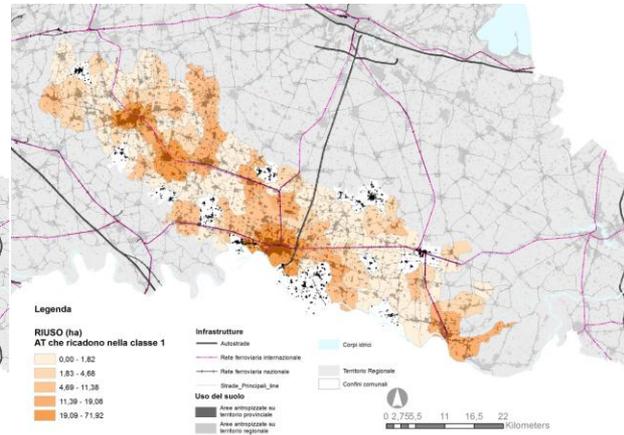
sono circa **20 mila** gli ettari di suolo soggetto a previsioni di espansione degli **AT** disciplinati dal **Documento di Piano**, mentre sono più di **33 mila** gli ettari di suolo interessati da previsione di espansione o completamento del **TUC**, disciplinati dal **Piano delle Regole**

20 mila ha (AT) + 33 mila ha (TUC) = 53 mila ha consumo di suolo potenziale

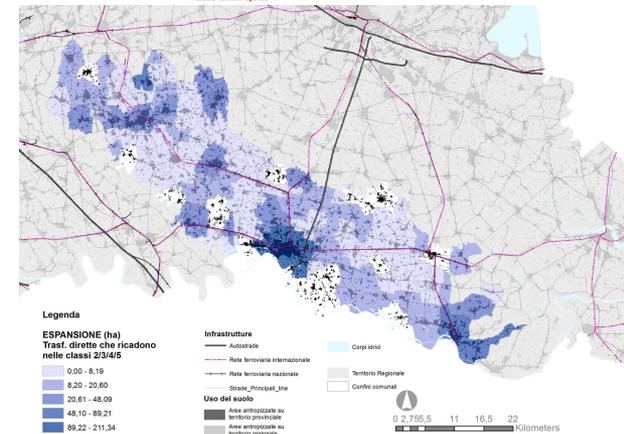
consumo ben più elevato di quello registrato tra il 1999 e il 2012 (circa 47 mila ha), ma soprattutto derivato prevalentemente da estensioni del TUC e trasformazioni dirette, anziché dagli Ambiti di Trasformazione

Domande A) – C)

