

IL Sistema delle reti ecologiche

La rete ecologica provinciale

La Provincia di Ferrara, in base alle disposizioni della Legge Reg. 20/2000, ha deciso di adeguare il proprio P.T.C.P. sul tema delle reti ecologiche procedendo alla ricognizione delle qualità ambientali del territorio e all'individuazione delle sue potenzialità e fragilità con il fine di costruire un sistema continuo di aree ad elevata capacità di sostentamento della attualità biodiversità.

Ciò implica che, oltre al sistema delle aree protette, è necessaria un'azione di conservazione e valorizzazione che si estenda anche oltre gli ambiti posti sotto tutela. In questo senso il contributo proveniente dall'utilizzo della rete ecologica consente una metodologia di approccio integrato per programmare la conservazione e la valorizzazione del territorio, al di là del fatto che siano o meno presenti aree protette.

Ciò si rende possibile grazie alla ricerca di una compatibilità ambientale in grado di orientare la fase progettuale degli interventi verso politiche di sviluppo sostenibili, il tutto a partire dagli elementi fondanti dei modelli di sviluppo locali.

Lo studio sulla realizzazione della rete ecologica ha portato all'individuazione di corridoi ecologici in grado di consentire un collegamento tra diverse unità ecosistemiche nel territorio provinciale.

In fase di progettazione, per giungere all'individuazione di un'ipotesi verosimile di rete ecologica, sono stati considerati i tematismi prodotti nell'ambito dell'analisi del territorio ferrarese messi in relazione con i fattori limitanti costituiti dalla viabilità (esistente e di progetto) e dalle previsioni di sviluppo del tessuto urbano e produttivo. La soluzione presentata si fonda su nodi e collegamenti già esistenti, affiancati da corridoi ecologici terrestri e acquatici da migliorare e potenziare, da affiancare a nuove aree e collegamenti da prevedere per un efficace completamento della rete stessa.

La Carta di Progetto di rete ecologica per la Provincia di Ferrara ha l'obiettivo di costituire un elemento propulsivo per la pianificazione territoriale, in sintonia con essa e con uno sviluppo economico compatibile. Si vuole, cioè, intervenire oggettivamente sul territorio, proponendo soluzioni praticabili mantenendo un livello di fattibilità elevato.

E' quindi importante sottolineare come a questo vincolo, da intendersi dinamicamente e comunque ridotto al minimo indispensabile, si vuole affiancare la programmazione degli interventi, la pianificazione, la messa a sistema, l'economia di scala e l'utilizzo delle dinamiche stesse che l'ecologia ci permette oggi di praticare.

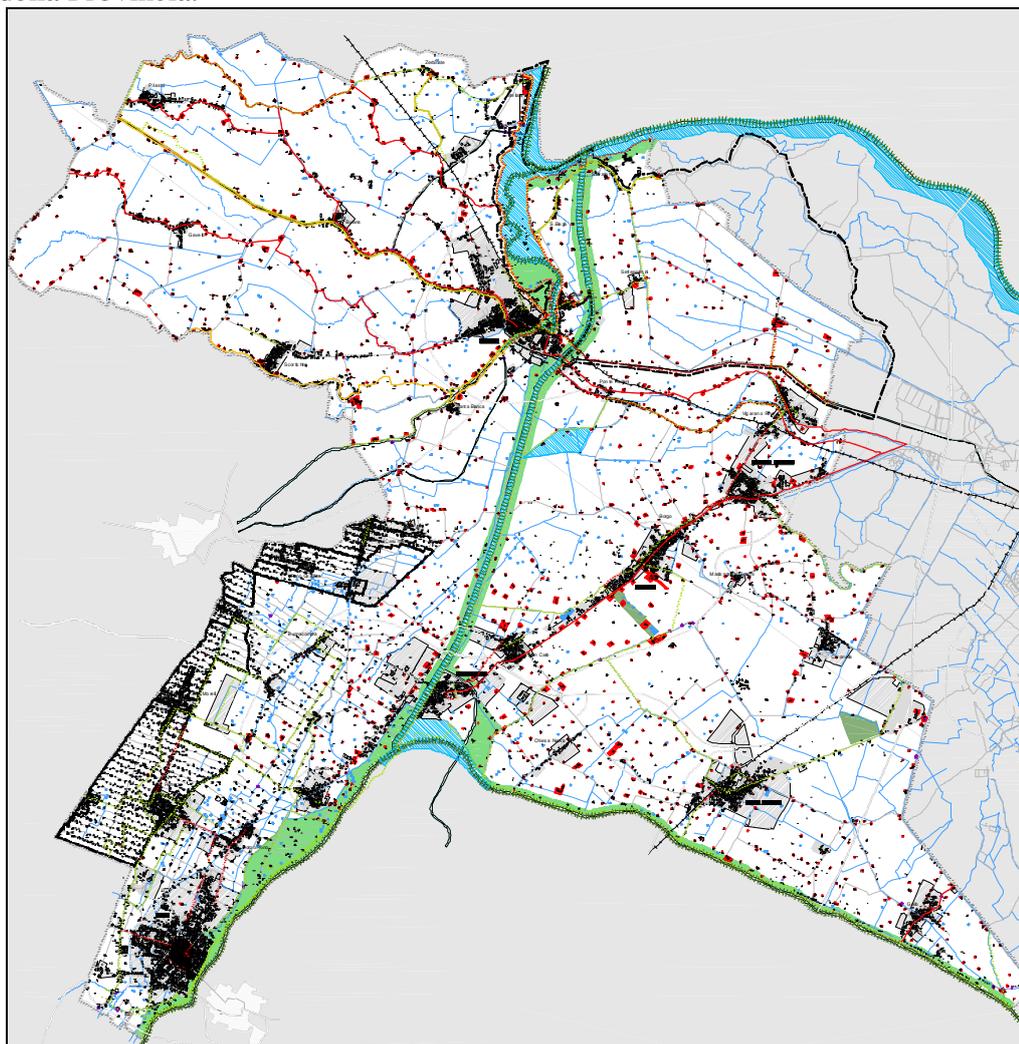
I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese

Il PSC Associato, concordando con le scelte di base dello studio della Provincia di Ferrara per l'individuazione dei corridoi ecologici, assume nelle sue scelte strutturali la proposta di rete ecologica di primo livello, integra quella di secondo livello, propone la nuova rete di fruizione di terzo livello; individua le aree nodali e di interconnessione della rete e ne specifica infine le caratteristiche progettuali.

La rete ecologica di primo livello

La rete ambientale primaria dell'Alto Ferrarese è generata essenzialmente dai suoi due principali corsi d'acqua, dotati di arginature in forte rilevato sul piano-campagna (le aste del Reno e del Po, compresa la foce del Panaro) e dall'asse di collegamento del Cavo Napoleonico.

La rete primaria comprende, oltre agli alvei dei fiumi, le aree golenali e le arginature, le fasce territoriali a lato degli argini, per lo più classificate "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" all'art. 17 del P.T.C.P., i "Siti di Importanza Comunitaria" (SIC) e le "Zone di Protezione Speciale" (ZPS) di cui all'art. 31 del P.T.C.P., le "Zone di tutela naturalistica" di cui all'art. 25 del P.T.C.P. Conferma sostanzialmente i "Corridoi ecologici primari" come proposti dallo studio della Provincia.

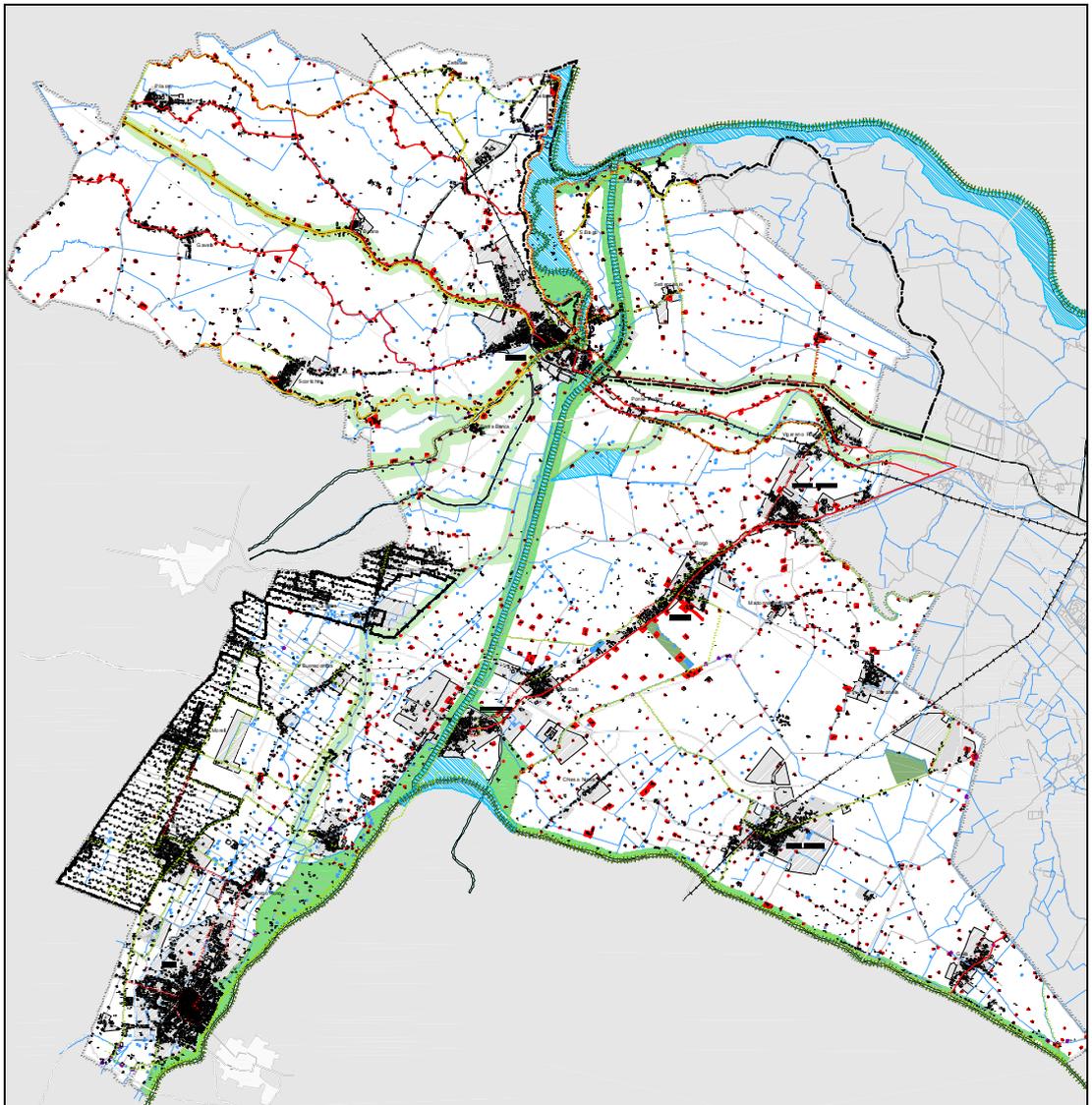


La rete ecologica di secondo livello

La rete ambientale secondaria, che conferma ed integra i "Corridoi ecologici secondari", ha lo scopo di creare una serie di forti connessioni tra la rete primaria ed il restante territorio; anche la rete secondaria si basa essenzialmente su di un reticolo fluviale (il Canale di Burana, il Panaro a monte dell'abitato di Bondeno, il Diversivo di Burana, il Canalino di Cento ed il Cavamento Palata).

E' formata essenzialmente dai corsi d'acqua citati e dalle fasce territoriali a lato degli argini, per lo più classificate "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 19 del P.T.C.P.

La rete secondaria propone un primo livello di integrazione tra le esigenze di tutela ecologico-ambientale e della biodiversità e le principali direttrici di fruizione paesaggistica del territorio.

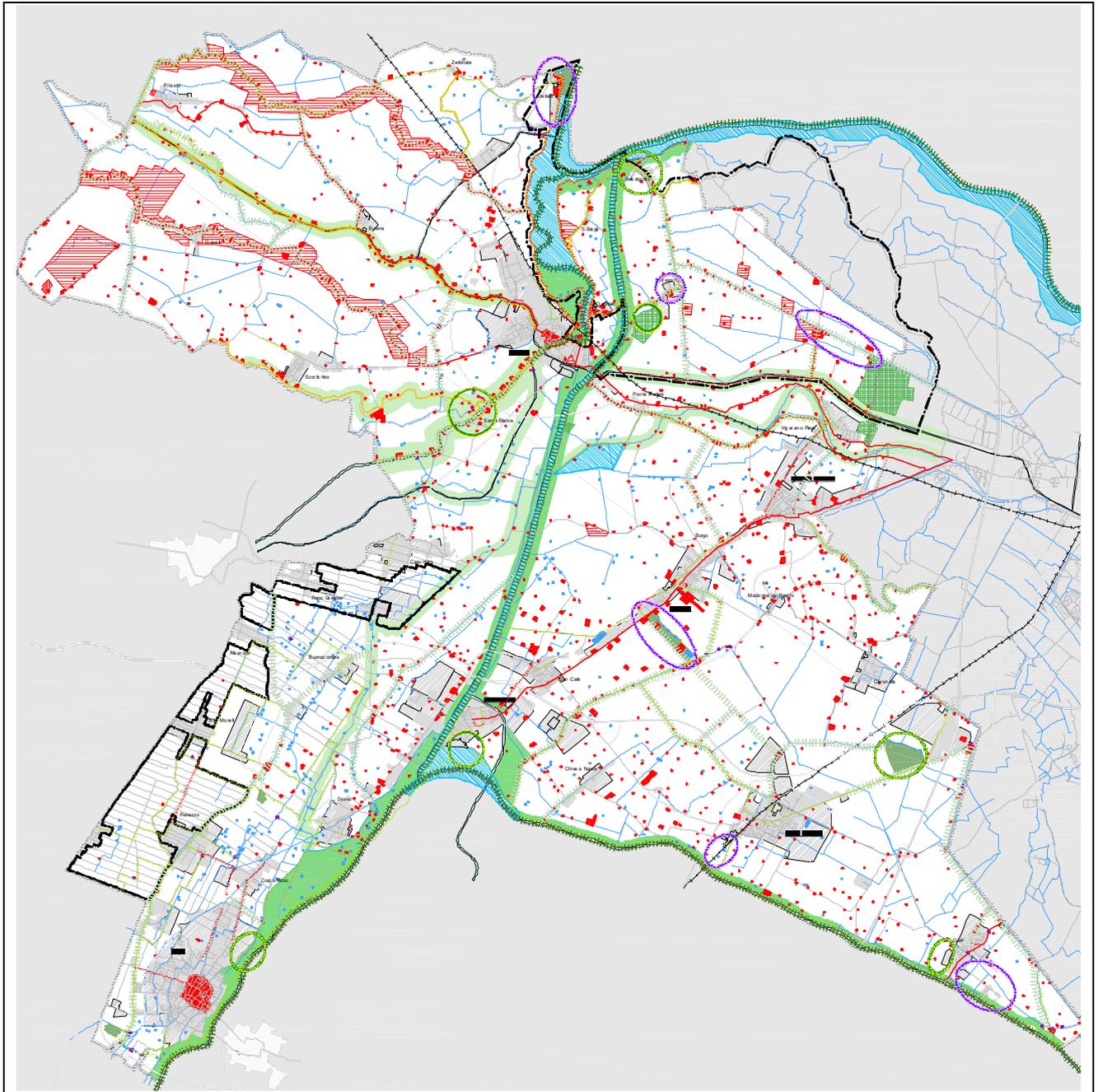


La rete ecologica di terzo livello: i corridoi di fruizione e le nuove aree nodali di progetto

I corridoi di fruizione rappresentano il terzo livello della rete paesaggistico-ambientale dell'Alto Ferrarese. Si tratta di fasce di territorio individuate prevalentemente lungo elementi di interesse paesaggistico-testimoniale quali Paleoalvei e Dossi di pianura, canali e corsi d'acqua minori, viabilità storico-panoramica, arginature dei Serragli ecc., dove potenziare e qualificare le possibilità di fruizione del territorio come ulteriori elementi di connessione della rete territoriale.

Lo schema di assetto territoriale del PSC individua i nuovi corridoi di connessione e le nuove aree nodali, che saranno oggetto di specifici progetti territoriali.

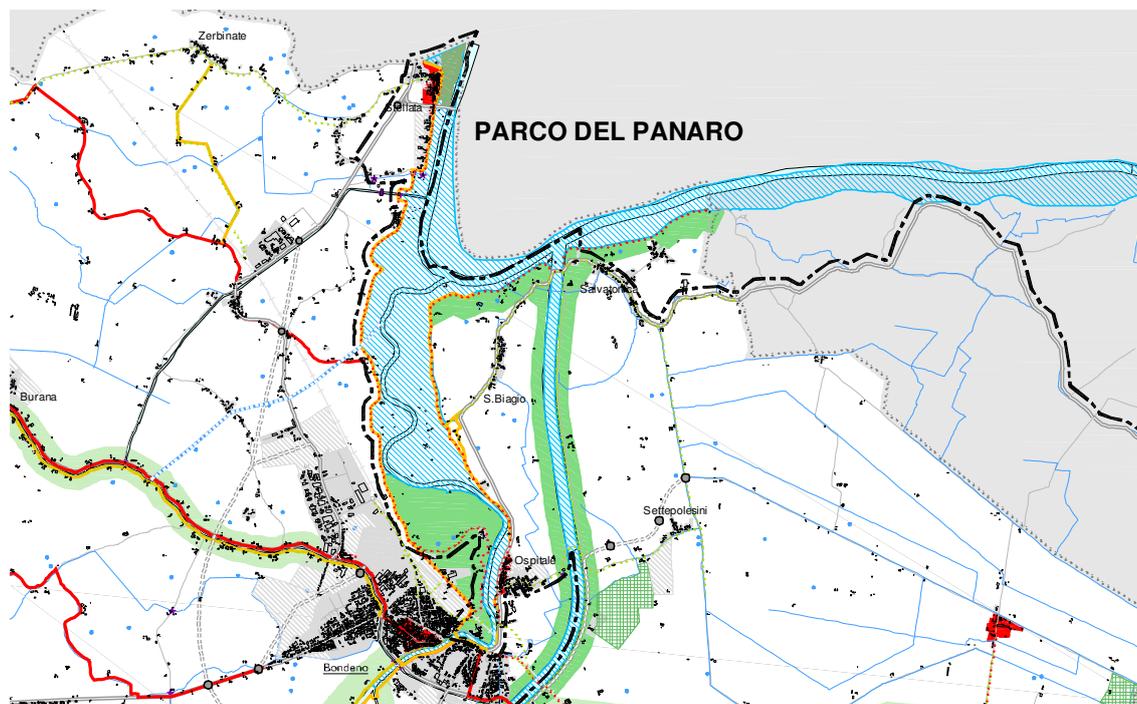
Lo scenario proposto tende alla valorizzazione delle aree nodali ed alla ricucitura del sistema ambientale e paesaggistico attraverso la costruzione di un sistema a rete, in un territorio povero di connessioni naturali per le sue origini di bonifica e per il notevole grado di antropizzazione.



