

Nuove modalità attuative del PRG

- 1.** L'approccio perequativo che il PTCP suggerisce a tutti i Comuni della Provincia, comporta due diversi meccanismi attuativi: uno riferito agli interventi negli insediamenti consolidati e l'altro relativo ai nuovi complessi insediativi:
 - a) negli insediamenti consolidati (dove gli interventi saranno sostanzialmente quelli di recupero e di completamento) il regime immobiliare non potrà che essere quello attuale, governato da un mercato regolato; gli espropri, relativi alle aree strettamente indispensabili, saranno indennizzati con riferimento ai valori di legge;
 - b) nelle aree per nuovi complessi insediativi (zone omogenee C), D), F) D.I. 1444/68) il PRG deve definire:
 - 1) indici di utilizzazione territoriale omogenei per tipologie di aree, tali indici devono in generale essere più bassi di quelli usati tradizionalmente, perché relativi ad ambiti di dimensioni consistenti;
 - 2) l'attivazione delle aree individuate deve essere subordinata ad un unico strumento attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista; per le zone omogenee F) il progetto esecutivo dell'opera deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale;
 - 3) lo strumento attuativo deve assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari indipendentemente dalle specifiche destinazioni, stabilire i criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, concentrare le volumetrie consentite su una parte minoritaria dell'area (ad esempio il 30%) e destinare la parte rimanente in prevalenza ad uso collettivo, assicurandone la eventuale cessione al Comune attraverso modalità compensative.

In entrambi i casi l'esproprio non deve essere più la "regola" dell'attuazione del piano, ma solo "l'eccezione", quando la cessione con modalità compensative non sarà possibile.
- 2.** La soluzione di tipo perequativo deve comunque tendere a garantire un identico trattamento delle proprietà coinvolte dal PRG in relazione alle condizioni di stato di fatto e di quelle derivate dalle previsioni della pianificazione vigente.
- 3.** Il PRG potrà definire e regolamentare altre forme di attuazione che rientrano in un corretto confronto pubblico privato incentrato su di un rapporto di consensualità.