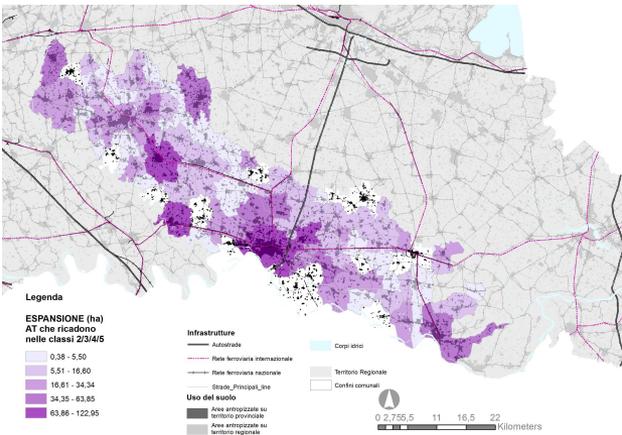
AT Riuso



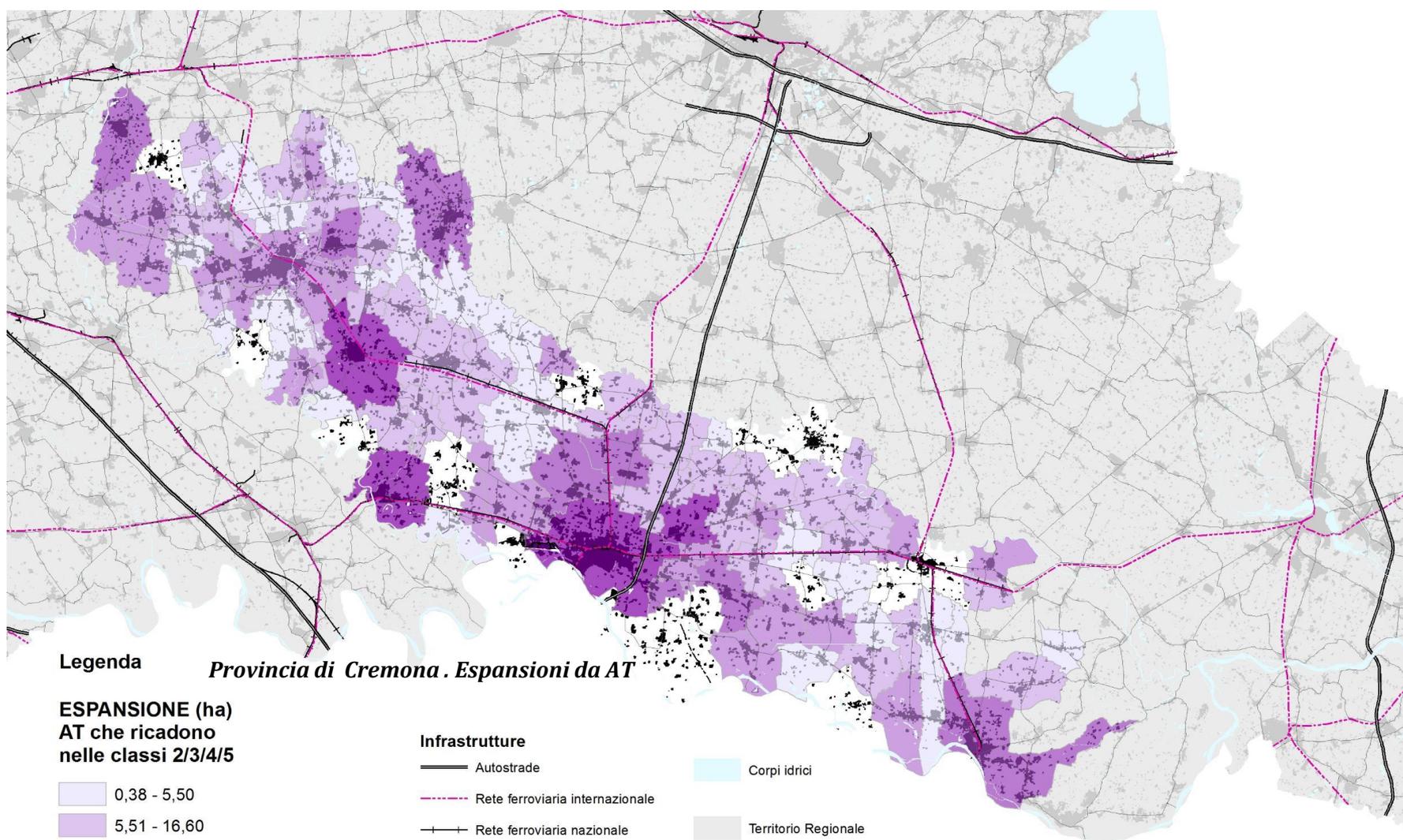
Dirette Completamento



Dirette Espansione



AT Espansione



Legenda

Provincia di Cremona . Espansioni da AT

**ESPANSIONE (ha)
AT che ricadono
nelle classi 2/3/4/5**

- 0,38 - 5,50
- 5,51 - 16,60
- 16,61 - 34,34
- 34,35 - 63,85
- 63,86 - 122,95

Infrastrutture

- Autostrade
- Rete ferroviaria internazionale
- Rete ferroviaria nazionale
- Strade_Principali_line