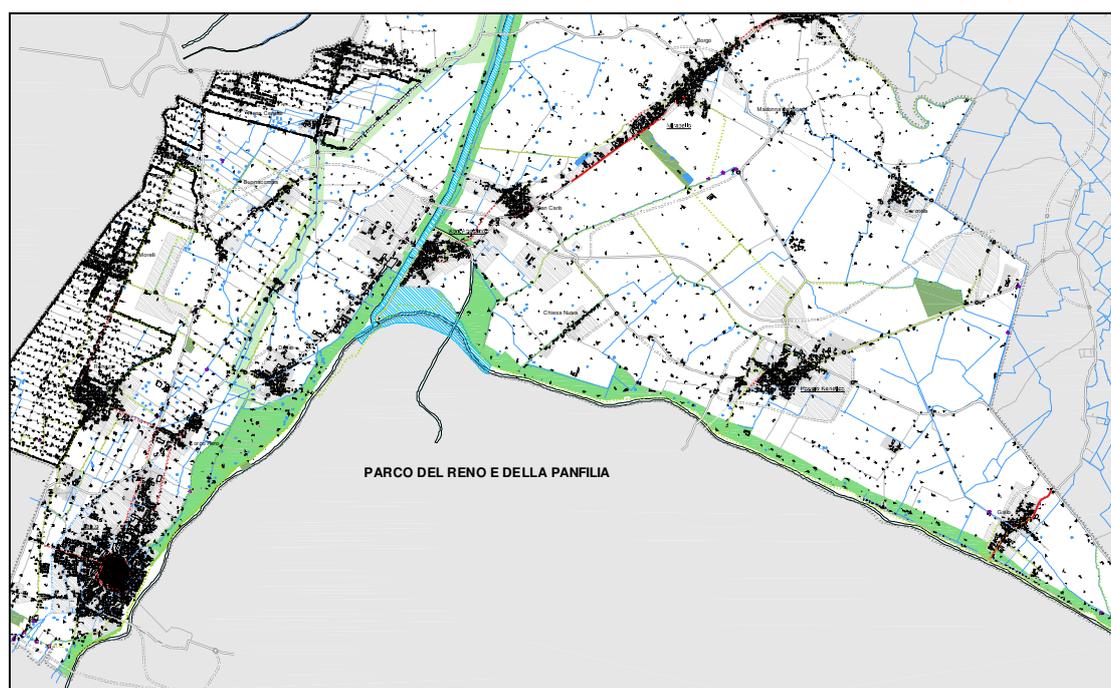
D.P. Alto Ferrarese: Reti ecologiche e di fruizione e principali emergenze ambientali e storico-testimonialiali

I nuovi parchi territoriali dell'Alto Ferrarese

Il D.P. conferma, come già accennato in precedenza, la scelta della previsione di due nuovi parchi territoriali già indicata da tempo negli strumenti urbanistici locali:



- il Parco della foce del Panaro, in territorio di Bondeno, che comprende aree di alto valore ambientale;



- **DEFINITIVO** il Parco del Reno e della Panfilia, che interessa i territori comunali di Cento, Sant'Agostino e Poggio Renatico.

I due comparti sono ricompresi nella rete ecologica di primo livello, il primo si caratterizza principalmente per gli aspetti naturalistico-ambientali, il secondo (pur comprendendo un elemento naturale come il Bosco della Panfilia) si caratterizza soprattutto per gli aspetti paesaggistici.

I progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali

Il D.P. individua diversi areali per progetti di riqualificazione ed utilizzo delle risorse paesaggistico-culturali finalizzati alla valorizzazione dei siti in funzione del rafforzamento dei punti nodali della rete di fruizione del territorio.

Le schede-progetto del P.S.C. evidenziano le finalità attese, definiscono i limiti alle trasformazioni e l'eventuale quantità di edificazione residenziale ammessa.

I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali

Sono areali per progetti di valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali finalizzati alla creazione ed al rafforzamento dei punti nodali della rete naturalistica.

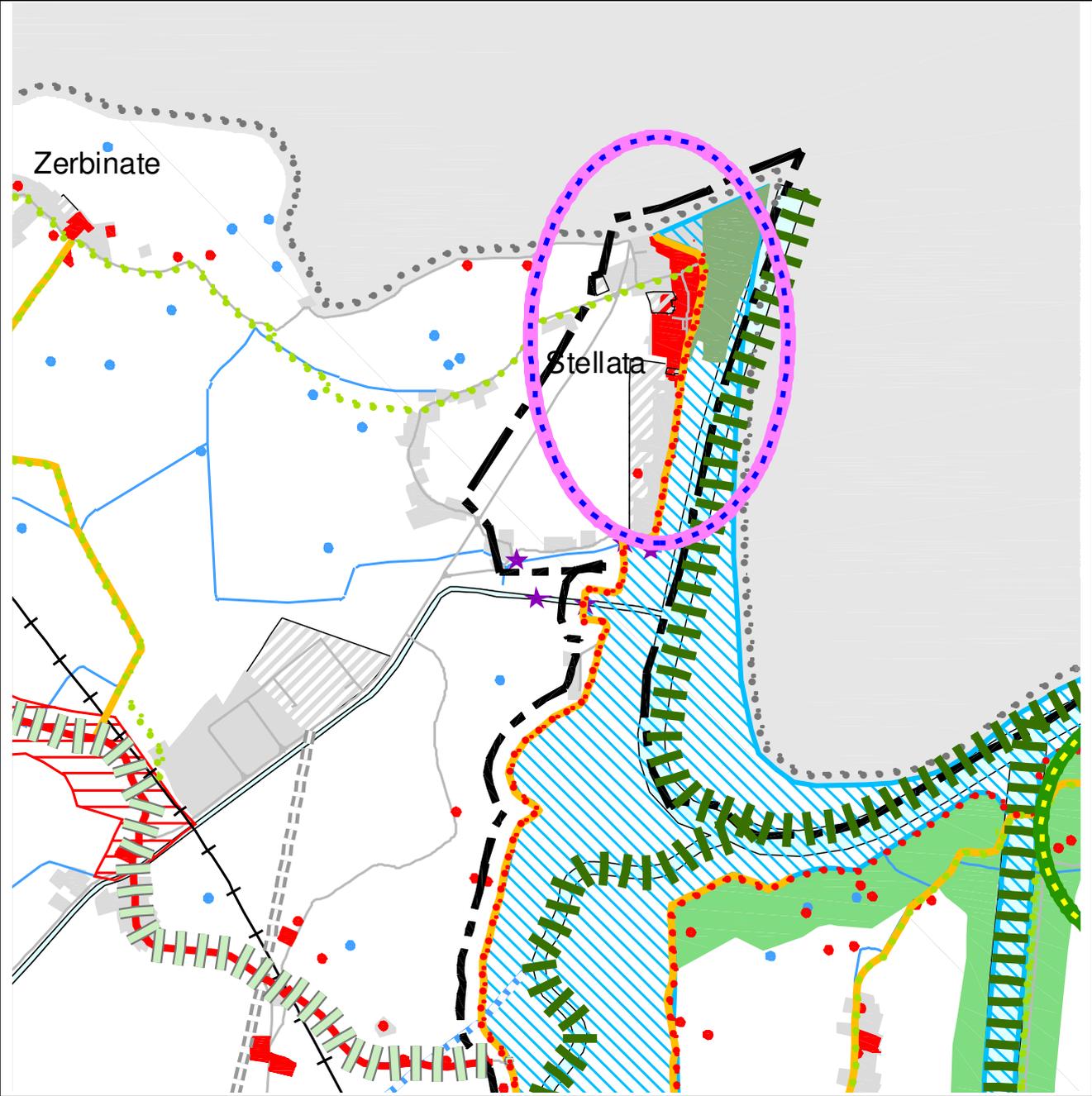
Nei progetti possono essere previste strutture di supporto alla fruizione degli elementi della rete ambientale, quali percorsi ed aree attrezzate, anche per finalità turistico-ricreative.

Il PSC definirà in modo puntuale obiettivi e finalità dei relativi progetti, con l'elaborazione di specifiche schede che proporranno le caratteristiche attese dai progetti stessi.

AREA NODALE 1 - STELLATA

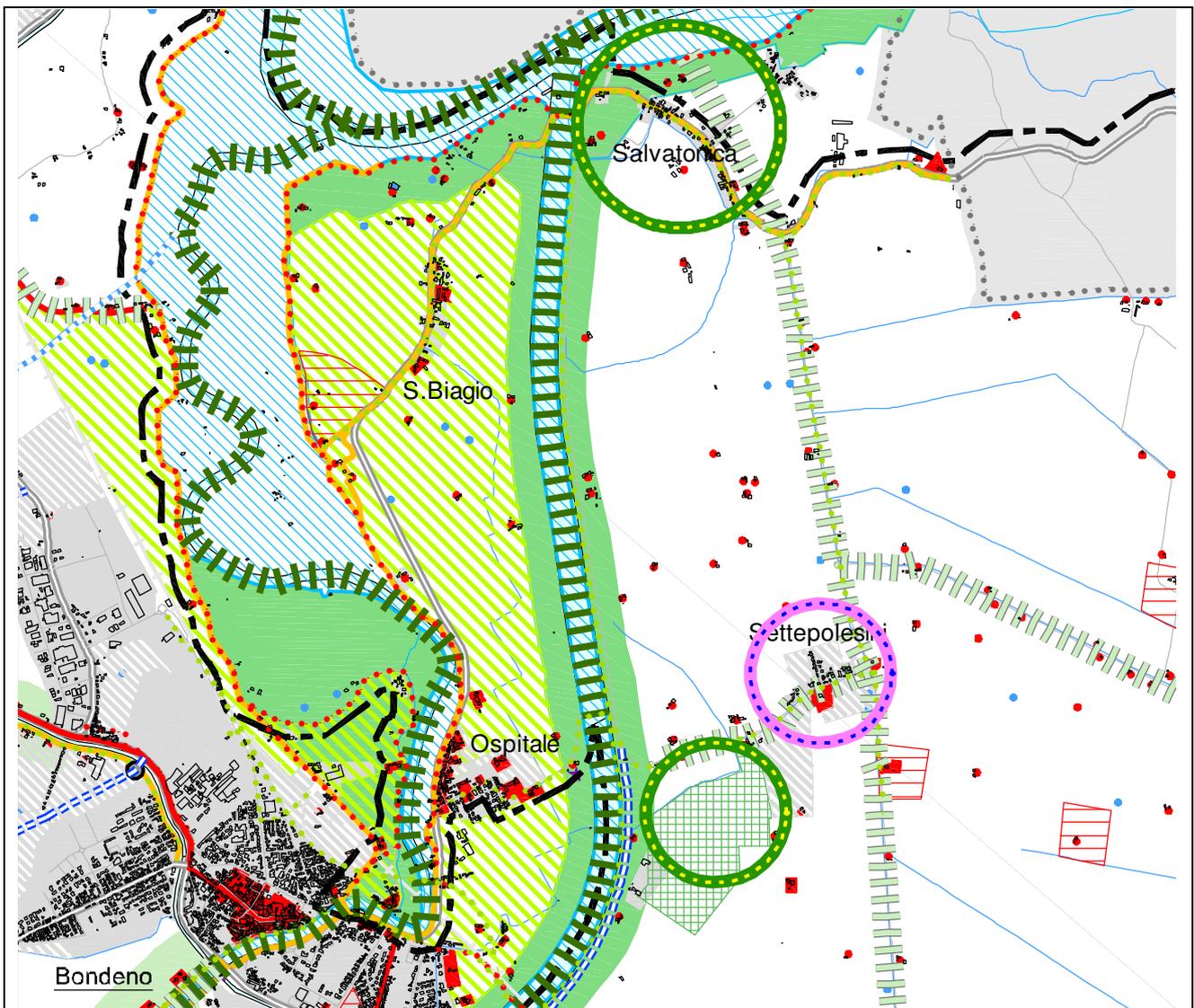
Proposta di un progetto integrato per la valorizzazione del Centro storico di Stellata e delle aree di valore ambientale della golena del Po.

L'area, ricca di elementi notevoli sia dal punto di vista storico-culturale (Stellata, la Rocca Possente, le opere idrauliche delle Pilastresi ecc.) che naturale (SIC/ZPS della Golena di Po e della foce del Panaro), ben si qualifica quale "Porta Nord" del futuro Parco del Panaro. Da non dimenticare il previsto Polo Museale a Stellata.



AREE NODALI 2 - 3 - 4 - SETTEPOLESINI-SALVATONICA

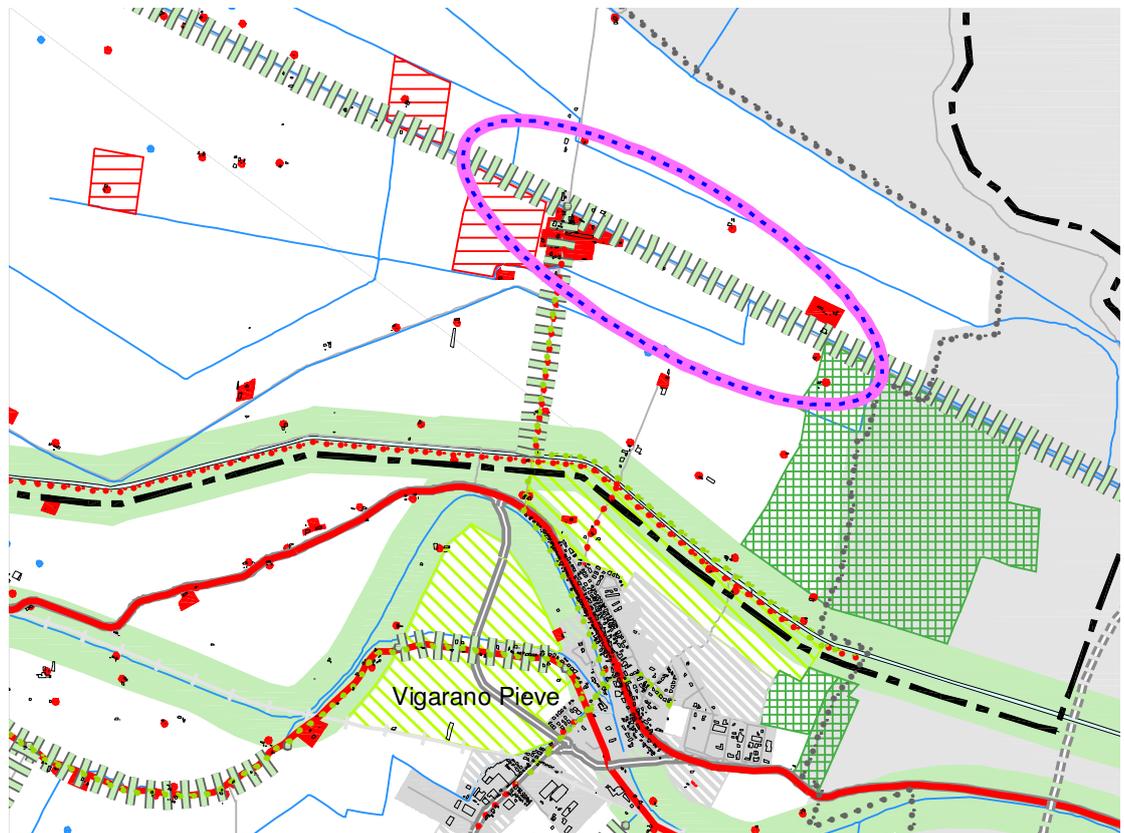
Si propone un progetto integrato di valorizzazione territoriale con finalità naturalistiche, turistico-ricreative e storico-culturali. Si prevedono interventi a sostegno della fruizione di emergenze ambientali quali l'Oasi di Settepolesini e la Golea del Po integrati con la riqualificazione e valorizzazione funzionale dei centri abitati di Salvatonica, Settepolesini ed Ospitale, con la valorizzazione della campagna-parco individuata nelle aree in fregio al tratto terminale del Panaro.



AREA NODALE 5 - DIAMANTINA

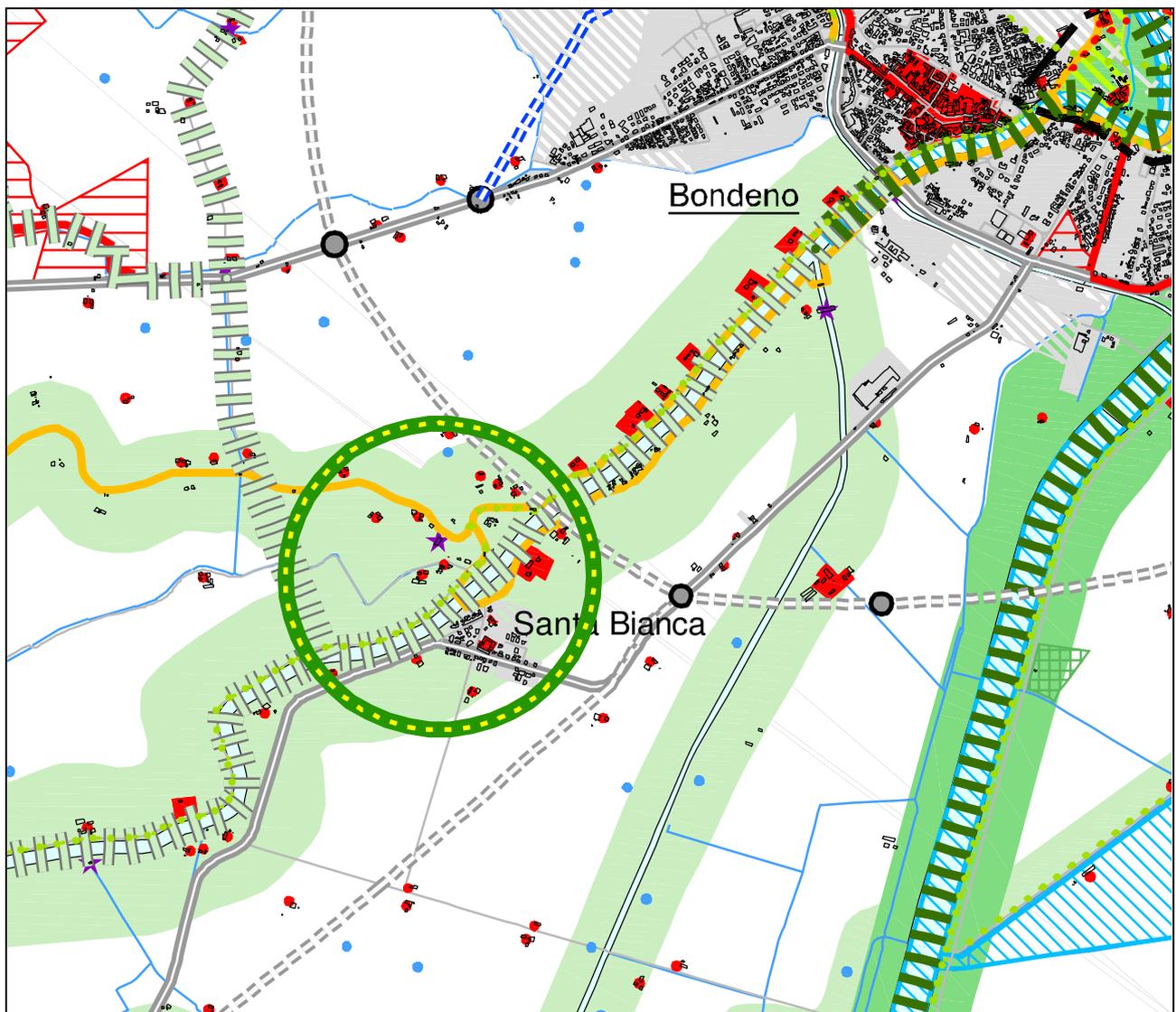
Si propone la valorizzazione funzionale, anche con finalità turistico-ricreative e storico-culturali, di un'area ricca di testimonianze rappresentate dall'insediamento di origine rinascimentale della Diamantina e della sua bonifica. E' inserita nella più vasta area dichiarata Patrimonio UNESCO.

Sono importanti le presenze del corso del Burana, dell'Oasi di Vigarano Pieve (ex-cava in corso di rinaturalizzazione) e del Polo Estrattivo di Ferrara, che determinano la possibilità di inserimento in un circuito di fruizione per il tempo libero, in parte già attivato (il percorso ciclo-pedonale Ferrara-Bondeno), di notevole importanza anche per la vicinanza del capoluogo provinciale.



