

zatore deve cedere una parte di area corrispondente a 18 mq. ogni 100 mc. residenziali per le opere di urbanizzazione secondaria. Tali aree, sottoposte a intervento urbanistico preventivo, che rappresentano l'effettiva espansione della città, sono state poste, ad esclusione di alcune o già localizzate dal PEEP, o perchè si voleva operare un risanamento lungo il vecchio tracciato della provinciale di Enza ed il tracciato ad essa parallela della Via Podgora e Indipendenza.

E' su queste due direttrici viarie che si sono concentrate nel tempo i punti di forza del territorio: precisamente le zone residenziali all'esterno della fascia stessa; e la parte più vecchia dell'insediamento residenziale comprendente le attrezzature civili, commerciali, religiose e sportive all'interno.

I progettisti hanno ritenuto valido questo modello di assetto territoriale, proponendo una zonizzazione che secondo il loro avviso, conferma questo modello, facendolo diventare il supporto e l'ossatura di tutte le nuove attrezzature urbane e delle nuove quote di sviluppo residenziale.

Per quanto riguarda la periferia insediata l'operazione di razionalizzazione è stata condotta con il criterio di reperire le aree necessarie alle attrezzature previste dal D.M. del 2/4/1968 e di collegarle fra di loro con una serie di percorsi verdi esclusivamente pedonali e ciclabili che costituiscono un'ossatura di servizi capace di dare un riassetto funzionale e morfologico al tessuto residenziale di per sè carente sotto entrambi gli aspetti.

3.3 Zona industriale

La promiscuità fra residenza e attività industriale e artigianale è la caratteristica degli insediamenti della periferia del capoluogo; tale premessa ha portato alla necessità di una drastica eliminazione del-

le zone industriali e artigianali delle aree più propriamente residenziali. Questa operazione di risanamento del tessuto residenziale è stata favorita dal fatto che l'amministrazione comunale ha già da tempo predisposta una zona per le sole attività industriali e artigianali sita in Via Emilia nella frazione di Calerno.

La presenza di alcuni nuclei di fabbriche di notevole dimensione in prossimità del centro abitato di S. Ilario ha determinato, in forza della loro dimensione, la loro riconferma come zone industriali di completamento, o come zone tecniche e distributive.

4. Attuazione

Con l'approvazione della legge n° 765, e della legge sulla Casa, una nuova organizzazione attuativa e una nuova normazione si impone per i piani regolatori. In primo luogo si impone allora la formulazione di un programma poliennale di attuazione del piano, destinato ad affermare l'ordine di interventi urbanistici che realizzeranno il piano, fino ad oggi affidato ad una casualità di iniziative che finivano per farne saltare le previsioni.

Il programma poliennale di attuazione sarà adottato dal Comune dopo l'approvazione del piano e di esso faranno parte: i piani particolareggiati comunali (in particolare quelli della legge n° 167) che l'amministrazione intendesse adottare; i piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni) che il comune intende autorizzare o, se necessario, richiedere; le opere pubbliche di cui si prevede la realizzazione ad opera del comune, della Provincia e di enti statali, nonché quelle relative a carico dei privati nell'ambito delle lottizzazioni.

Il programma di attuazione sarà periodicamente aggiornato sulla base dell'analisi costante della situazione relativa all'edilizia residenziale, industriale e dei servizi pubblici.

Il P.R.G. di S. Ilario registra come doveroso il metodo attuativo che scaturisce dagli ultimi provvedimenti legislativi chiarendo definitivamente per gli operatori privati possibilità ed obblighi collegati al processo di sviluppo urbanistico.

4.1. Il metodo attuativo previsto dalle norme consente in quasi tutte le zone la possibilità di operare a mezzo di interventi edilizi diretti, presentando cioè in Comune il progetto esecutivo del fabbricato che si intende realizzare, ottenendo il parere della Commissione edilizia e la relativa licenza edilizia del Sindaco.

Perchè ciò sia possibile e necessario rispettare le norme di zona (lotto minimo, destinazione principale d'uso, indice fondiario, altezza e distacchi, rapporto di copertura, destinazione di aree private a parcheggi e a verde condominiale) e garantire la presenza della urbanizzazione primaria (strade, fognature, acqua, elettricità, gas, illuminazione pubblica) sul lotto stesso.