Corpi idrici

Territorio Regionale

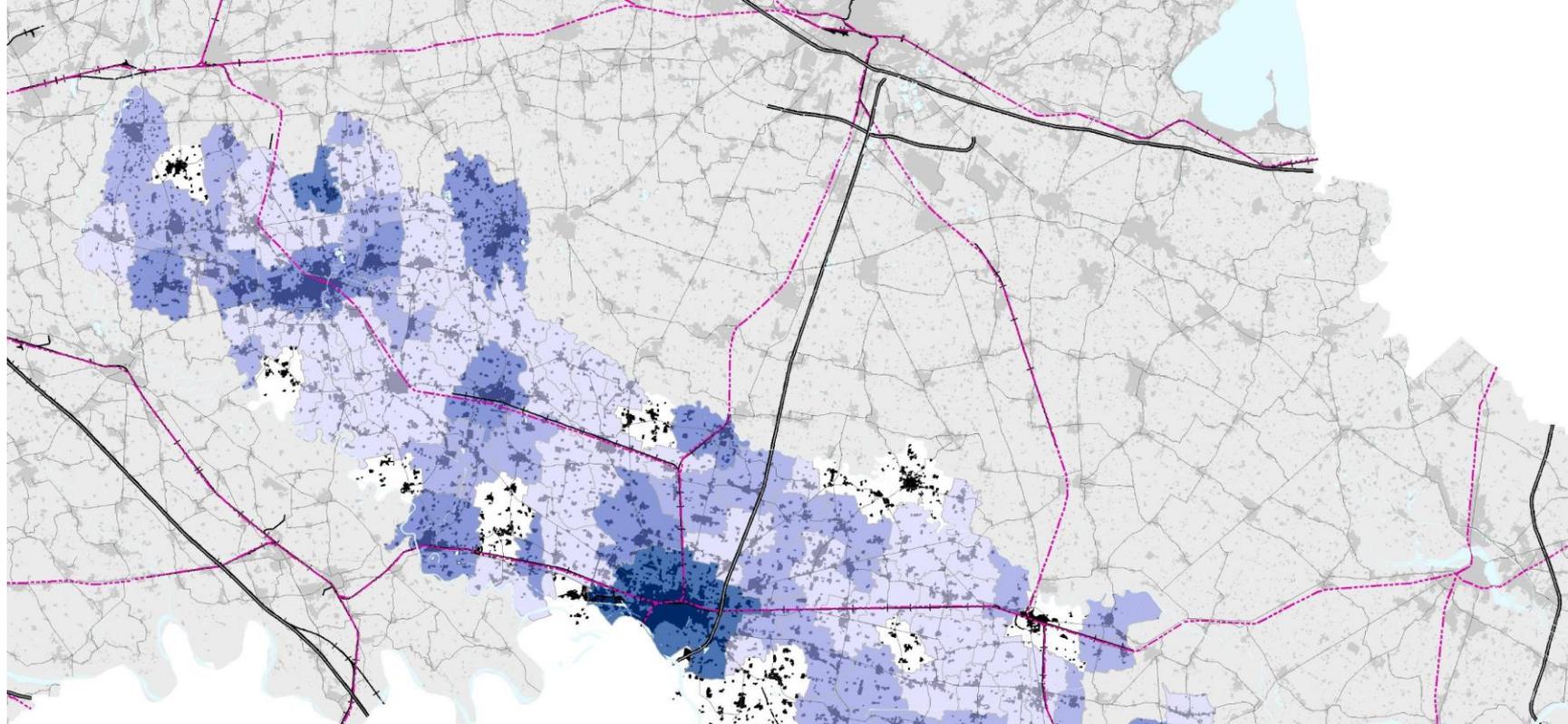
Confini comunali

Uso del suolo

- Aree antropizzate su territorio provinciale
- Aree antropizzate su territorio regionale