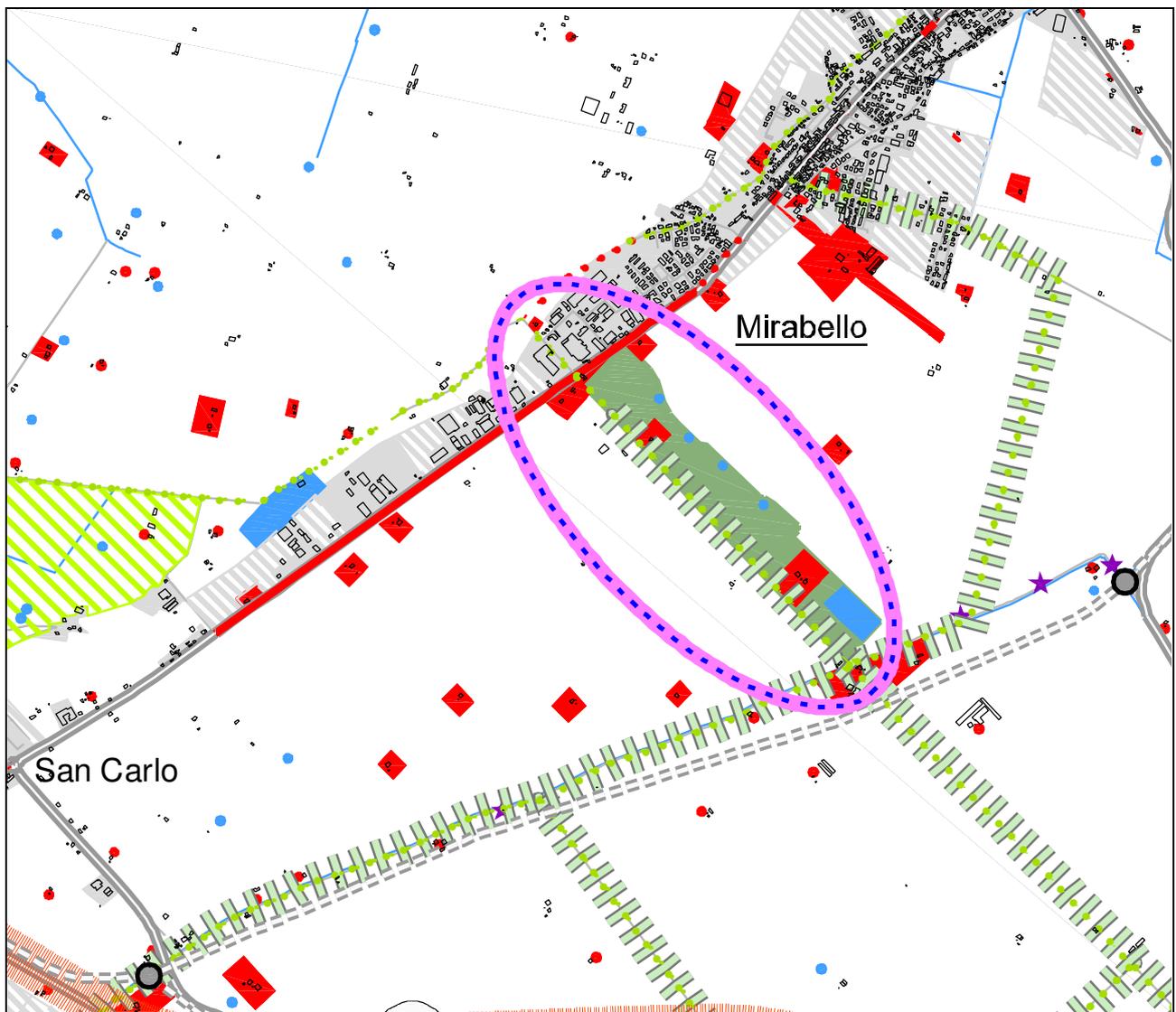
AREA NODALE 6 - SANTA BIANCA

La zona è posta alla confluenza del corso del Panaro con il Diversivo, due corridoi della rete ecologica di secondo livello, presso l'abitato di Santa Bianca; è di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Si propone lo studio per la creazione di un'oasi naturalistica e di un punto di accesso attrezzato alla rete ecologica e di fruizione.



AREA NODALE 7 - LA BOSCONA

Si tratta dell'oasi naturalistica della Boscona e del contermino territorio agricolo della "tenuta Sessa", elementi di alto valore ambientale e testimoniale, posti nelle immediate vicinanze dell'abitato di Mirabello; si propone un progetto di qualificazione e valorizzazione con finalità turistico-ricreativo-ambientali e di collegamento alla rete ecologica di terzo livello, che coinvolga anche il recupero delle grandi volumetrie non più utilizzate di immobili agricoli esistenti, anche con finalità in parte residenziali.



AREA NODALE 8 - BOSCO DELLA PANFILIA

Nella parte di territorio compresa tra il limite sud-occidentale dell'abitato di Sant'Agostino e l'argine del Reno, a margine del Bosco della Panfilia, si propone la progettazione di un'area attrezzata e un centro-servizi e di documentazione legato al Bosco stesso; diviene "Porta di accesso" al Parco del Reno.



AREA NODALE 9 - UCCELLINO

Area di studio ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P. Si tratta di un'area boscata di proprietà demaniale, ormai non più utilizzata come poligono militare.

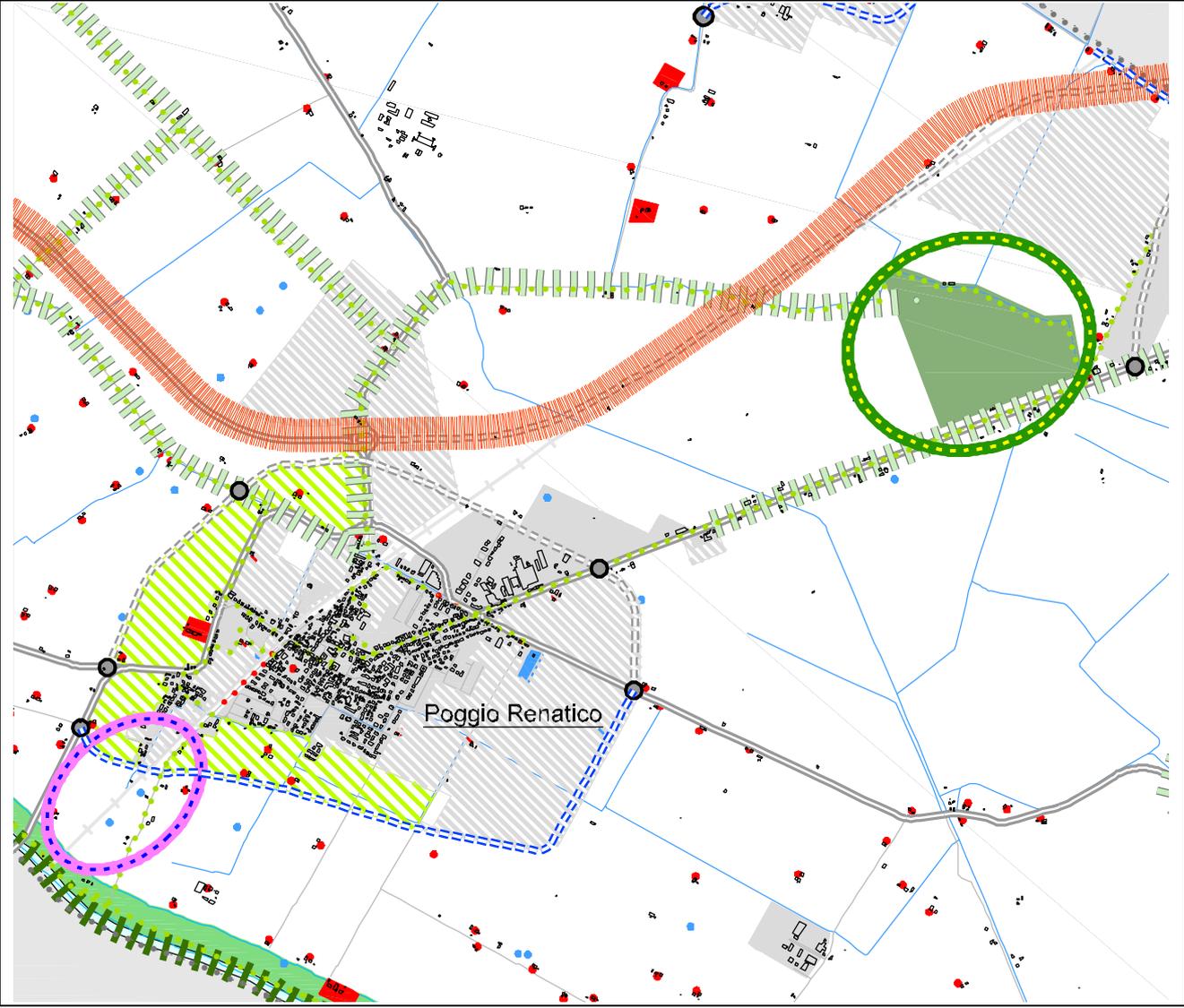
E' un'area molto importante in quanto si pone in un territorio particolarmente povero di emergenze di tipo ambientale (bacino di bonifica recente delle valli del Reno) e bisognoso di elementi caratterizzanti che ne permettano un inserimento nella rete di fruizione territoriale. Si propone un progetto di valorizzazione ambientale e di collegamento alla rete ecologica di terzo livello.

E' evidente che in questo caso dovranno essere superati i problemi derivanti dalla proprietà demaniale e dall'uso militare dell'area.

AREA NODALE 10 – POGGIO RENATICO

Riqualficazione del territorio agricolo con finalità turistico ricreative e di valorizzazione della connessione tra Poggio Renatico ed il Parco del Reno.

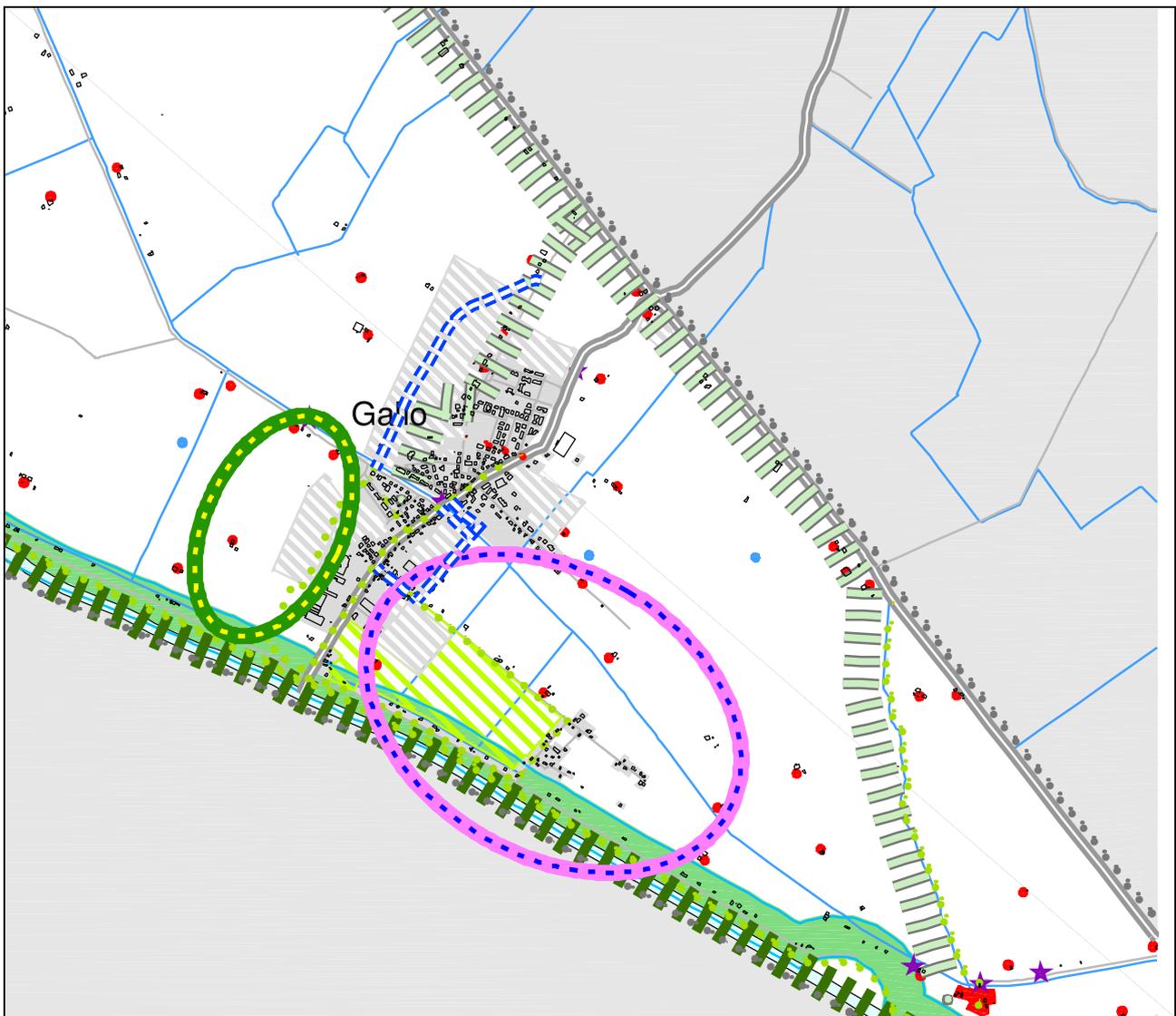
Si propone un progetto di riqualficazione ambientale e di valorizzazione dell'ambito agricolo periurbano di Poggio Renatico, con finalità turistico-ricreative (campagna-parco, connessione territoriale al Parco del Reno ed alla rete ecologica). E' la "Porta di accesso" di Poggio Renatico al Parco del Reno.



AREA NODALE 11 - GALLO

E' un'area rurale che comprende una parte dei tipici insediamenti lineari rivieraschi di questo tratto del Reno, caratterizzati da notevole presenza di residenza non agricola, con edifici spesso relativamente recenti e di tipologia "minore". Si propone un progetto di riqualificazione ambientale e di valorizzazione dell'ambito periurbano di Gallo, con finalità turistico-ricreative (campagna-parco) ed ambientali (vasche dell'ex Distilleria del Gallo); l'area si giustifica ulteriormente come connessione territoriale al Parco del Reno ed alla rete ecologica.

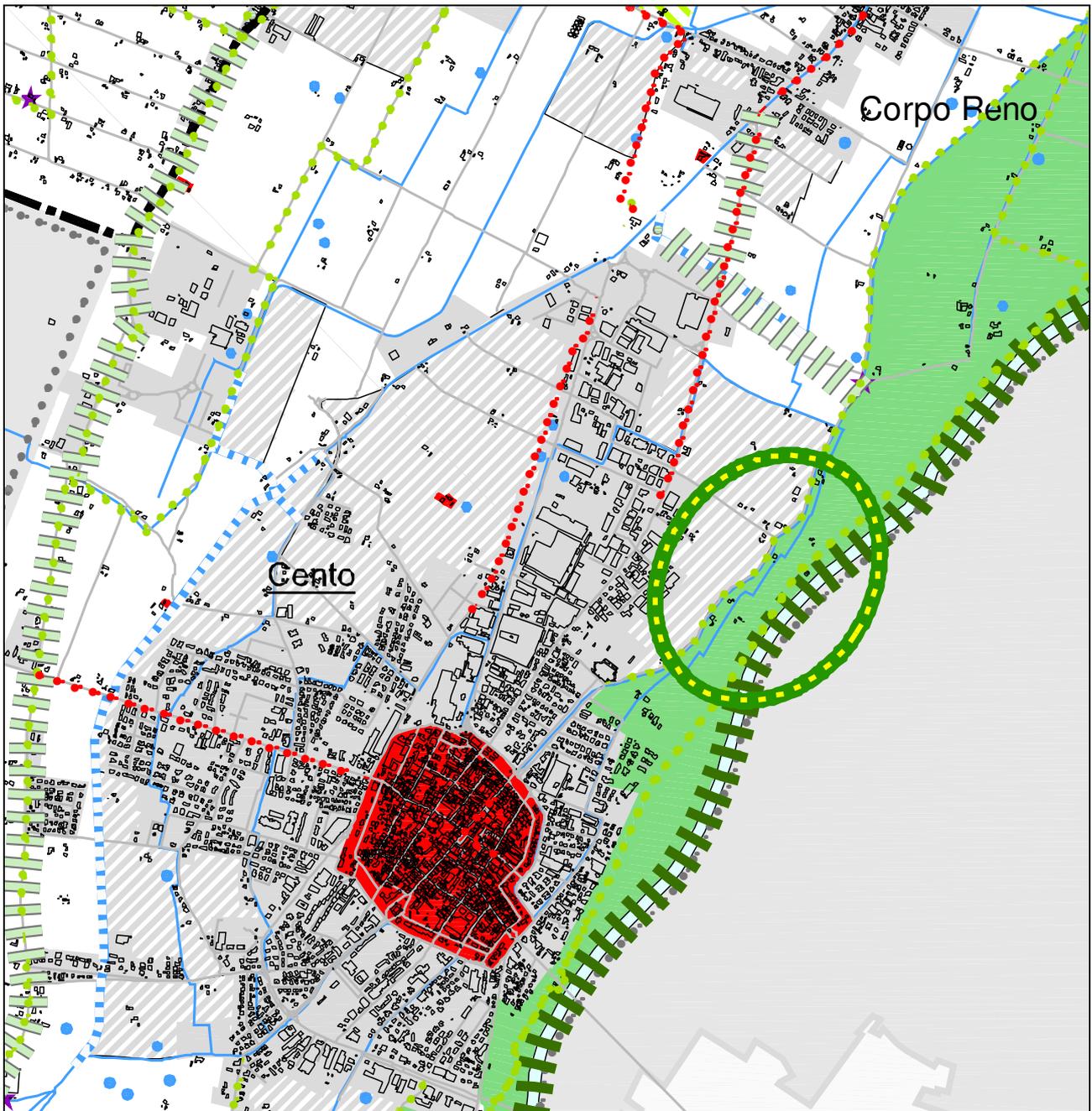
L'area è classificata "Nodale di completamento" nella proposta di rete ecologica di primo livello della Provincia di Ferrara.



AREA NODALE 12 - CENTO

Nell'ambito dei contenuti previsti dell'Accordo di Programma "Territorio rurale della pianura Cispadana", si individua in quest'area un percorso di connessione del territorio centese alla rete ecologica e di fruizione ed una "Porta di accesso" al Parco del Reno.

Per una migliore integrazione territoriale, si potrà valutare in quest'area una ipotesi di nuovo attraversamento del Reno per traffico veicolare leggero.



AREALE DEI MACERI

Nell'ambito del progetto "La rete ecologica di primo livello della Provincia di Ferrara vengono individuati alcuni contesti territoriali con particolari connotazioni che devono essere tutelati e, possibilmente, potenziati con politiche unitarie.

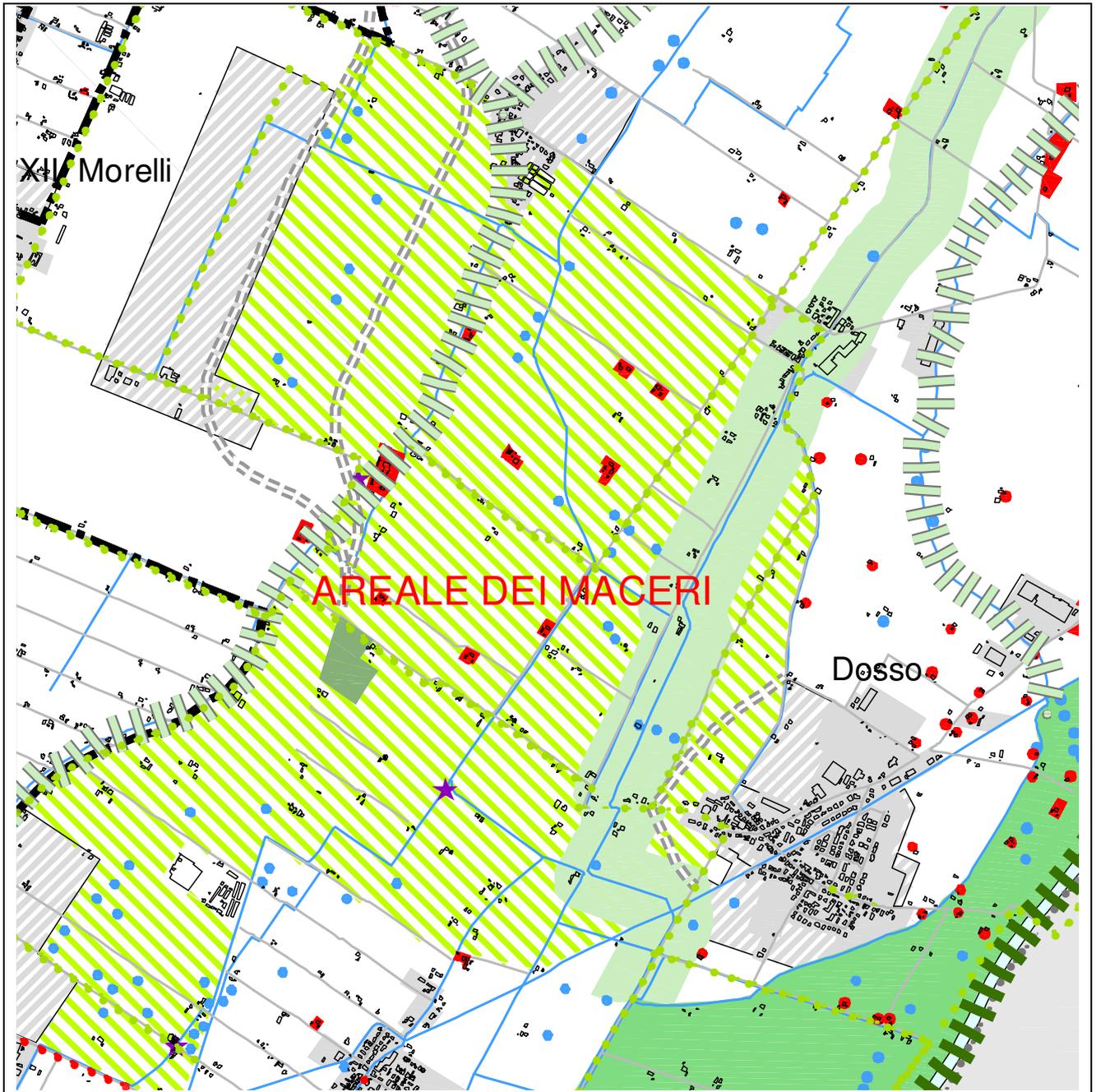
Tra questi figura l'**areale dei maceri** tra i Comuni di Cento e Sant'Agostino.