Ciò vale naturalmente sia per l'uso privato che per quello pubblico dei suoli, tanto per zone residenziali o industriali di completamento, quanto per le zone a verde pubblico o per attrezzature collettive.

4.2. In tre sole zone risulta invece indispensabile procedere a mezzo di intervento urbanistico preventivo di dettaglio: cioè nelle zone di espansione residenziale, nelle zone di ristrutturazione e nelle zone direzionali. Le lottizzazioni possono essere autorizzate soltanto nelle zone a verde pubblico e nelle zone a verde condominiale.

oppure se dopo 12 mesi che il P.R.G. è stato consegnato agli organi competenti, non è intervenuta l'approvazione. In ogni caso la lottizzazione, come il piano particolareggiato, vanno approvati dalla Regione Emilia e Romagna.

Il solo piano particolareggiato che può adottarsi subito dopo l'adozione del P.R.G. senza attendere la approvazione, è quello redatto in base alla legge 167 per le zone residenziali economiche e relativi servizi.

L'autorizzazione di una lottizzazione comporta da parte del proprietario dei suoli la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie come prescritto dalle norme, nonché l'assunzione degli oneri per l'urbanizzazione secondaria. Questi impegni saranno inseriti con una convenzione allegata al progetto urbanistico, nella quale saranno anche previsti i termini di ultimazione dei vari interventi e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

I perimetri delle aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo sono già stati individuati nelle tavole di piano e l'area da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria è qualificata nelle norme, nonché individuata a carattere indicativo negli elaborati grafici.

Ovviamente il volume consentito dagli indici territoriali va calcolato per l'intera superficie destinata all'intervento urbanistico preventivo.

La quota parte degli oneri per l'urbanizzazione secondaria non è stata precisata dalla legge e non essendo stata determinata in sede di piano, andrà fissata con apposita delibera comunale.

La Consulta Urbanistica Regionale ha consigliato che per la classe dei Comuni cui appartiene S. Ilario gravi sui privati la quota parte relativa agli asili nido, alle scuole materne, al verde per il gioco dei bambini, alle scuole elementari, restando a carico dell'Ente pubblico ogni altra spesa.

4.3. Nelle aree riservate alla 167 potranno operare enti pubblici (I.A.C.P., I.S.E.S., ecc.) Cooperative e privati, a condizioni finanziarie di particolare favore. Tutti gli operatori della 167 godranno della priorità per l'assegnazione di fondi della legge n° 1179 che garantisce mutui per il 75% del costo totale. Inoltre in forza della legge n° 847, i Comuni hanno la possibilità di contrarre mutui per l'attuazione dei piani dell'edilizia economica (aree ed opere), in deroga agli art. 300 e 333 della legge comunale e provinciale e cioè oltre il limite consentito dalle delegazioni di spesa.

4.4. Oltre all'applicazione della 167 il Comune può imporre la lottizzazione obbligatoria ai proprietari delle aree di espansione qualora il proprietario stesso non intenda assolvere il suo diritto volontariamente.

Altro mezzo per la realizzazione del piano da parte del Comune è naturalmente quello della redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica secondo i modi previsti dalla legge.

E' inoltre possibile in casi di necessità, l'applicazione in zone di espansione dell'art. 18 della legge urbanistica vigente che consente al Comune di espropriare, urbanizzare e rivendere le aree.

5. Elenco tabelle :

- TAB. N° 1 = Confronto dati demografici
- TAB. N° 2 = (2 A - 2 B) = Costruzioni standard scolastici
- TAB. N° 3 = Attrezzature scolastiche esistenti
- TAB. N° 4 = Altre attrezzature
- TAB. N° 5 = Superfici e cubature (stato di fatto)

e previsioni di P.R.G.)

- TAB. N° 6 = Attrezzature residenziali e standards relativi
- TAB. N° 7 = Confronto standards attuali del D.M. della C.U.R. e del P.R.G.
- TAB. N° 8 = Elenco e discussione delle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo
- TAB. N° 9 = Riassuntive dei dati di P.R.G.
- TAB. N° 10 = Tabella riassuntiva con i dati relativi al territorio comunale