0 2,755,5 11 16,5 22
Kilometers



Legenda *Provincia di Cremona. Espansioni del TUC*

ESPANSIONE (ha)
Trasf. dirette che ricadono
nelle classi 2/3/4/5

- 0,00 - 8,19
- 8,20 - 20,60
- 20,61 - 48,09
- 48,10 - 89,21
- 89,22 - 211,34

Infrastrutture

- Autostrade
- Rete ferroviaria internazionale
- Rete ferroviaria nazionale
- Strade_Principali_line

Uso del suolo

- Aree antropizzate su territorio provinciale
- Aree antropizzate su territorio regionale

Corpi idrici

Territorio Regionale

Confini comunali



0 2,755,5 11 16,5 22
 Kilometers

Domande A) – C)

(C) Qual è l'entità delle aree di potenziale trasformazione non inserite in ambiti di trasformazione derivanti da trasposizioni di precedenti classificazioni effettuate nei PRG?

Le aree appartenenti al residuo di PRG ammontano a circa 14.739 ha, equamente divisi tra previsioni del Documento di Piano e trasformazioni dirette inserite nell'ambito del TUC.

Solo ¼ del totale delle previsioni di sviluppo che determinano nuovo consumo di suolo deriva da previsioni riconfermate dalla pianificazione previgente

L'incidenza del residuo può essere considerata discretamente bassa, tenuto conto che su un totale di trasformazioni previste pari a 64,475 ha il residuo incide per 14,738 ha (22 %)

Domande

(B) Con quali finalità sono state programmate le espansioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?

(D) I risultati ottenuti attraverso l'elaborazione dei dati digitali sono confermati da un'analisi documentale dei PGT?

(E) Le ragioni descritte nei documenti di piano motivano le potenziali trasformazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni?

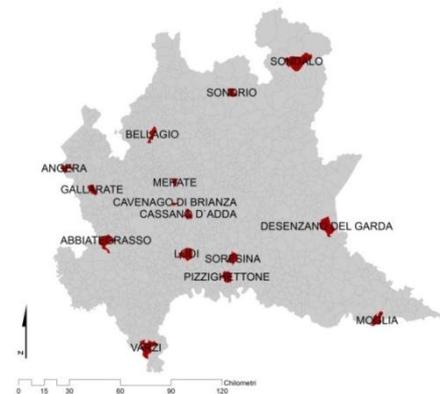
PARTE SECONDA

Analisi documentale e cartografica di un campione
selezionato di comuni lombardi

Domande B) – D) – E)

Questioni derivate dall'analisi comparativa:

- **mera coerenza formale gli obiettivi dei PTCP;**
- **nessuna misura fiscale (oneri di scopo) è stata applicata;**
- **i residui non attuati della previgente pianificazione vengono in larga parte confermati;**
- **la compensazione ecologica preventiva non viene impiegata (al netto di un solo Comune);**
- **generalmente non si impiegano indicatori di qualità agronomica dei suoli;**
- **nessuno strumento di monitoraggio del processo di urbanizzazione viene impiegato;**
- **aumentano le previsioni direttamente conformative nel Piano delle Regole;**
- **l'intercomunalità del Documento di Piano non viene praticata (al netto di un solo Comune).**



Domande B) – D) – E)

possono essere individuate alcune evidenze sulle motivazioni, esplicite o sottese, che sostengono le previsioni di sviluppo contenute nei nuovi PGT:

1. La definizione del fabbisogno abitativo e/o occupazionale è **quasi sempre il riferimento principale al dimensionamento del PGT. Non esistono tuttavia indicatori oggettivi e condivisi nella definizione degli scenari di sviluppo** e in tal senso le ipotesi previsionali e programmatiche dei piani sono eterogenee e difficilmente verificabili (quando non addirittura evidentemente imprecise);
2. L'indicazione di **limiti quantitativi al consumo di suolo**, fissati percentualmente dai PTC provinciali con riferimento al territorio comunale già urbanizzato, **va a costituire spesso l'obiettivo da raggiungere nel dimensionamento dei PGT**, indifferentemente alle effettive esigenze di sviluppo del territorio;

N.B.