"...Sono le vecchie vasche per la macerazione della canapa che assumono, oggi, grazie alla loro diretta interfaccia con i campi coltivati e alla spontanea rinaturalizzazione delle sponde, una nuova e importante funzione di rifugio per specie vegetali ed animali, tra cui molte legate all'ambiente acquatico.

...I maceri costituiscono una preziosa opportunità per vicariare l'ecosistema originario paludoso della pianura. La loro presenza in queste aree rappresenta un ecomosaico differenziato e una maggiore naturalità diffusa, importante ai fini della percolazione ecologica del territorio".(Dalla relazione relativa al progetto provinciale).

I maceri non hanno di per sé una funzione di corridoio, bensì di area di sosta o di piccoli biotopi source che pure sono importanti ai fini del collegamento tra aree relitte. Essi vanno quindi tutelati sia per la loro funzione idraulica, sia per il loro ruolo attivo nella connotazione del paesaggio, sia ai fini della tutela della biodiversità.

Nel comune di Cento si intende valorizzare "l'areale dei maceri" anche attraverso l'individuazione di "un'area agricola periurbana" individuata nella parte centrale del comune. Questa classificazione prevista dalla L.R. 20/2000 implica che le "... previsioni del PSC costituiscano criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti negli ambiti agricoli periurbani di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale"



Caratteri di sostenibilità dell'edilizia rurale tradizionale del territorio ferrarese

A cura di: Maurizio Biolcati Rinaldi
*Dipartimento di Ingegneria – Università degli Studi di Ferrara
Via Saragat, 1 – 44100 Ferrara – E-mail: maurizio.biolcati@unife.it*

La riqualificazione del patrimonio edilizio rurale tradizionale

La trasformazione del mondo agricolo, caratterizzato dalla rilevante diminuzione del numero di aziende attive e dallo spopolamento delle campagne, e l'evoluzione del rapporto fra città e campagna che vede la diffusione sul territorio di fenomeni tipicamente urbani che mescolano nuove forme dell'abitare, del lavorare, del tempo libero all'interno di sistemi di insediamento di bassa densità, hanno imposto un adeguamento degli indirizzi normativi e progettuali per la gestione del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole.

La campagna, al giorno d'oggi, offre un panorama caratterizzato da numerosi capannoni prefabbricati a due falde a pendenza limitata, tamponati con pannelli di calcestruzzo a vista, collocati, spesso, a fianco delle stalle tradizionali, quasi a rimarcare la contrapposizione formale e materiale con quei volumi maestosi in laterizio, cadenzati dal ritmo dei pieni e dei vuoti del portico, con colonne snelle, talvolta doppie a segnare l'ingresso della stalla, ed archi a tutto sesto (negli edifici rurali più recenti), e sormontati da coperture quasi sempre a quattro falde di grande pendenza.

L'esigenza, da una parte, di salvaguardare i caratteri dell'ecosistema agricolo ed i caratteri tipologici degli insediamenti rurali consolidatisi negli ultimi secoli, e, dall'altra, di comprendere le implicazioni economiche del mantenimento di un patrimonio edilizio esistente e dell'insediamento di abitanti in una campagna che non fornisce più lavoro, induce a ripensare le modalità di intervento sulle costruzioni rurali ed a riformulare i vincoli normativi indirizzandoli verso una modalità di approccio progettuale che si misuri con una conoscenza storica e costruttiva in grado di suggerire soluzioni che garantiscono una continuità costruttiva ed una riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Per rispondere alle esigenze di rendere possibile la presenza di usi diversi da quelli agricoli, pur se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, sono state delegate le autorità locali (Comuni) a formare specifici strumenti di gestione delle costruzioni agricole all'interno del Piano Regolatore Generale.

La conoscenza delle caratteristiche del contesto naturale e costruito, in particolare, viene ottenuta tramite uno specifico censimento sul patrimonio edilizio rurale esistente, necessario a promuovere provvedimenti normativi atti a favorirne il recupero ed aumentare il presidio nel territorio extraurbano marginale. Il censimento consente di riconoscere e tutelare i fabbricati di valore storico-testimoniale, di distinguere gli edifici non funzionali all'attività agricola e di attivare una politica di

salvaguardia anche verso edifici di pregio più modesto, ma che rappresentano un importante elemento di identità del paesaggio.

Tali censimenti, che possono essere di carattere “analitico” (più attento ad evidenziare gli elementi di dettaglio e le particolarità) o di carattere “tipologico” (più attento a focalizzare le caratteristiche distributive e volumetriche dei fabbricati), sono carenti sia nella verifica delle compatibilità spaziali rispetto alle possibilità d’intervento, sia nella valutazione dei caratteri di sostenibilità che è auspicabile siano riconfermati negli interventi sul patrimonio rurale esistente.

L’antropizzazione diffusa della campagna e la caratterizzazione del panorama agricolo cadenzato dagli insediamenti rurali costituiti da abitazioni e da stalle imponenti induce a perseguire la conservazione di quel vasto patrimonio e la rivitalizzazione delle aree rurali, in modo da mantenere una testimonianza della storia sociale ed economica del territorio da tramandare alle generazioni future e da evitare che il degrado o la sostituzione indiscriminata stravolgano la situazione esistente sostituendola con una edilizia anonima.

Caratteri tipologici degli insediamenti rurali

La vulnerabilità idraulica del territorio ferrarese, dovuta ai fenomeni di emendazione dei fiumi, allo spostamento degli alvei, alla formazione di scanni sabbiosi verso il mare e alla presenza di molti territori sotto il livello del mare, comporta la nascita di grandi zone paludose e la difficoltà di coltivare terre emerse di un certo livello produttivo.

La popolazione si concentra in epoca medievale sui terreni emersi, cioè sui dossi fluviali e sugli scanni sabbiosi per restare sopra al livello delle acque stagnanti nelle aree depresse fra i fiumi e cercare di evitarne le piene. Ancora oggi sui dossi o sugli argini corrono le antiche strade che erano costruite fiancheggiando i corsi d’acqua e che costituiscono le direttrici principali del popolamento: il Po di Volano, il Po di Primaro, il Sandalo, il Reno dopo San Biagio, dove il fiume corre parecchi metri al disopra del piano della campagna.

Gli insediamenti rurali cominciano a collocarsi, appunto, nelle terre emerse e sono insediamenti di dimensioni modeste, soprattutto all’origine, che si affacciano su una “corte aperta”, cioè uno spazio, l’aia, che diventa il fulcro dell’attività produttiva e la cerniera fra l’attività agricola dei campi e l’attività di mantenimento dei prodotti della terra.

La corte rurale ha una funzione centrale nella gestione del podere ed è una soluzione costruttiva di tipo “spontaneo” per la capacità di rappresentare la sintesi dell’“utilitas” del ciclo produttivo: tutto è essenziale ma tutto è funzionale alla dimensione del fondo, alla fertilità del terreno, alla gestione delle fasi produttive e al sostentamento del nucleo umano di “appartenenza”.

La “coscienza spontanea” dei contadini porta a concepire la corte prima che qualcuno la teorizzi poiché è la espressione di quello che è strettamente necessario per la conduzione dei campi, per la gestione degli animali, per la sopravvivenza dell’uomo. Prima delle teorizzazioni dei manuali dell’800, le genti delle campagne, ad esempio, costruivano le abitazioni a due piani per consentire il riposo notturno in locali lontani dall’umidità che il terreno trasmetteva alle murature ed ai vani a piano

terra; gli edifici erano rivolti a sud o al massimo a sud-sud-ovest per godere di tutto il caldo possibile trasmesso dal sole invernale; le stalle avevano due finestre in corrispondenza delle poste per consentire la ventilazione diretta degli animali di grosse dimensioni che producevano molto calore e molto vapore.

In origine un solo edificio è destinato a residenza per la famiglia del colono, a stalla per l'alloggiamento del bestiame necessario all'attività nei campi, a magazzino dei prodotti agricoli, a deposito degli strumenti di lavoro. E' un edificio unitario con diverse funzioni che solo in tempi successivi si articola in corpi separati ("disposizione a scacchiera") raccolti attorno alla corte quando gli insediamenti si strutturano, le aree bonificate si consolidano, la produzione agricola aumenta e si specializza, l'organizzazione del ciclo produttivo si ottimizza.

L'edificio ad elementi giustapposti si trova sia con soluzioni di copertura continua a capanna con il rialzo del muro tagliafuoco, sia con la stalla che sovrasta in altezza l'abitazione.

Nelle abitazioni a tre moduli ("casseri") con androne passante ("portico") la scala si può trovare in posizione ortogonale all'androne di accesso sia fra le due stanze che in fondo all'androne. Nel caso di un'abitazione ad un solo cassero con accesso indipendente la scala si può trovare o parallelo al muro di fronte all'accesso o, più spesso, sul fianco del muro perpendicolare alla stanza: la scala è comunque lignea e ripida e consente di salire al piano superiore nello spazio lasciato libero fra le due travi principali del solaio del piano primo.

L'insediamento rurale con edifici a scacchiera è costituito da almeno tre corpi distinti e ben distanziati: l'abitazione, la stalla-fienile, il forno-porcile ed eventualmente la casella, posti su due o tre lati dell'aia ("la corte aperta"), ma le caratteristiche degli edifici (abitazione, stalla) rimangono pressoché identiche, mentre si diffondono le stalle con due portici laterali o addirittura con tre portici, creando imponenti edifici a padiglione.

Individuazione dei caratteri di sostenibilità degli insediamenti rurali

Nello studio dei caratteri di sostenibilità degli edifici si devono valutare i parametri legati al contesto esterno climatico e ambientale, alle tipologie insediative, alle tipologie architettoniche, ai materiali e alle tecniche costruttive (tab. 1).

Nelle zone temperate, come quella in esame, le escursioni termiche giornaliere sono abbastanza contenute, la temperatura è calda d'estate e fredda d'inverno, l'irraggiamento è massimo sul fronte sud, le precipitazioni sono abbondanti in inverno (neve e pioggia) e scarse in estate, il vento ha intensità modeste durante tutto l'anno ma è freddo in inverno e caldo in estate.

a) Organizzazione della corte – Il contesto ambientale esterno è caratterizzato da un terreno pianeggiante con zone emerse e zone paludose, per cui la scelta del sito di insediamento è legata alla possibilità di costruire su terreni asciutti e di avere all'intorno terreni coltivabili. La dimensione dell'insediamento dipende dalla grandezza e dalla fertilità del podere, oltre che dalla forza lavoro che si insedia, per cui si diffondono prima insediamenti con edifici disposti "a blocco", con abitazione contigua alla stalla, per realizzare costruzioni contenute ed adatte ai fondi poco

produttivi che necessitano di lavori di regimentazione delle acque e di bonifica dei campi.

Gli edifici sono rivolti verso il mezzogiorno per assorbire le radiazioni solari durante il periodo invernale e sopperire alla cronica carenza di combustibile fossile. Gli insediamenti “a scacchiera”, che si diffondono successivamente quando i lavori di bonifica diventano efficaci ed i campi diventano più produttivi, privilegiano l’esposizione a sud dell’abitazione, poiché le stalle erano un luogo di riscaldamento invernale efficientissimo per la presenza dei bovini.

b) Forma planivolumetrica – Le forme geometriche semplici e regolari sono improntate a grande semplicità: l’abitazione è rettangolare, mentre la stalla ha pianta rettangolare quando viene realizzata contigua all’abitazione, e poi assume pianta prevalentemente quadrata nella disposizione a scacchiera quando tende ad essere collocata su un lato dell’aia a fianco dell’abitazione.

La forma compatta e allungata dell’abitazione è disposta anche sulla base dei venti dominanti per favorire la ventilazione trasversale, che nella zona della Pianura Padana contribuisce anche a diminuire il livello di umidità oltre che a disperdere meglio i cattivi odori della stalla, del letamaio, della porcilaia.

La stalla risulta un edificio imponente, con superfici di almeno 300-400 m², che si staglia sul panorama circostante con altezze rilevanti (la linea di gronda è di 7 m. circa) e con il tetto a padiglione molto inclinato. Il grande volume viene esaltato dal gioco di chiaroscuri formato dal portico antistante e sottolinea l’importanza della funzione di “fabbrica agricola” che assolve nella vita produttiva delle campagne.

c) Orientamento abitazione – L’esigenza di limitare le dispersioni termiche nell’abitazione induce a rivolgere a sud le facciate degli edifici ove sono disposti i vani destinati ad accogliere le attività domestiche (cucine). Quando i vani si raddoppiano in profondità si lasciano a nord i vani di servizio (magazzino, cantina, deposito), che non necessitano di riscaldamento e che costituiscono, anzi, un filtro termico per i vani abitati anteriori.

d) Caratteri distributivi – L’abitazione risulta da un insieme di moduli affiancati (i “casseri”) che solo in un secondo tempo si raddoppiano in profondità. La tendenza è di avere tre moduli affiancati, di cui quello mediano (detto “portico”) consente l’accesso all’edificio ed ai vani interni sia del piano terra che del piano primo attraverso una scala interna. L’abitazione a tre moduli era destinata al mezzadro o al boaro, mentre i famigli e i braccianti venivano alloggiati in abitazioni ad un modulo solo con accesso indipendente, spesso poste in adiacenza all’edificio principale.

La cucina con il focolare si trova sempre collocata sul fronte sud, ed è illuminata da due finestre poste ai lati di ogni vano rivolto a sud fra le quali si dispone il camino destinato alla cottura dei cibi ed al riscaldamento.

L’edificio destinato a stalla-fienile si basa su un nucleo funzionale (la stalla) per ospitare gli animali necessari al lavoro nei campi, sopra il quale viene collocato il fienile destinato ad accogliere il foraggio per l’inverno. La stalla è un vano chiuso con un percorso centrale che consente di posizionare ai due lati gli animali, a due a due (entro le cosiddette “poste”). Un grande portico protegge l’accesso alla stalla, e spesso, anzi, si sviluppa anche su due o su tre lati, e consente di alloggiare i carri e caricare al coperto il foraggio nel fienile. Il fienile soprastante la stalla, inoltre, contribuisce a contenere gli sbalzi termici invernali tra esterno ed interno.

e) Sottotetto – Le abitazioni sono concluse da copertura a due acque e solo negli ultimi tempi con coperture a padiglione, ma non di rado le case mezzadrili presentano sopra il primo piano uno spazio di sottotetto tradizionalmente destinato a deposito di granaglie, che contribuiva all’esigenza di salvaguardia del raccolto,

all'isolamento termico invernale dei vani sottostanti e fungeva anche da camera di ventilazione estiva per dissipare il calore assorbito dal manto di copertura.

f) Portico – Le abitazioni non presentano portici, balconi o tettoie, mentre il portico nella stalla, come accennato, è un elemento architettonico di forte caratterizzazione morfologica e funzionale. Alti pilastri a quattro o a cinque teste cadenzano il ritmo dei pieni e dei vuoti creando dei volumi funzionali alla conduzione della vita dei campi ed alla gestione della quotidianità degli animali, poiché, da una parte, forniscono riparo ai carri per trasportare le granaglie dai campi e agevolano l'accatastamento del foraggio nel fienile anche col maltempo, e, dall'altra, forniscono in estate protezione dai raggi solari e in inverno riparo dalle precipitazioni ma lasciando passare la radiazione solare e facilitando la ventilazione della stalla. Le grandi travi che sorreggono il tetto e formano portici squadrati vengono sostituite solo nell'800 da archi che superano la distanza fra i pilastri creando maggiore armoniosità formale.

g) Materiali utilizzati – I materiali da costruzione utilizzati negli edifici rurali sono ricavati dall'ambiente circostante. Le strutture verticali vengono realizzate esclusivamente con argilla per costruire sia mattoni da usare nelle pareti, sia tavelle per creare il piano di calpestio dei solai, sia coppi per i manti di copertura. Il mattone ferrarese ha dimensioni medie di 5.3x12.7x28.5 cm., ma le tante fornaci diffuse nel territorio usavano formelle lignee di dimensioni mai perfettamente uguali. Le strutture orizzontali sono realizzate con i legnami reperibili in loco che, poiché hanno capacità meccaniche limitate (pioppi, salici, olmi, ecc.), impongono luci di solaio contenute e una doppia orditura di sostegno. Si trovano, spesso, soluzioni costruttive in cui per ogni vano venivano collocate due travi principali parallele alla facciata e tanti travetti secondari perpendicolari, con passo corto (32-35 cm.) se il piano di calpestio era realizzato con pianelle, oppure con passo più lungo (50-60 cm.) se era realizzato, come in tempi recenti, con assito ligneo.

h) Aperture – Si riscontra una certa varietà di aperture a seconda della funzione che erano chiamate e soddisfare. Nelle abitazioni l'accesso al "portico" si trova realizzato con piattabanda o con lunetta, sicuramente introdotta in tempi recenti, mentre le finestre al piano terra ed al piano primo hanno identiche dimensioni. Si rileva, in particolare, che i vani a sud, sia al piano terra che al piano primo dove si svolgono le attività domestiche, presentano due finestre ai lati della stanza con sguinci all'interno per agevolare l'illuminazione diurna, ma contemporaneamente tali finestre sono di dimensioni contenute (circa cm.70x100, cm.80x110) per limitare la dispersione termica invernale. Le dimensioni delle finestre presentano un rapporto aureo decisamente inaspettato e sono la dimostrazione della forza della cultura che riesce a tramandarsi da tempi immemorabili. Le aperture di accesso alla stalla sono sempre ad arco ribassato, mentre ancora a forma di lunetta si trovano le finestrelle della stalla che consentivano l'aerazione delle "poste". Il fienile, invece, quando presenta aperture, le realizza sempre con gelosie per proteggere dalle intemperie il fieno e consentirne, al contempo, l'aerazione.

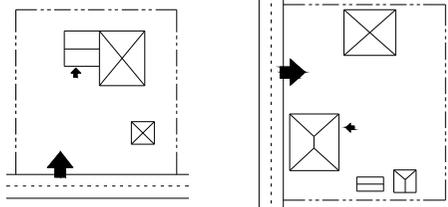
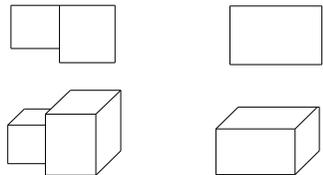
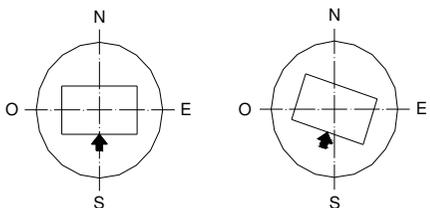
i) Intorno verde – Tutte le abitazioni rurali sono contornate da alberature a foglia caduca che creano zone d'ombra in estate e non ostacolano i raggi del sole invernale in modo da sfruttare anche il debole apporto calorico nella stagione fredda. Le alberature sono piantate sufficientemente lontane dall'edificio in modo da non ostacolare la penetrazione delle brezze estive. La stessa campagna era solcata da filari di alberi con interposte piantate di vite collocate nei confini dei poderi e degli appezzamenti.

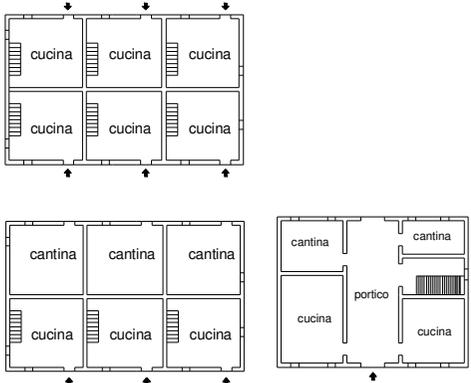
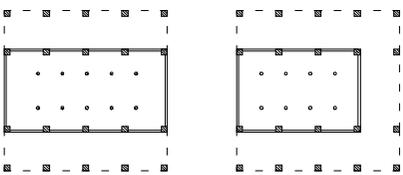
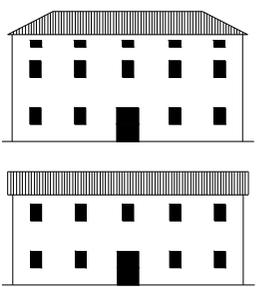
Indicazioni normative per la tutela della sostenibilità del patrimonio edilizio rurale

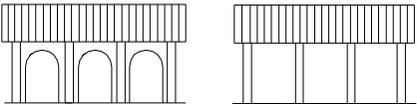
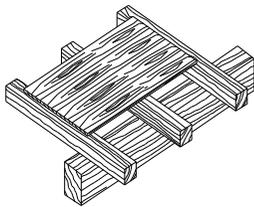
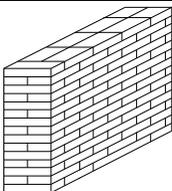
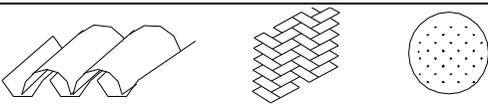
Lo studio dei caratteri tipologici degli insediamenti rurali ed, in particolare, delle caratteristiche degli edifici in rapporto ai principi di sostenibilità ambientale e costruttiva, consente di effettuare alcune considerazioni sui vincoli normativi che dovrebbero essere introdotti per salvaguardare i caratteri spaziali, distributivi, matrici e tecnologici salienti del patrimonio edilizio esistente.

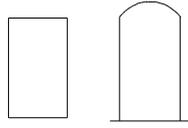
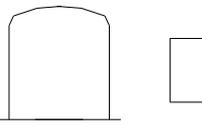
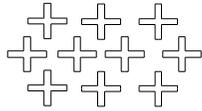
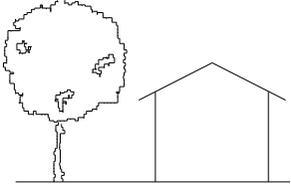
Un primo livello di approfondimento dei contenuti normativi è riportato, in sintesi, nella tab. 2.

Tav. 1 - CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE DEL TERRITORIO FERRARESE

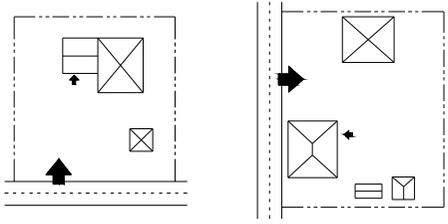
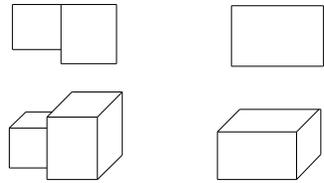
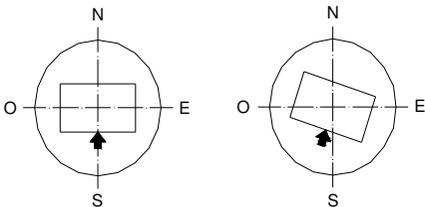
	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE	CONSIDERAZIONI SULLE RISPOSTE DELL'EDILIZIA RURALE AI PRINCIPI DELLA SOSTENIBILITA'
ORGANIZZAZIONE DELLA CORTE	La disposizione degli edifici deve essere il più possibile compatta per diminuire la superficie esposta al sole estivo e ai venti freddi invernali.		La dimensione dell'insediamento dipende dalla grandezza e dalla fertilità del podere. La disposizione dei corpi di fabbrica era definita in relazione alla funzionalità dell'insediamento e si sviluppava attorno all'aia ("corte aperta") ove si svolgono attività fondamentali per la produzione agricola. Gli edifici venivano costruiti in zone sopraelevate (ad esempio paleoalvei, scanni sabbiosi) per limitare i danni da allagamento in caso di straripamenti di canali e fiumi che erano dotati di basse arginature; il fienile veniva solitamente posizionato a nord per proteggere l'edificio dai venti freddi.
FORMA PLANO-VOLUMETRICA	La profondità contenuta e la forma compatta del corpo di fabbrica garantiscono sufficienti standard di illuminazione e di aerazione in tutti i locali.		L'involucro esterno assume forme geometriche semplici e regolari: in un primo tempo stalla e abitazione sono unite in un unico corpo di fabbrica (disposizione a blocco), poi i corpi si separano disponendosi a scacchiera attorno alla corte ed arricchendosi di edifici di servizio (forno, casella, ecc.). La forma compatta e allungata dell'abitazione è disposta anche sulla base dei venti dominanti, favorisce la ventilazione trasversale, che nella zona della Pianura Padana contribuisce anche a diminuire il livello di umidità oltre che a disperdere meglio i cattivi odori della stalla, del letamaio, della porcilaia.
ORIENTAMENTO ABITAZIONE	L'edificio deve avere orientazione prevalente in direzione Est-Ovest, per avere il fronte meglio esposto a sud.		Il corpo dell'edificio abitativo è normalmente orientato secondo l'asse Est-Ovest, talvolta con leggera rotazione verso Ovest, allo scopo di sfruttarne l'apporto energetico del sole in inverno. A sud-sud/ovest sono rivolti gli ingressi delle abitazioni e le finestre delle camere abitate (cucine, letti). A nord sono rivolti i vani di servizio (magazzino, cantina, deposito attrezzi). La stalla nella disposizione a blocco presenta l'ingresso a Sud come l'abitazione, ma non sempre mantiene questa posizione quando si pone a scacchiera attorno alla corte.

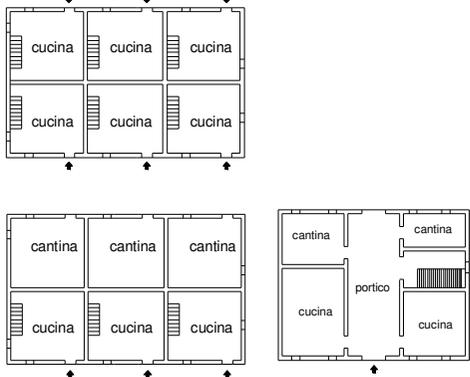
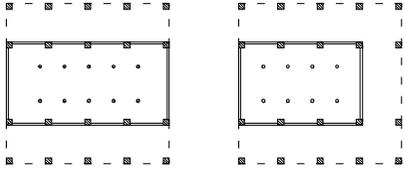
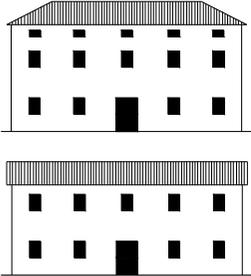
	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE	CONSIDERAZIONI SULLE RISPOSTE DELL'EDILIZIA RURALE AI PRINCIPI DELLA SOSTENIBILITA'
CARATTERI DISTRIBUTIVI	<p>Le zone giorno devono essere posizionate sul fronte più soleggiato, mentre le zone adibite a servizi e corridoi possono essere posizionate a nord creando così una zona filtro fra gli spazi riscaldati e il nord.</p> <p>Le zone giorno devono essere posizionate, generalmente, nel lato più soleggiato, mentre le zone adibite a servizi e corridoi possono essere posizionate a nord creando così una zona filtro fra gli spazi riscaldati e il nord.</p>	<p>Residenziale</p> 	<p>La pianta dell'edificio residenziale è rettangolare e presenta un assetto distributivo semplice: moduli base raddoppiati in profondità ed in altezza, accostati su una linea.</p> <p>Ogni famiglia bracciantile occupava uno o più spesso due moduli base (in funzione del numero di componenti), mentre la casa mezzadrile e bovarile è costituita da tre moduli: quello centrale è un androne passante (detto "portico") che consente l'accesso ai vani laterali ed al piano superiore. Quasi sempre i tre moduli sono raddoppiati in profondità.</p> <p>La cucina con il focolare si trova sempre collocata sul fronte sud, mentre a nord sono posizionati vani destinati a deposito, magazzino, cantina.</p>
		<p>Produttivo</p> 	<p>La pianta dell'edificio produttivo (stalla/fienile) è quasi sempre quadrata ed è organizzata attorno alla stalla. La stalla è un vano chiuso con un camminamento centrale che consente di posizionare ai due lati gli animali, a due a due (entro le cosiddette "poste").</p> <p>Sopra la stalla è collocato il fienile, dove veniva stivato la scorta di cibo invernale per gli animali da tiro.</p> <p>Il portico laterale è costituito da una grande tettoia sviluppantesi su uno, due o tre lati, e serviva per alloggiare i carri, caricare e proteggere il fieno anche col maltempo.</p> <p>Il fienile soprastante la stalla contribuisce a contenere gli sbalzi termici invernali tra esterno ed interno.</p>
SOTTOTETTO	<p>Il sottotetto contribuisce all'isolamento dell'edificio: ventilato in estate tramite aperture posizionate in base ai venti dominanti, non ventilato in inverno.</p>	<p>Residenziale</p> 	<p>La copertura è a due o quattro falde inclinate mediamente del 30-35%. Negli edifici mezzadrili/bovarili tra il primo piano e la copertura è talvolta interposto uno spazio di sottotetto tradizionalmente destinato a deposito di granaglie. Contribuisce all'esigenza di salvaguardia del raccolto, all'isolamento termico invernale dei vani sottostanti e fungeva anche da camera di ventilazione estiva per dissipare il calore assorbito dal manto di copertura.</p>

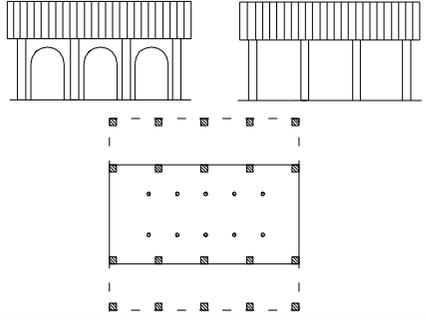
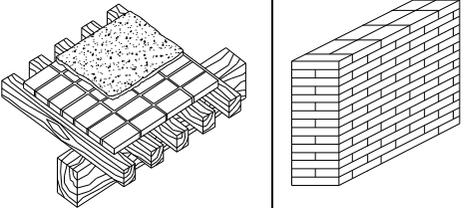
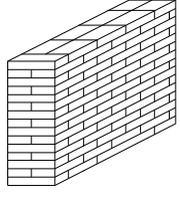
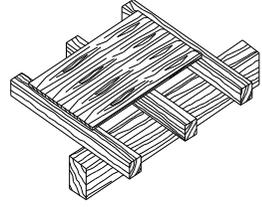
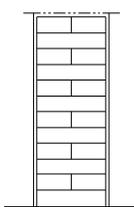
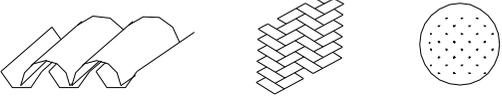
	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE CLIMATICHE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE		CONSIDERAZIONI SULLE RISPOSTE DELL'EDILIZIA RURALE AI PRINCIPI DELLA SOSTENIBILITA'	
PORTICO	I portici devono essere rivolti a sud per assolvere alla funzione di filtro di protezione dall'irraggiamento solare estivo, e per fornire in inverno protezione dalle precipitazioni.	Produttivo			<p>Il portico è un elemento di forte caratterizzazione morfologica e funzionale. Posto in adiacenza alla stalla costituisce uno spazio di relazione in cui si intrecciano diversi tipi di attività ed è un elemento utile a consentire il mantenimento nell'edificio condizioni di comfort adeguate.</p> <p>I portici vengono quasi sempre inseriti sul fronte di ingresso alla stalla. Solo dall'800 si diffondono gli archi fra i pilastri con porticati disposti su due e tre lati per garantire in estate protezione dai raggi solare e in inverno riparo dalle precipitazioni ma lasciando passare la radiazione solare.</p>
MATERIALI UTILIZZATI	I materiali che vengono utilizzati devono essere: - reperibili in loco, - utilizzati allo stato naturale o comunque non inquinati da processi di trasformazione.		Residenziale	Strutture orizzontali	Strutture verticali
		Produttivo			
		Finiture			

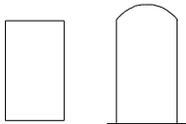
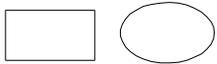
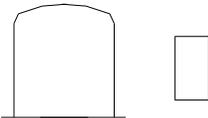
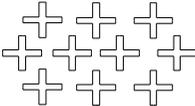
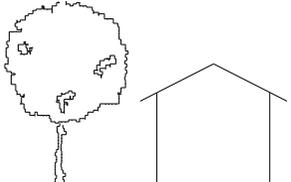
	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE		CONSIDERAZIONI SULLE RISPOSTE DELL'EDILIZIA RURALE AI PRINCIPI DELLA SOSTENIBILITA'	
APERTURE	Le aperture devono essere più ampie e più numerose sul fronte Sud per intercettare l'irraggiamento solare invernale, ma si possono prevedere anche discrete aperture sui fronti Est e Ovest dove esiste un irraggiamento invernale apprezzabile ma assai minore rispetto al fronte Sud.	Residenziale	Principali 	Secondarie 	<p>I vani sul lato sud dell'abitazione (cucine, letti) presentano due finestre, mentre quelli sul lato nord (magazzini, cantine, depositi) spesso ne presentano una sola. Il portico presenta solo una porta di accesso per ogni fronte.</p> <p>Le due finestre, spesso con sguinci, posizionate ai lati del vano favoriscono l'illuminazione sfruttando anche la riflessione della luce sulle pareti tirate a calcina.</p> <p>Le aperture nel sottotetto presentano la stessa larghezza di quelle inferiori ma minore altezza.</p>
		Produttivo			
INTORNO VERDE	<p>La disposizione del verde prevede alberi sempre verdi a Nord, o comunque posizionati per intercettare i venti freddi.</p> <p>Le piante caducifoglie vanno posizionate molto vicine agli edifici sui lati meridionali per intercettare la radiazione solare estiva ma non quella invernale.</p>			<p>La vegetazione costituisce un elemento integrante nella progettazione degli spazi rurali, utilizzata per creare zone d'ombra in estate e schermature protettive dall'azione dei venti d'inverno.</p> <p>La stessa campagna era solcata da filari di alberi secondo la divisione dei poderi e degli appezzamenti.</p> <p>Le alberature venivano posizionate sufficientemente lontane dall'edificio in modo da non ostacolare la penetrazione delle brezze estive e non apportare umidità aggiuntiva al corpo di fabbrica. Gli alberi sono solo a foglia caduca.</p>	

Tav. 2 - INDICAZIONI NORMATIVE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE CLIMATICHE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE	INDICAZIONI NORMATIVE PER LA TUTELA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE
ORGANIZZAZIONE DELLA CORTE	La disposizione degli edifici deve essere il più possibile compatta per diminuire la superficie esposta al sole estivo e ai venti freddi invernali		<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere la configurazione delle aree cortilive a salvaguardia del nucleo edilizio rurale originario. - Mantenere la riconoscibilità della corte originaria in quanto unità minima fondamentale del fondo agricolo. - Non mutare posizioni, distanze reciproche e volumi degli edifici. - Evitare la realizzazione di terrapieni o rilevati tesi a modificare le quote del piano di campagna. - Tenere conto, nelle nuove divisioni patrimoniali, del disegno originario dell'aia e dei percorsi distributivi tra gli edifici e la connessione con la viabilità. - Consentire il recupero di volumi incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di pari volumetria, purché riconducibili a modelli tipici. - Consentire le recinzioni solamente lungo il perimetro esterno della proprietà per mantenere la leggibilità dell'impianto insediativo generale.
FORMA PLANO-VOLUMETRICA	La profondità contenuta e la forma compatta del corpo di fabbrica garantisce sufficienti standard di illuminazione e di aerazione in tutti i locali		
ORIENTAMENTO ABITAZIONE	L'edificio deve avere orientazione prevalente in direzione Est-Ovest, per avere il fronte meglio esposto al sole a sud		

	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE CLIMATICHE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE		INDICAZIONI NORMATIVE PER LA TUTELA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE
CARATTERI DISTRIBUTIVI	Le zone giorno devono essere posizionate nel lato più soleggiato, mentre le zone adibite a servizi e corridoi possono essere posizionate a nord creando così una zona filtro fra gli spazi riscaldati e il nord	Residenziale		<ul style="list-style-type: none"> - Conservare, recuperare e valorizzare, negli spazi interni, il "portico" e li accessi tradizionali propri della tradizione locale. - Consentire variazioni dell'altezza interna dei locali, mantenendo fisse le quote delle finestre, in assenza di elementi architettonici di pregio. - Consentire l'aggregazione o la divisione di unità immobiliari ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico, a condizione che rimanga la leggibile l'assetto distributivo originale. - Modificare il numero e la dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, conservando la configurazione distributiva e planimetrica propria dell'edificio. - Intervenire sugli edifici produttivi con progetti di riuso in cui le trasformazioni necessarie lascino di facile lettura la struttura del manufatto storico rispetto all'intervento. - Eliminare le superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto distributivo.
		Produttivo		
SOTTOTETTO	Il sottotetto contribuisce all'isolamento dell'edificio; ventilato in estate tramite aperture posizionate in base ai venti dominanti, non ventilato in inverno (situazione conservativa)	Residenziale		<ul style="list-style-type: none"> - Effettuare il recupero degli edifici o delle unità edilizie ai fini abitativi senza determinare fenomeni di insediamento intensivo. - Consentire la realizzazione di logge e porticati, che deve essere attuata riutilizzando elementi di portico preesistente, del ripristino di portici se storicamente documentabili o riproposizione di elementi a portico se storicamente coerenti alla tipologia di edificio.

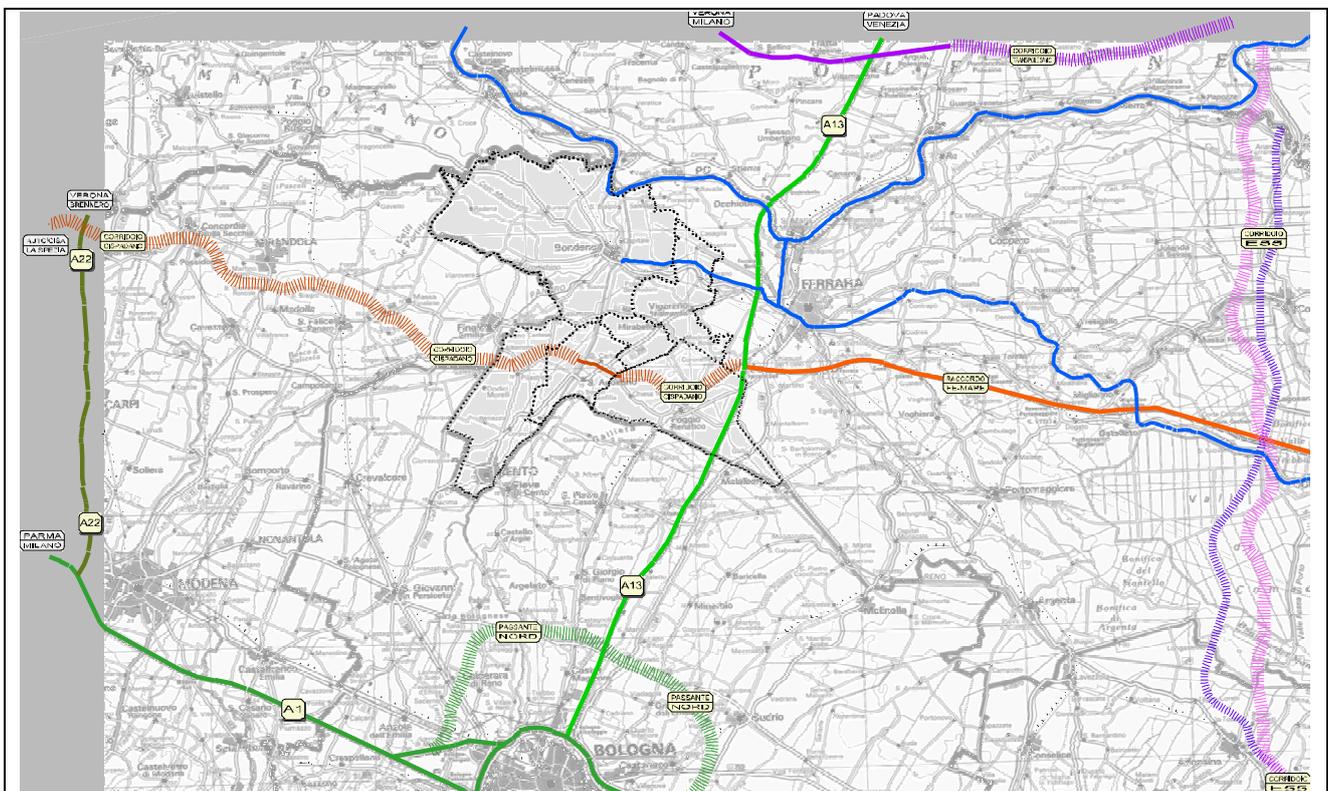
	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE CLIMATICHE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE		INDICAZIONI NORMATIVE PER LA TUTELA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE	
PORTICO	I portici devono essere rivolti a sud per assolvere alla funzione di filtro di protezione dall'irraggiamento solare estivo, e per fornire in inverno protezione dalle precipitazioni.	Produttivo			<ul style="list-style-type: none"> - Conservare gli elementi a portico esistenti; consentire tamponamenti ma mantenere leggibile il sistema dei vuoti e dei pieni originario. - Conservare le principali strutture architettoniche nelle operazioni di riuso delle stalle, conservando la leggibilità del vano specialistico unitario. - Mantenere di norma le strutture orizzontali lignee. E' possibile sostituire, ove necessario, le strutture lignee nel rispetto di eventuali caratteristiche di pregio. - E' possibile realizzare nuove partizioni orizzontali con tecniche costruttive e materiali consoni al fine di riutilizzare i fienili. - E' possibile sostituire, ove necessario, le strutture lignee nel rispetto di eventuali caratteristiche di pregio. - Prevedere nuove finestrate coerenti con il tipo edilizio e non interessare il fronte principale. - Effettuare interventi di consolidamento senza modificare la posizione di murature portanti, sia interne che esterne. - Realizzare sostituzioni con materiali e tecniche costruttive originari, e limitatamente alle parti non recuperabili. - Mantenere la forma e la pendenza originaria delle coperture.
			MATERIALI UTILIZZATI	I materiali che vengono utilizzati devono essere: - reperibili in loco, - utilizzati allo stato naturale o comunque non inquinati da processi di trasformazione.	
					