Tenuto conto che una parte cospicua del consumo di suolo potenziale è dovuta alle previsioni di espansione diretta all'interno del TUC (disciplinate dal PdR), e non agli Ambiti di Trasformazione, si evidenzia come questa sfugga alla normazione quantitativa prevista dai PTCP per limitare i consumi di suolo nell'ambito della verifica di compatibilità che interessa i soli Documenti di Piano,

Domande B) – D) – E)



DUSAF 4.0 (2012)
classe 1 “Aree
antropizzate” esclusa
la classe 1412
(aree verdi incolte)

Domande B) - D) - E)



TUC

Domande B) - D) - E)

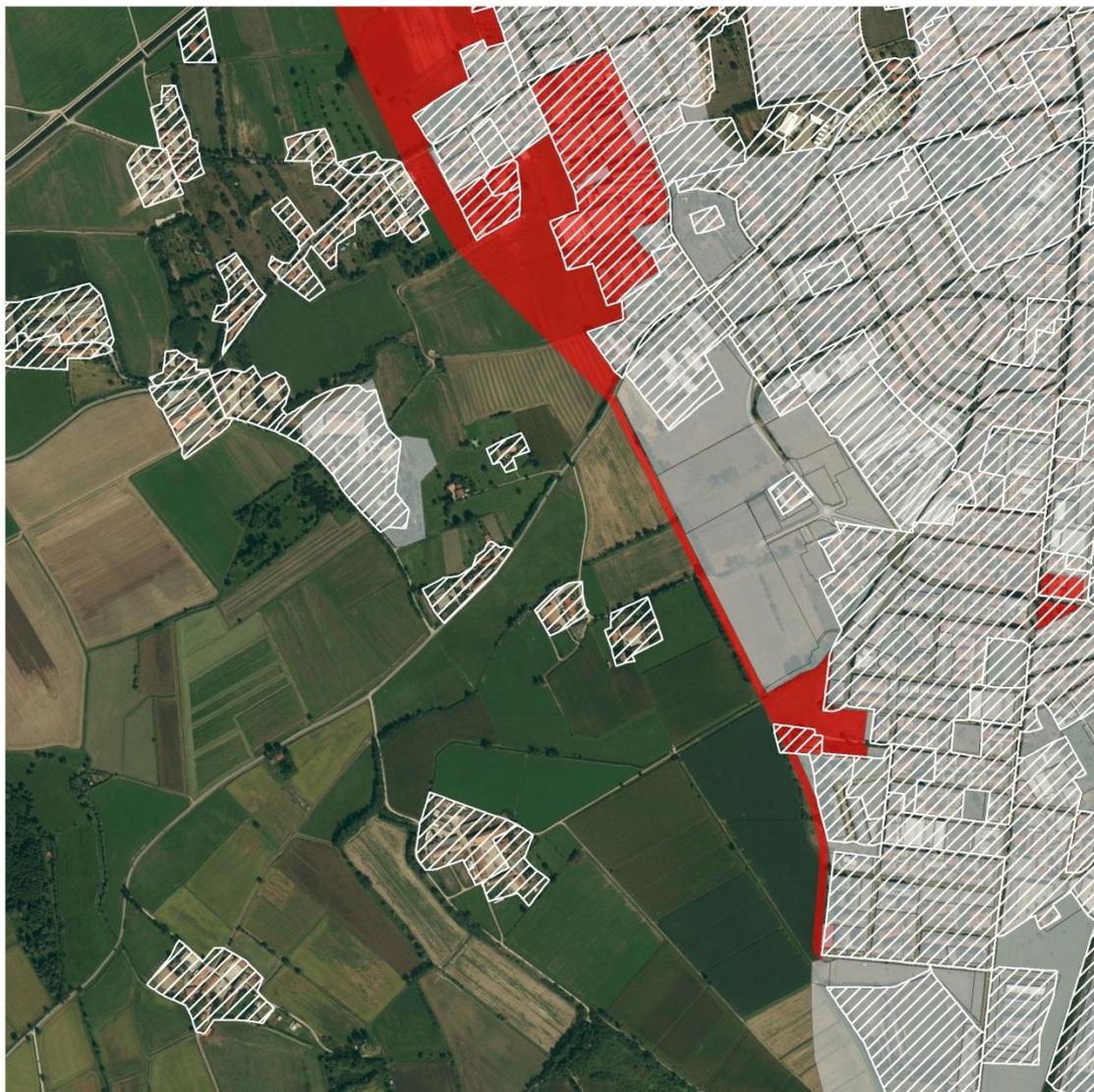


Sovrapposizione
DUSAF 4.0 (2012)
classe 1 "Aree
antropizzate" esclusa
la classe 1412
(aree verdi incolte)
+
TUC

Domande B) - D) - E)



AT
del DP del PGT



Sovrapposizione
DUSAF 4.0 (2012)
classe 1 "Aree
antropizzate" esclusa
la classe 1412
(aree verdi incolte)
+
TUC

Domande B) – D) – E)

Con quali ragioni si motiva in consumo di suolo nei PGT?

Più spesso le ragioni implicite del dimensionamento eccessivo dei PGT rimangono legate a:

3. La possibilità di **utilizzare gli oneri di urbanizzazione** (fino al 50%, confermata per il 2015 dalla legge di stabilità 1.01.2015) **per le spese correnti** che spinge ancora molti comuni ad usare il suolo secondo una logica finanziaria;
4. Il ruolo della **rendita fondiaria che determina rilevanti innalzamenti di valore dei suoli** urbanizzabili a fronte di una irrilevante socializzazione dei plusvalori generati dalle previsioni e dagli investimenti infrastrutturali pubblici.