Produttivo					
		Finiture			
					

	PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' PER LE ZONE CLIMATICHE TEMPERATE	CARATTERI DI SOSTENIBILITA' NELL'EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE		INDICAZIONI NORMATIVE PER LA TUTELA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE	
APERTURE	Le aperture devono essere più ampie e più numerose sul fronte Sud per intercettare l'irraggiamento solare invernale, ma si possono prevedere anche discrete aperture sui fronti Est e Ovest dove esiste un irraggiamento invernale apprezzabile ma assai minore rispetto al fronte Sud.	Residenziale	Principali 	Secondarie 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere la partitura delle finestre quale elemento costitutivo del tipo edilizio. - Modificare le aperture tenendo conto di eventuali elementi di pregio e non alterare l'unitarietà del prospetto. - Inserire eventuali nuove aperture di facciata in modo compatibile e coerente con la composizione architettonica dell'edificio. - Dimostrare le reali esigenze funzionali nel momento in cui si vuole inserire abbaini o lucernai e dimensionarli in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti. - Consentire nuove aperture in falda, quando strettamente necessarie all'illuminazione ed aerazione.
		Produttivo			
INTORNO VERDE	La disposizione del verde prevede alberi sempre verdi a Nord, o comunque posizionati per intercettare i venti freddi. Le piante caducifoglie vanno posizionate molto vicine agli edifici sui lati meridionali per intercettare la radiazione solare estiva ma non quella invernale.			<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardare le alberature non facenti parte di ordinamenti culturali specializzati da frutto, da legno o vivaistici. - Rispettare e tutelare le specie arboree autoctone prevedendo che ogni intervento di abbattimento avvenga previa autorizzazione dell'autorità comunale competente. 	

Le infrastrutture viarie

La rete viaria esistente dell'Alto Ferrarese sconta una cronica insufficienza e inadeguatezza nei collegamenti est-ovest e nord-sud, escludendo l'A13 che tocca marginalmente il territorio in posizione tangente al suo confine orientale.

La realizzazione dell'asse Cispadano costituisce una imprescindibile occasione di sviluppo e di integrazione con la rete infrastrutturale di scala superiore; in particolare inserisce a pieno titolo l'Alto Ferrarese nel grande quadrante definito dalle maggiori direttrici autostradali del Nord-Est. L'inserimento di un nuovo asse infrastrutturale che garantisce l'attraversamento Est-Ovest del territorio ed il suo collegamento con le realtà produttive del bolognese e del modenese è occasione per il potenziamento e la razionalizzazione della viabilità locale, inducendo nuove soluzioni a criticità pregresse.



L'ipotesi di assetto della nuova viabilità di connessione all'asse Cispadano prevede sostanzialmente un sistema di facile accessibilità ai caselli della nuova Autostrada dai sei comuni dell'Associazione ed al contempo permette di delineare un nuovo corridoio di attraversamento Nord-Sud tra l'asse Transpolesano ed il Passante Nord di Bologna ed un adeguamento ed integrazione alle previsioni infrastrutturali del PSC di Ferrara.

L'asse Nord-Sud, rappresentato dal nuovo collegamento Cento-Cispadana-Bondeno-Ponte di Stellata garantisce inoltre una facile accessibilità allo scalo ferroviario multimodale di Bondeno.

L'autostrada cispadana

L'Asse Cispadano, finalmente in corso di realizzazione, è al momento percorribile nei due lotti che formano il percorso tra Poggio Renatico e lo svincolo sulla via Quattro Torri dopo Sant'Agostino. Entro breve sarà percorribile anche il primo tratto, tra la via Imperiale e Poggio Renatico, in attesa del definitivo collegamento al casello di Ferrara-Sud dell'A-13.

La trasformazione in Autostrada Regionale della Cispadana, promossa dalla RER e la cui progettazione attualmente è in fase concorsuale, sarà un avvenimento che caratterizzerà negli anni a venire il territorio dell'Alto Ferrarese e di cui il PSC deve tener conto nell'elaborazione del futuro assetto strutturale.

L'Autostrada Cispadana non sembra aver ancora trovato un punto fermo nella definizione e nella condivisione del tracciato tra tutte le amministrazioni interessate; tale tracciato, nel territorio ferrarese, ripercorrerà per la gran parte quello già previsto per l'asse extraurbano della Cispadana.

Anche nel numero e nell'ubicazione dei caselli di accesso resta qualche perplessità: se non sembrano esservi dubbi sul casello di Pilastrello-Bonacompra, ancora non sembra definitivo se vi debba essere un 2° casello ferrarese, e in caso positivo se sarà ubicato in zona "Quattro Torri" (Sant'Agostino) o in zona Chiesa Nuova (Poggio Renatico).

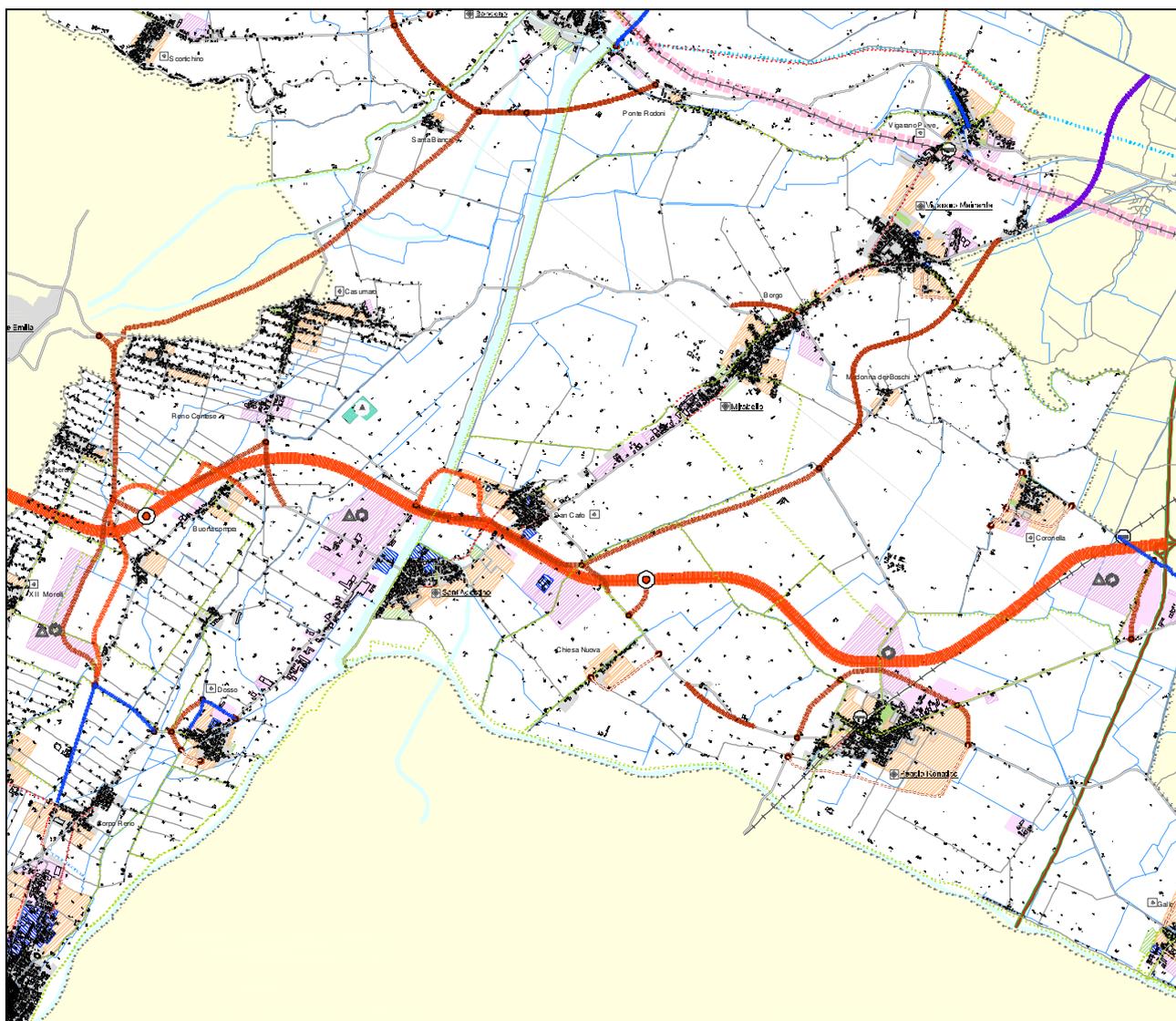
Tali scelte non sono disponibili al momento della redazione del D.P.; le tavole indicano volutamente un corridoio di ampia dimensione, le ipotesi relative all'ubicazione dei caselli si rifanno alla proposta presentata dal Promotore che ha vinto la prima fase concorsuale nel 2007 e sono state comunicate ai Sindaci dell'Associazione dal Presidente della Provincia di Ferrara nel Febbraio 2008. La questione relativa alla ubicazione del casello ed alla viabilità correlata non è di piccola rilevanza a scala territoriale per le finalità del PSC, poiché evidentemente, a differenza della Superstrada, l'Autostrada Cispadana avrà gli accessi regolati, e tale scelta implica che la viabilità di supporto deve necessariamente convogliare verso i caselli previsti, garantendo un agevole collegamento alla viabilità attuale.

L'opera autostradale inoltre rischia facilmente di trasformarsi in una cesura, una frattura nel paesaggio e nel territorio, anche nei confronti della costruenda Rete Ecologica, ed un elemento di forte impatto ambientale.

Diviene quindi essenziale per la pianificazione strutturale definire le opere di ambientazione e mitigazione necessarie alla sostenibilità dell'opera.

Nel recepire il "Progetto preliminare" dell'Autostrada Cispadana e la relativa viabilità di collegamento, le proposte strutturali del D.P. per la viabilità correlata alla Cispadana prevedono alcune alternative di tracciato a quanto evidenziato nello stesso progetto preliminare, alternative che le Amministrazioni locali giudicano maggiormente rispondenti alle reali esigenze dell'Alto Ferrarese.

La cartografia di D.P. riporta dunque la proposta di viabilità strutturale e le diverse alternative di tracciato alla discussione in Conferenza di Pianificazione



Lo scenario infrastrutturale prescelto dai comuni dell'Alto Ferrarese e proposto per il PSC (Tav. DP 2), prevede il 2° casello, ubicato tra i territori di Sant'Agostino e Poggio Renatico presso Chiesa Nuova, ed indica di conseguenza i principali completamenti e collegamenti necessari della rete viaria dell'Alto Ferrarese nonché i principali punti di "rischio" per gli impatti sul paesaggio e sul territorio e dove sembra opportuno prevedere opere di ambientazione e mitigazione (tav. DP 3).

Lo scenario di sviluppo delle infrastrutture dell'Alto Ferrarese è coerente con lo "Scenario al 2025" proposto dalla Provincia di Ferrara nei lavori di adeguamento in corso del PTCP.

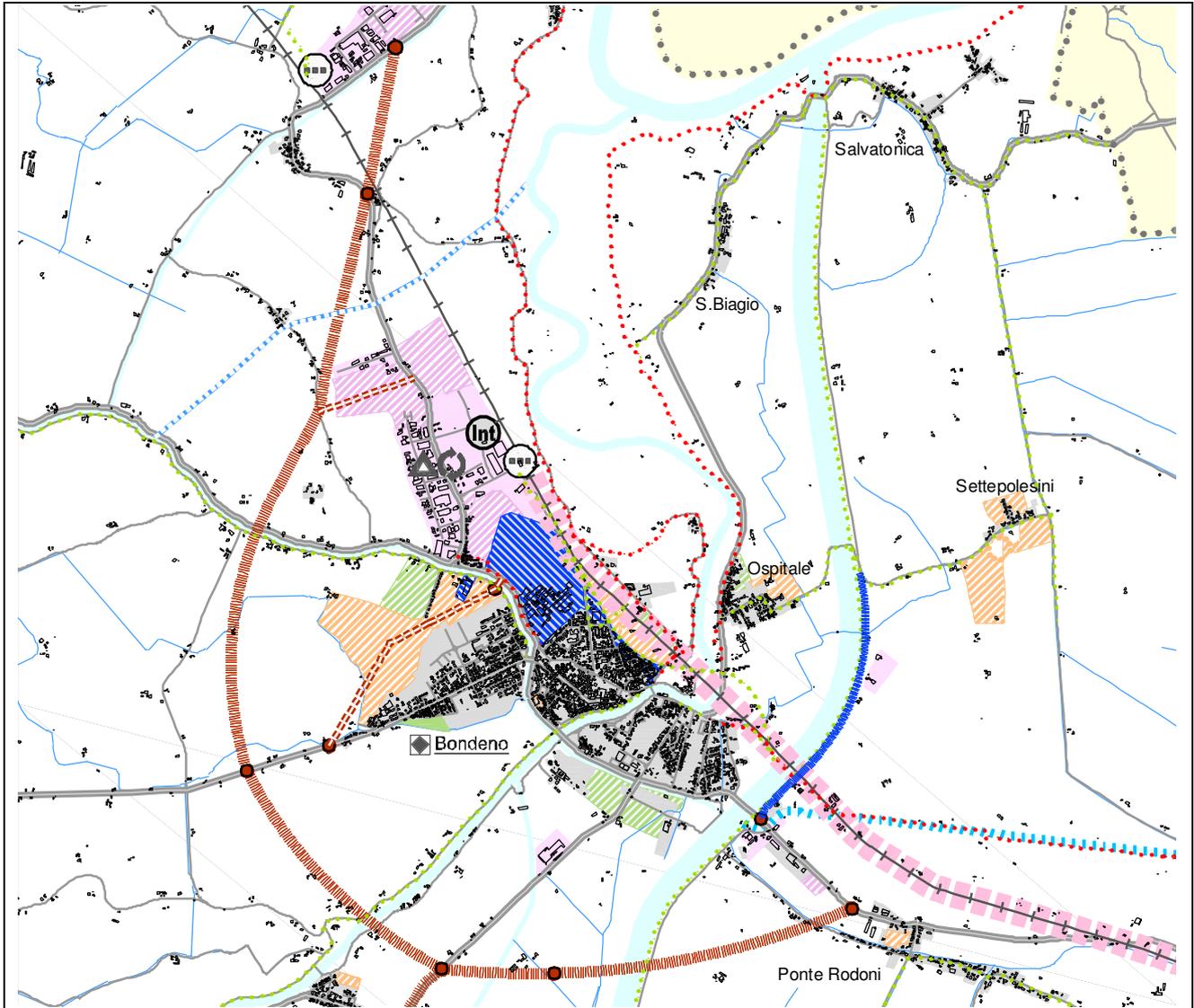
La nuova viabilità strutturale

La realizzazione di una viabilità di connessione, interna e verso le realtà confinanti, è una necessità strutturale nella visione strategica del territorio dell'Associazione; ma è imprescindibile per la stessa visione strategica operare attraverso una progettazione

attenta soprattutto agli aspetti paesaggistici ed ambientali, della qualità urbana e del territorio.

Per la progettazione delle opere infrastrutturali il PSC indica di adottare le “Linee guida” pubblicate dall’Assessorato alla Mobilità e Trasporti della R.E.R.

La nuova Circonvallazione di Bondeno

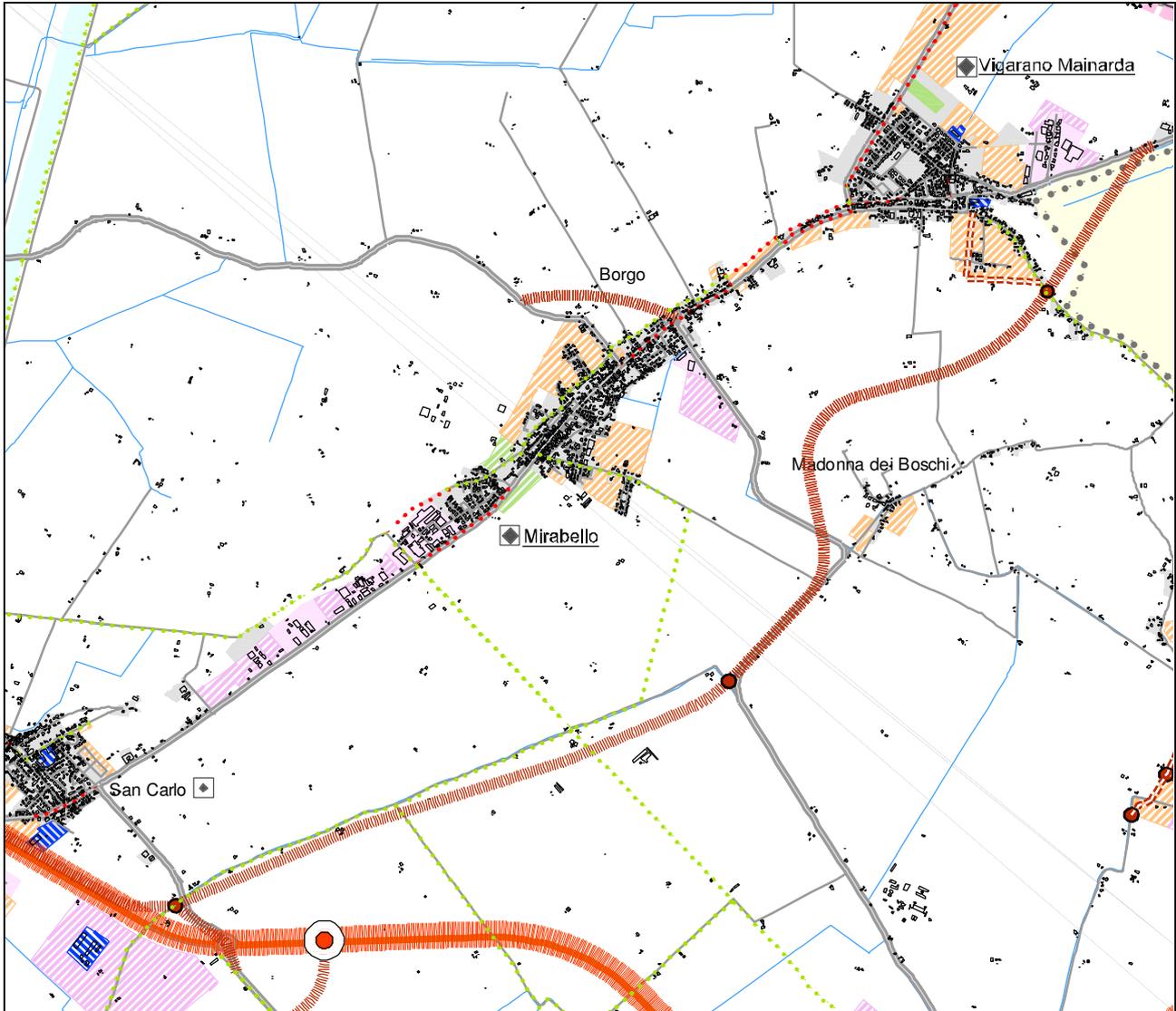


Parte dalla SP Virgiliana (da Ponte Rodoni, bypassando a Sud il tratto urbano di Bondeno, fino a riprenderla ad Ovest del centro abitato) e la connette con il nuovo collegamento tra Bondeno, il casello di Pilastrello della Cispadana e Cento; lungo il percorso attraversa la S.P. per Scortichino-Finale Emilia e termina sulla S.P. per Stellata.

Tale percorso crea di fatto il completamento del nuovo asse Nord-Sud interno all'Alto Ferrarese e propone una inedita e sicuramente promettente connessione tra sistema Cispadano e sistema Transpolesano.

Permette inoltre di togliere dal tratto urbano della Virgiliana il notevole traffico di attraversamento, anche di mezzi commerciali e pesanti, che la interessa e che interferisce pesantemente con il traffico urbano, accentuando punti e nodi critici come il ponte verso Santa Bianca e Ponte Rana.

"Variante" alla S.P. 66 S.M. della Decima

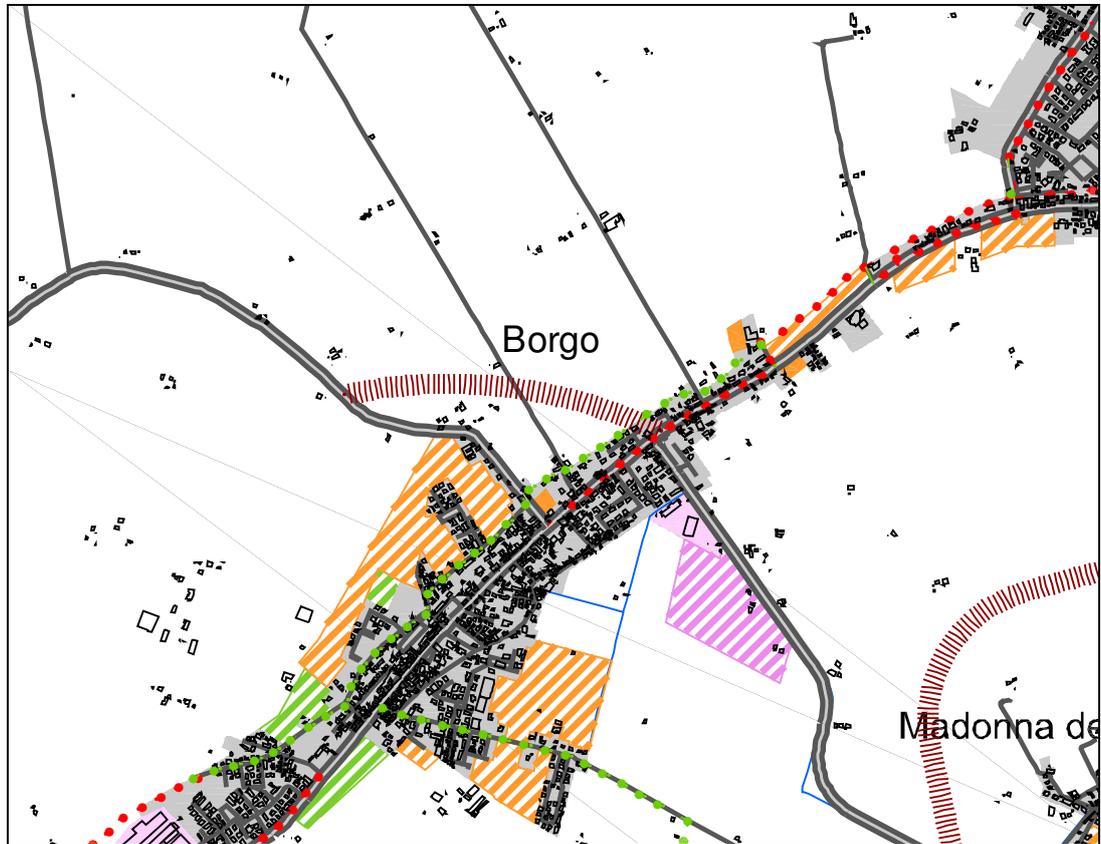


La nuova viabilità, in completamento e prosecuzione della viabilità prevista dal PSC di Ferrara, permette idealmente una connessione diretta tra il casello Ferrara-Nord dell'A13 ed il casello di Chiesa Nuova della Cispadana. Ma la sua importanza strategica è altra.

Togliere il traffico di attraversamento sulla direttrice Ferrara-Cento Modena modifica sensibilmente la qualità ambientale ed urbana di tutti i centri attraversati (Vigarano Mainarda, Borgo, Mirabello, San Carlo e Sant'Agostino) sia per l'impatto acustico, della qualità dell'aria, della pericolosità e dei nodi critici di traffico.

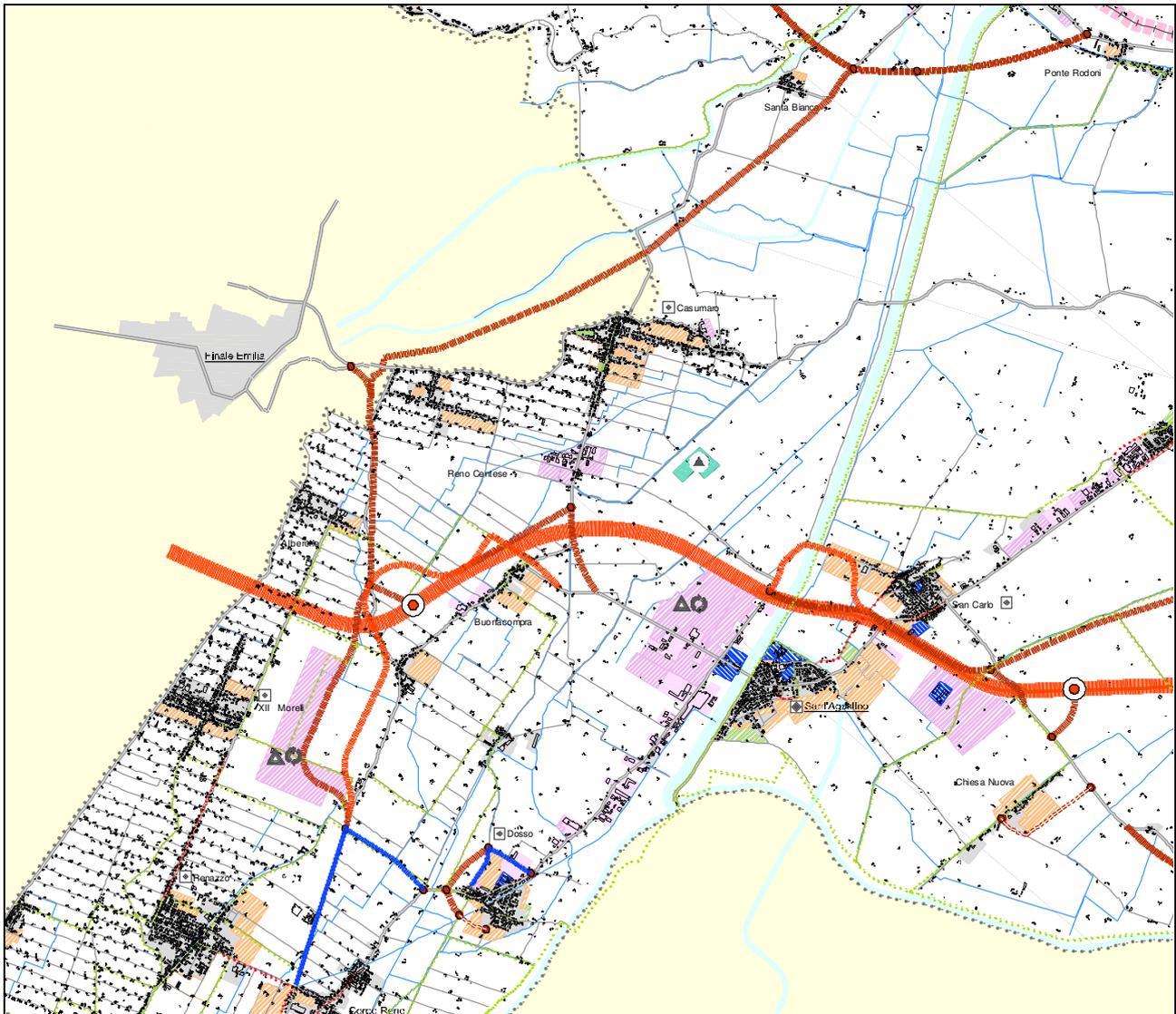
La nuova bretella segue per buona parte tracciati viari esistenti, e se ne discosta in un tracciato parallelo solo nel passaggio lungo il lato meridionale dell'oasi della Boscona a Mirabello. Per la delicatezza sia ambientale che paesaggistica delle zone interessate è determinante la qualità del progetto nell'ambientare e mitigare l'opera.

"Variante" alla confluenza della S.S. di Correggio



All'altezza dell'abitato di Borgo convergono sulla S.P. 66 la via Imperiale che proviene da Poggio Renatico e la S.P. per Finale Emilia, con due diverse immissioni disassate di un centinaio di metri. Si tratta di un incrocio di flussi di traffico notevoli in un ambito decisamente urbano, è un punto critico. Si prevede un collegamento diretto esterno all'abitato tra la via Imperiale e la S.S. di Correggio, con un conseguente notevole alleggerimento del traffico di attraversamento ai centri abitati di Mirabello e Borgo.

Connessione Cento-Bondeno-Finale Emilia



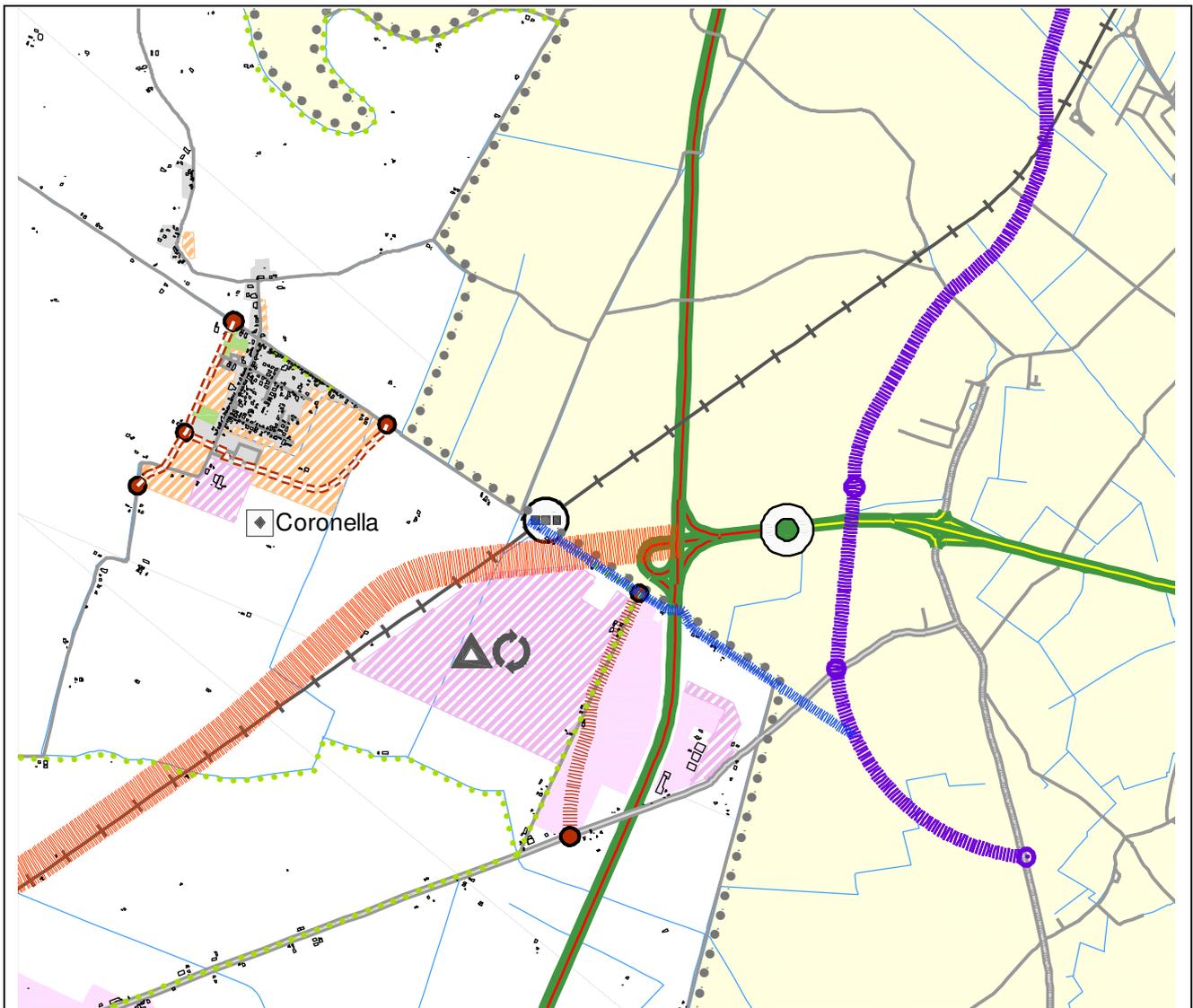
Ne abbiamo accennato nell'introduzione al capitolo, si tratta essenzialmente dell'asse Nord-Sud di attraversamento dell'area, con connessioni verso il Veneto (circonvallazione di Bondeno, ponte di Stellata, sistema Transpolesano verso Nord – Cento, Modena verso Sud-Ovest e Cento, nuovo ponte sul Reno, Pieve, “passante nord” di Bologna verso Sud-Est, con una deviazione verso Ovest a cercare una connessione diretta con la nuova tangenziale di Fianle Emilia.

Prevista per parte del percorso su viabilità esistente da ristrutturare, la nuova connessione Cento-Bondeno-Finale Emilia collegherà i tre centri al Casello Autostradale della Cispadana di Buonacompria-Pilastrello.

La nuova bretella, in parte prevista in territorio extra-Associazione, percorre alcuni tratti in aree di interesse paesaggistico ed ambientale, interferendo con la prevista rete ecologica e di fruizione del territorio; si tratta di progettare con attenzione alla sostenibilità dell'opera e delle sue conseguenze.

Nei pressi del casello di Pilastrello e dell'innesto della bretella sud verso Cento, Il D.P. propone piccole alternative di tracciato alla viabilità di collegamento rispetto al Progetto Preliminare in fase di gara (con tratto rosso più sottile nella tavola).

Nuova viabilità di collegamento al Passante Ovest di Ferrara

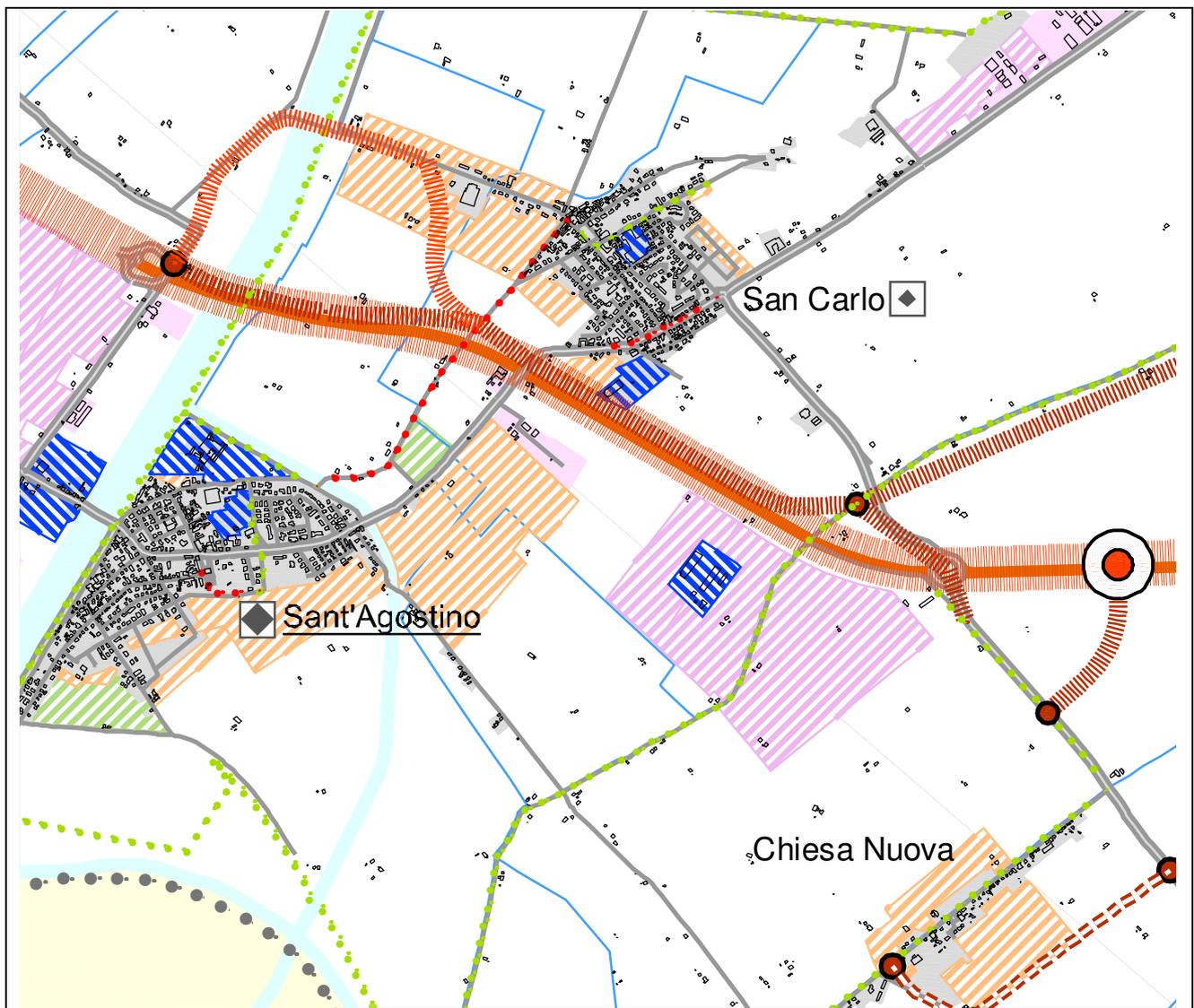


Il sistema di collegamenti previsti nelle tavole del PSC Associato, in parte dalla Provincia, in parte dal PSC di Ferrara, rende possibile la connessione al casello Ferrara-Sud ed al sistema di grande viabilità di Ferrara eliminando l'attuale nodo di traffico rappresentato dall'immissione della S.P. di Poggio Renatico nella S.S. Porrettana e garantendo comunque l'accesso alla Cispadana in attesa della sua trasformazione in autostrada e del definitivo collegamento al casello di Ferrara Sud.