N.B.

Si tenga conto che un uso competitivo territoriale degli oneri di urbanizzazione **deriva anche dalla scala della pianificazione del Documento di Piano che continua ad essere praticata esclusivamente a livello comunale**, in contraddizione con il carattere strutturale e strategico dello strumento che richiederebbe una dimensione territoriale adeguata al progetto e alla programmazione dei sistemi ambientali, infrastrutturali e insediativi.

Considerazioni

PARTE TERZA
Riflessioni critiche e possibili campi di azione per
contenere il consumo di suolo

Perché si consuma suolo? (e quali politiche per limitarlo)

Considerazioni

Perché si consuma suolo? (e quali politiche per limitarlo)

Le **determinanti della domanda suolo** e le relazioni con le dinamiche demografiche e occupazionali

- la **rendita fondiaria**
- **oneri** di urbanizzazione
- **produzione edilizia scollegata dalle dinamiche demografiche** (2000–2007: 1.900.000 abitazioni 230.000/anno)
- modelli, tipologie e **stili abitativi** – 50% della produzione uni bifamiliari
- nuove forme della **distribuzione e della produzione** (logistiche)
- bassa **qualità insediativa** dell'ambiente urbano
- le **pressioni insediative sui centri urbani a buona qualità insediativa** e a minor costo di mercato
- l'aggressione ai **territori di pregio naturalistico e ambientale** (turismo e seconde case – 5/6 milioni di abitazioni, circa 20% del patrimonio edilizio)

.

Considerazioni

Priorità e politiche combinate per contenere il consumo di suolo. 4 campi d'azione

- 1. Limitazione quantitativa del consumo di suolo e regolazione degli usi**
- 2. Comprimere e recuperare la rendita urbana**
- 3. Sostenere il riuso e la rigenerazione urbana**
- 4. Forme e scale della pianificazione**

Considerazioni

1. Limitazione del consumo di suolo e regolazione degli usi

- quantità massima di suolo consumabile vs obiettivo di riduzione
- regolazione, valutazione e selezione degli usi del suolo

2. Comprimere e recuperare la rendita urbana

- fiscalità locale
 - *oneri di urbanizzazione*
 - *tassazione differenziata*
- compensazione ecologica preventiva

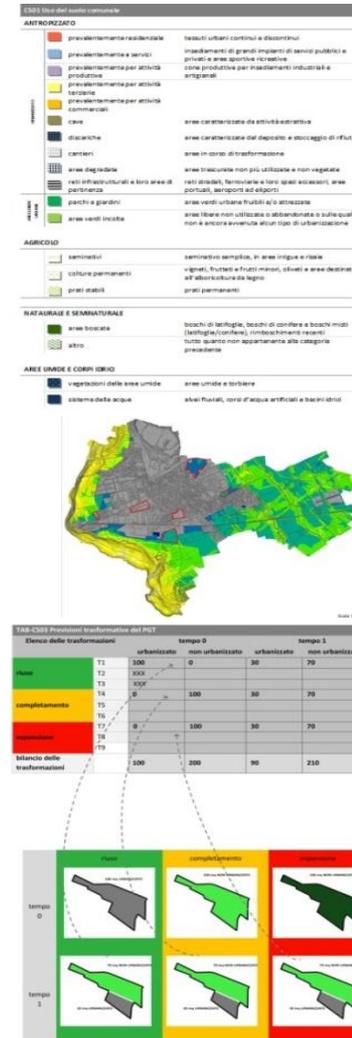
Considerazioni

3. Sostenere il riuso e la rigenerazione urbana

- priorità del riuso
- incentivi fiscali e volumetrici (*semplificazione*)

4. Forme, dispositivi e scale della pianificazione

- scala intercomunale del DP (strutturale/strategico)
- decadenza dei *diritti* (o potenzialità) edificatorie
- carta della qualità dei suoli (urbani e extraurbani)
- definizione dei fabbisogni



Domande

Domande:

(F) I soggetti pubblici e privati coinvolti in questa politica quale interpretazione danno dei dati e delle informazioni ottenute dalle analisi precedenti?

PARTE QUARTA
Esiti dell'analisi partecipata

Motivazioni e metodologia

Motivazioni

Ottenere un valore aggiunto attraverso l'analisi e l'opinione degli esiti emersi dall'attività di approfondimento da parte di competenze, esperienze e interessi differenti, rappresentanti di un tema dalle diverse sfaccettature.

Chi è stato coinvolto

10 stakeholder rappresentanti:

- il mondo scientifico e accademico (per aspetti tecnici, fiscali e istituzionali);
- la sfera professionale (progettuale e giuridica);
- le amministrazioni locali (comunali);
- gli operatori del mercato.

Come è stato coinvolto

- messa a disposizione degli esiti dell'indagine;
- intervista diretta;
- raccolta di successivi contributi scritti (a completamento delle interviste).

Gli esiti sulle dimensioni del fenomeno

funzione rappresentata	Sulle dimensioni del fenomeno			
	consapevolezza del fenomeno	anacronismo del tema	rilievo di problemi nella definizione di consumo di suolo	rilievo di problemi nella misurazione di consumo di suolo
comunità scientifica	x	x	x	
professionisti (pianificatori)	x	x	x	x
professionisti (giuristi)	x	x		
assoc. operatori	x			
assoc. enti locali	x			
amministratori locali	x		x	
tecnici comunali	x		x	x

Gli esiti sulle cause che motivano il fenomeno

funzione rappresentata	Sulle cause che motivano il fenomeno				
	le ragioni delle scelte locali				
	<i>risposta alle istanze del territorio</i>	<i>difficoltà di riconversione nel TUC</i>	<i>convenienze di bilancio</i>	<i>utilizzo improprio del PdR</i>	<i>arretratezza culturale</i>
comunità scientifica			x	x	x
professionisti (pianificatori)			x	x	x
professionisti (giuristi)			x	x	
assoc. operatori		x			
assoc. enti locali	x	x			
amministratori locali		x			
tecnici comunali					x

Gli esiti sulle cause che motivano il fenomeno

funzione rappresentata	<i>Sulle cause che motivano il fenomeno</i>					
	debolezza e i limiti degli strumenti di pianificazione e valutazione					
	<i>confusione tra DdP e PdR</i>	<i>utilizzo improprio PdR</i>	<i>completamenti</i>	<i>residui di piano</i>	<i>debolezza VAS</i>	<i>assenza monitoraggio</i>
comunità scientifica						
professionisti (pianificatori)		x	x	x	x	x
professionisti (giuristi)	x				x	
assoc. operatori						
assoc. enti locali						
amministratori locali			x	x		
tecnici comunali						

Gli esiti sulle cause che motivano il fenomeno

funzione rappresentata	<i>Sulle cause che motivano il fenomeno</i>		
	scala della pianificazione		
	<i>inadeguatezza livello comunale</i>	<i>co-pianificazione opportunità mancata</i>	<i>tema istituzionale</i>
comunità scientifica	x	x	x
professionisti (pianificatori)	x	x	x
professionisti (giuristi)	x	x	x
assoc. operatori			
assoc. enti locali	x		
amministratori locali	x	x	x
tecnici comunali	x	x	x

Gli esiti sulle cause che motivano il fenomeno

funzione rappresentata	<i>Sulle cause che motivano il fenomeno</i>				
	architettura della catena decisionale e di controllo				
	<i>positiva autonomia locale</i>	<i>inadeguatezza della scala comunale</i>	<i>maggior attenzione ai piccoli comuni</i>	<i>manca di coerenza e controllo nei livelli regionale e provinciale</i>	<i>debolezza tema "soglie"</i>
comunità scientifica		x	x	x	x
professionisti (pianificatori)		x	x	x	x
professionisti (giuristi)			x	x	x
assoc. operatori					
assoc. enti locali	x		x		
amministratori locali			x	x	
tecnici comunali					

Gli esiti orientamenti per le policy/pianificazione

funzione rappresentata	Orientamenti per la policy/pianificazione				
	sviluppo vision territoriale	revisione sistema di governance controllo	sviluppo strumenti di pianificazione	sviluppo strumenti di monitoraggio, valutazione e formazione	misure fiscali, compensazioni e incentivi
comunità scientifica	x	x	x	x	x
professionisti (pianificatori)	x	x	x	x	x
professionisti (giuristi)		x	x	x	x
assoc. operatori		x			x
assoc. enti locali			x		
amministratori locali		x	x		x
tecnici comunali		x			x

Gli esiti opinioni a confronto: elementi di convergenza

sulle motivazioni

- la consapevolezza sulla questione del consumo di suolo e sulla necessità di rivolgere particolare attenzione al suo contenimento;
- l'inadeguatezza della scala comunale per il governo del fenomeno, e di conseguenza la questione istituzionale, anche se gli amministratori locali apprezzano l'autonomia decisionale locale;
- la co-pianificazione come opportunità mancata o come potenzialità non ancora espressa;

sugli orientamenti alla pianificazione

- la necessità di una revisione del sistema di governance;
- la necessità di evoluzione degli strumenti di pianificazione;
- il possibile ruolo di misure fiscali, compensative e di incentivazione.

Gli esiti opinioni a confronto: elementi di divergenza

in un'assegnazione di maggior peso da parte dei tecnici/professionistici:

- alle criticità degli strumenti (VAS e monitoraggio) e di loro debolezza (PTCP),
- così come della mancanza di un sistema efficace di coerenza e di controllo dei livelli amministrativi superiori (provinciale e regionale);
- all'arretratezza culturale.

in un'assegnazione di maggior peso da parte degli amministratori/operatori:

- alle istanze del territorio;
- alle difficoltà delle operazioni di riconversione/rigenerazione del tessuto urbano.