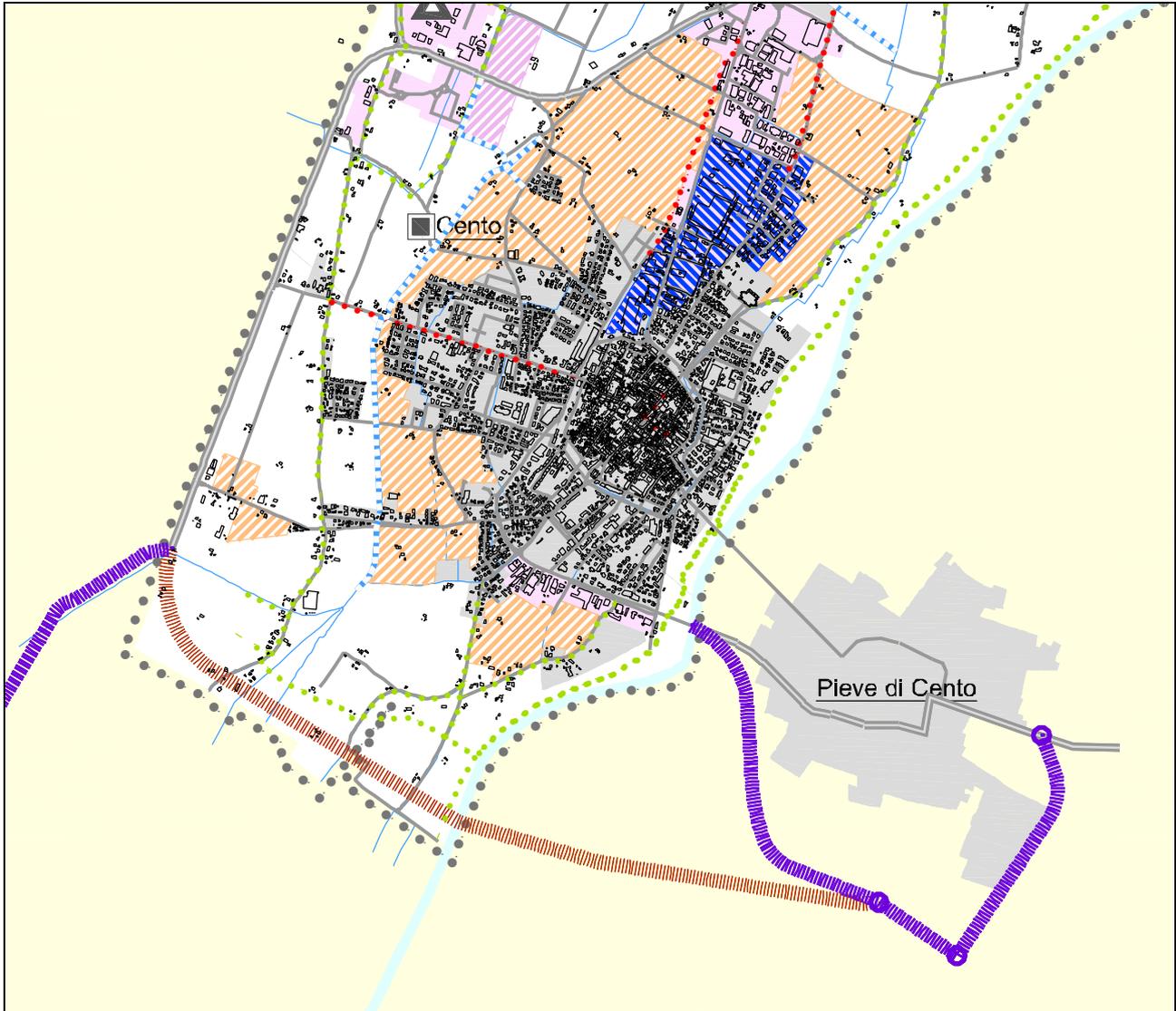
Circonvallazione di Sant'Agostino

La funzione attualmente svolta dal tratto aperto della Cispadana, nel momento in cui diverrà Autostrada, verrà sostenuta da una nuova viabilità complanare tra il casello di Chiesa Nuova e l'attuale svincolo di via Quattro Torri per garantire l'abitato di Sant'Agostino da un aumento del traffico di attraversamento lungo la SS 66.

Il D.P. qui introduce una alternativa (in rosso) al Progetto Preliminare in fase di gara, che invece propone il collegamento tra il casello e la via Quattro Torri con una bretella che, distaccandosi dall'Asse Cispadano, va a nord verso l'abitato di San Carlo, transita sul ponte esistente sul Cavo Napoleonico per raggiungere poi la via Quattro Torri



Completamento Circonvallazione di Cento e nuovo ponte carrabile sul Reno



Si tratta della individuazione di un corridoio per un nuovo tracciato con funzione di completamento della circonvallazione a sud del capoluogo. Tale proposta presuppone la realizzazione di un terzo ponte sul Reno, necessario sia per non riversare sui due ponti esistenti, ormai assorbiti nel tessuto urbano di Cento, ulteriore traffico di attraversamento, sia per alleggerire gli stessi ponti dalle criticità evidenziate dal carico di traffico odierno.

Il nuovo ponte sul Reno dovrà cercare, in accordo con le amministrazioni confinanti, una connessione extra-urbana al sistema della viabilità previsto dal PTCP di Bologna attorno a Pieve di Cento.

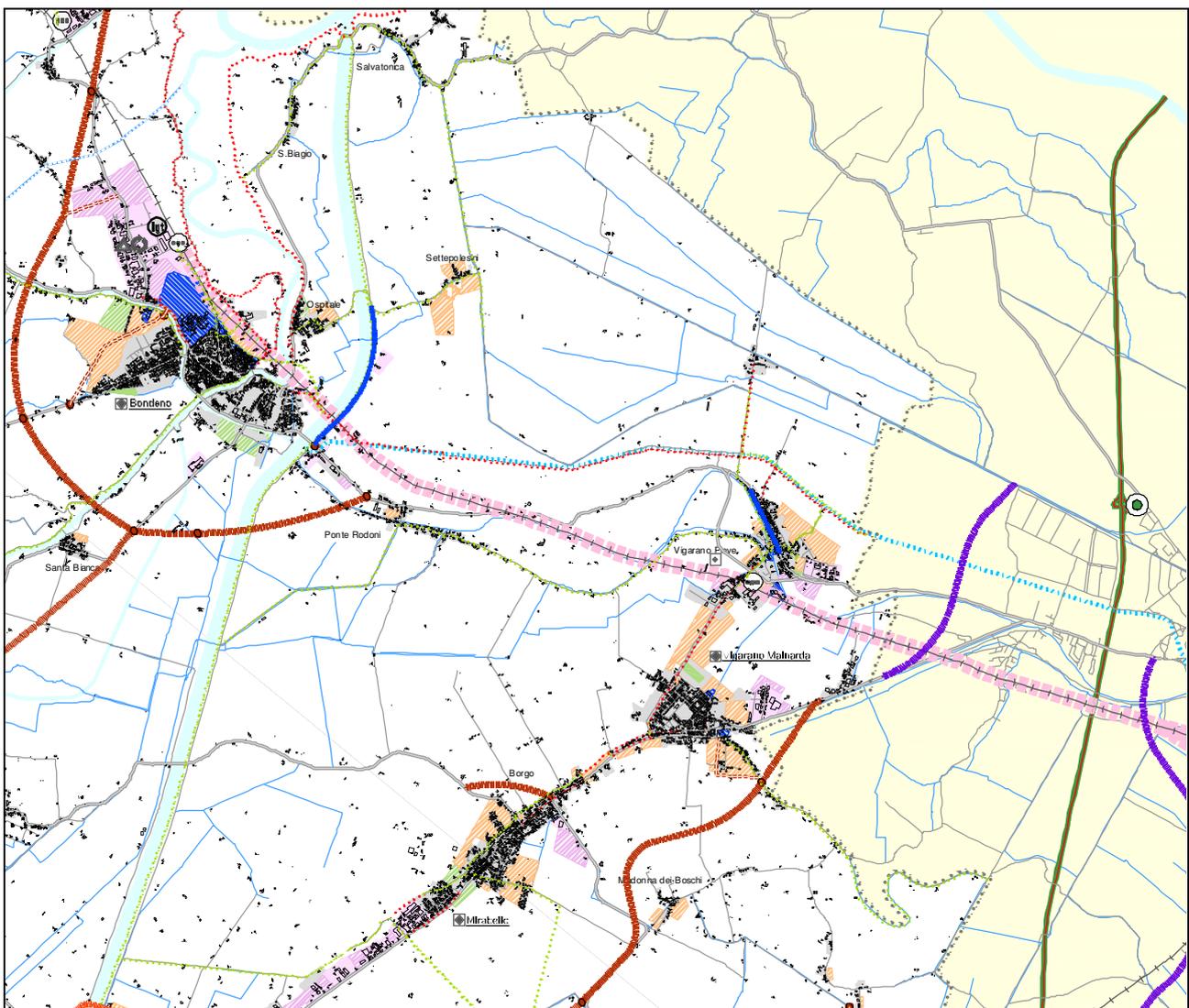
L'opera si inserisce a pieno titolo nel nuovo asse Nord-Sud, garantendo il sistema più appropriato per il collegamento al Passante Nord di Bologna.

La rete ferroviaria

Il primo tratto della ferrovia Ferrara-Suzzara fino alla stazione di Porotto è in fase di adeguamento per consentire un collegamento di tipo metropolitano con Ferrara ed il futuro polo ospedaliero di Cona.

Perseguendo l'obiettivo di una maggior sostenibilità della mobilità, il PSC Associato ritiene decisivo il prolungamento della Metropolitana di superficie almeno fino ai centri di Vigarano Pieve e Bondeno. Questo migliorerebbe l'accessibilità ai servizi di livello sovracomunale del capoluogo, a quelli per motivi di lavoro e di studio, diminuendo l'impatto in termini di traffico e inquinamento sulla rete viaria e sui centri urbani.

Sembra opportuno evidenziare che il potenziamento del trasporto ferroviario diventa un incentivo al trasporto bici/ferro e gomma/ferro ed al miglioramento della qualità delle stazioni ferroviarie quali elementi di riqualificazione di comparti urbani che ora risultano marginali.



Il Burana e l'Idrovia ferrarese

Il canale di Burana è direttamente in collegamento con l'Idrovia ferrarese, confluendo nel Volano poco a monte della confluenza del Canale Boicelli. Si tratta di un canale navigabile, pur con le limitazioni imposte dalla dimensione (IV classe internazionale) e del lungo disuso, dalla confluenza in Volano fino alla botte sotto il Cavo Napoleonico nei pressi di Bondeno.

Nel breve corso in questione (circa 15 chilometri, di cui una decina all'interno del territorio dell'Alto Ferrarese) attraversa la Bonifica della Diamantina, tocca aree in corso di rinaturalizzazione (l'ex-cava di Vigarano Pieve e l'oasi di Settepolesini) ed aree di cava attiva (il Polo estrattivo di Ferrara e la cava di Settepolesini) e di futura rinaturalizzazione alla fine del processo estrattivo.

Sull'argine del Burana corre la connessione ciclabile Ferrara-Bondeno.

Queste schematiche considerazioni identificano l'importanza strategica dell'asse del Burana per il PSC dell'Alto ferrarese, che rappresenta la possibilità di un "asse attrezzato" di fruizione del territorio a supporto dell'obiettivo della sua valorizzazione a fini turistico-ricreativi, nonché quale supporto alla rete ecologica e di fruizione del territorio.

In considerazione dell'attenzione progettuale rivolta dall'Amministrazione Provinciale e dal Comune di Ferrara per una generale riqualificazione dell'Idrovia ferrarese, il PSC ritiene possibile una connessione funzionale del Burana all'idrovia stessa per creare una via d'accesso della nautica da diporto al territorio dell'Associazione.

Al tempo stesso sono valutabili ipotesi di parziale spostamento su via d'acqua del traffico generato dalle cave in attività, che potrebbe rivelarsi un'alternativa valida sia dal punto di vista strettamente economico che per la quota di traffico pesante che potrebbe togliere dalla rete viaria.

La struttura insediativa ed il potenziamento dell'armatura urbana

Nell'ambito dei Comuni dell'Associazione, si individua una gerarchia dei centri abitati: oltre ai sei centri principali rappresentati dai capoluoghi, che sono il naturale punto di convergenza dell'intero territorio comunale per la presenza dei servizi ivi insediati (dei quali solo Cento raggiunge il rango di Centro Ordinatore di livello sovra comunale per l'offerta di servizi di livello superiore), sono individuati anche i centri abitati minori, quelli maggiormente strutturati, che discendono dalla pianificazione storica e rappresentati dal grado di aggregazione e di servizi offerti. Alcuni di questi centri rappresentano dimensionalmente veri e propri paesi (ad esempio Renazzo, San Carlo, Gallo), tutti mostrano un preciso carattere identitario e la presenza dei principali servizi pubblici.

Gli altri centri abitati invece sono spesso costituiti da addensamenti urbani che non rappresentano un vero e proprio centro di attrazione, anche per la carenza di specifiche e puntuali attrezzature pubbliche.

Come abbiamo visto nei capitoli dedicati alla situazione socio-economica, tutti i comuni dell'Associazione presentano un trend positivo della popolazione, anche se in misura diversa tra quelli maggiormente dinamici (Poggio Renatico, Cento, Sant'Agostino) e gli altri.

Cento è l'unico che si propone con il rango di "centro ordinatore"; lo scenario strategico ne prevede un potenziamento nell'armatura urbana, nel sistema produttivo e nella dotazione di servizi. Nel capoluogo si evidenzia la previsione di un grande comparto di riqualificazione urbana che interessa l'area produttiva di più vecchio impianto, vicina al centro ed ormai inglobata in questo. Lo sviluppo residenziale nel capoluogo interessa prevalentemente la zona est, con altre quote destinate alle maggiori frazioni. Presso il casello autostradale di Pilastrello si prevede il potenziamento di una zona produttiva di rilievo, che si pone nei pressi dell'intersezione tra la Cispadana e l'asse Nord-Sud.

Bondeno, centro di medie dimensioni dotato di alcuni servizi di livello superiore, propone uno scenario strategico che ne conferma il ruolo di territorio di "confine e cerniera" con le regioni confinanti; la struttura produttiva si sviluppa a completamento dei due comparti esistenti (la Riminalda e Ponti Spagna), puntando sulla realizzazione dell'asse Nord-Sud e rilanciando decisamente la funzione del Centro Intermodale sulla ferrovia Ferrara Suzzara. Lo sviluppo residenziale, oltre a piccoli adeguamenti nelle frazioni, conferma essenzialmente gli ampliamenti nella zona Ovest del capoluogo. Una grande area di riqualificazione evidenzia, a nord del centro abitato, lo zuccherificio dismesso; l'area è destinata ad ospitare nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Poggio Renatico e Sant'Agostino puntano decisamente sul nuovo asse Cispadano che, al pari di Cento, ne attraversa direttamente i territori comunali; le nuove espansioni residenziali tendono a potenziare praticamente tutte i maggiori centri abitati dei due comuni, mentre i nuovi insediamenti produttivi privilegiano

ubicazioni in stretto rapporto con gli accessi alla nuova Autostrada, confermando una tendenza già evidente nelle previsioni contenute nei PRG vigenti; una nuova zona produttiva è prevista da entrambi i comuni presso il previsto casello di Chiesa Nuova. Entrambi i comuni prevedono un ampliamento della dotazione di servizi dei centri abitati per adeguarli alle esigenze legate all'aumento della popolazione residente e prevista.

Vigarano Mainarda e Mirabello potenziano l'offerta residenziale qualificata nei confronti del capoluogo provinciale; in particolare a Vigarano viene potenziata la struttura urbana tra i due centri di Mainarda e Pieve e l'offerta di nuovi servizi; uno sviluppo della rete ferroviaria con funzioni di metropolitana di superficie, integrata con quella ferrarese, gioca un ruolo imprescindibile nello scenario di sviluppo.

Le strategie di sviluppo urbano e gli scenari futuri specifici sono trattati dettagliatamente nel capitolo dedicato all'impianto strutturale dei singoli Comuni.

La struttura produttiva

In attuazione della LR 20/2000 e dell'Accordo fra la Regione Emilia Romagna e le Province, approvato con DGR n. 1585/2006, la Provincia di Ferrara ha incaricato S.I.PRO. Agenzia provinciale per lo sviluppo S.p.A. della realizzazione di uno studio finalizzato alla ricognizione e definizione di aree ecologicamente attrezzate nel territorio provinciale. Si riportano qui parzialmente le schede del lavoro presentato da S.I.PRO., in coordinamento con la Provincia di Ferrara, alla fine del 2007 per quanto riguarda le aree produttive individuate nell'Alto Ferrarese.

Lo studio, di cui di seguito si propone un estratto per le aree dell'Alto Ferrarese, contiene l'analisi delle aree industriali esistenti e le proposte di intervento per la realizzazione di aree di insediamento produttivo ecologicamente attrezzate.

Lo studio ben inquadra le principali aree produttive presenti sul territorio e previste dagli strumenti urbanistici, ed il PSC ne condivide la descrizione e le prospettive di sviluppo.

Bondeno



Il Comune di Bondeno presenta varie aree produttive. Adiacente all'estremo nord del centro si collocano le aree: C.I.B. 1 e C.I.B. 2 a cui, nel corso degli anni, sono state affiancate Riminalda Nord e Sud, andando a creare un unico grande ambito produttivo con potenziali caratteri di sovra-comunalità. Nell'area in cui sorgeva il complesso "Italia Zuccheri", ora demolito, è in previsione dal P.S.C di collocare un'ulteriore area di espansione dell'ambito esistente di circa 230.000 mq. A nord di Bondeno, lungo la S.P. n. 18, si trova la zona produttiva Ponti Spagna, divisa in "Ca' Nova Fusegno" e la più recente area "Zerbinate".

Bondeno: Aree La Riminalda Nord e La Riminalda Sud

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

A livello infrastrutturale il comparto è servito dalla Strada Provinciale n. 18 “Bondeno-Ficarolo” che permette anche il collegamento con l’area produttiva situata più a nord, “Ponti Spagna”, e a ridosso della linea ferroviaria Ferrara–Suzzara. Riminalda Nord e Sud si trovano a circa 2 km dal centro abitato e comprendono la nuova stazione ferroviaria di Bondeno.

L’area è localizzata a margine del nucleo abitato ma è comunque accessibile attraverso la S.P. n. 69 “Virgiliana”.

All’interno dell’area “La Riminalda Nord” è insediata l’azienda Cargofer S.r.l. che fornisce un servizio di scalo merci e polo logistico.

Le aree sono dotate di un accesso carrabile principale, posto sulla strada provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

L’area è dotata di bidoni a bordo strada per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro. Nella vicina area “C.I.B. 1” è presente un operatore che offre un servizio di messa in riserva e deposito temporaneo di rifiuti speciali e non pericolosi, oltre che di apparecchi elettrici (RAE).

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

I comparti sono dotati di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A. E’ in corso il cablaggio della rete a fibre ottiche di cui non è ancora definito il soggetto gestore.

Le dotazioni ecologico-ambientali

I comparti sono inseriti in un contesto a vocazione produttiva, risultano circondati ad ovest e sud da aree produttive presenti o di progetto. Ad est sono delimitate dai binari ferroviari, di conseguenza vi è poco spazio per la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali. Solo a nord confinano con aree verdi agricole.

Le attrezzature e gli spazi comuni

I comparti sono dotati di un servizio di ristorazione collettiva, snack-bar e tavola calda. Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti, a meno di 1 km, un supermercato, un asilo e varie postazioni bancomat.

I comparti dispongono di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l’area La Riminalda Sud, attualmente urbanizzata.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

30 imprese localizzate

Settore ATECO Num.	
A 01.11 Agricoltura, caccia e relativi servizi	3
B 5 Pesca, piscicoltura e servizi connessi	1
DA 15 Industrie alimentari e delle bevande	1
DI 26 Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	2
DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	2
F 45 Costruzioni	5
G 50 Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione	4
G 51 Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio, autoveicoli e motocicli esclusi	2
H 55 Alberghi e ristoranti	1
I 60 Trasporti terrestri; trasporti mediante condotte	2
I 63 Attivita' di supporto ed ausiliarie dei trasporti; agenzie di viaggio	2
K 70 Attivita' immobiliari	1
K 74 Servizi professionali ed imprenditoriali	2
O 92 Attivita' ricreative, culturali e sportive	1
O 93 Servizi	1

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono adiacenti al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Bondeno;
- Bondeno rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Bondeno, in quanto collocati in un'area periurbana;
- il comparto è localizzato in un contesto che, negli strumenti di piano del comune di Bondeno, viene indicato come polo produttivo da consolidare.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale;
- i comparti sono localizzati adiacenti ad una linea ferroviaria e dotati di scalo ferroviario.

Dotazioni:

- i comparti dispongono di buone dotazioni di parcheggi pubblici, anche se localizzate in alcuni punti preferenziali;
- entro i comparti sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva, localizzati in prossimità della locale stazione ferroviaria;
- prossima ai comparti è presente la locale caserma dei Vigili del Fuoco.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- il territorio comunale di Bondeno è collocato al margine del territorio provinciale, confinante con zone economicamente marginali delle province di Rovigo, Mantova e Modena.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Dotazioni:

- i comparti non dispongono attualmente di adeguate dotazioni di verde pubblico.

Bondeno: Aree C.I.B. 1 e C.I.B. 2

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

I comparti produttivi “C.I.B. 1” e “C.I.B. 2” si collocano al margine settentrionale dell’abitato di Bondeno.

L’area risulta collocata a ridosso della Strada Provinciale n. 18 “Bondeno-Ficarolo”. La posizione, nel contesto territoriale comunale, appare quindi giustificata, risultando l’area facilmente raggiungibile dal centro urbano, cui è connessa direttamente dall’asse di via “per Zerbinate”, quindi prossima ai servizi in esso collocati. La locale stazione ferroviaria, dotata anche di scalo merci, è stata recentemente rilocalizzata al termine di Via Donne del 18 febbraio, nelle adiacenti aree

“La Riminalda”

La collocazione pare ulteriormente giustificata in considerazione dell’esistenza, lungo il margine occidentale della provinciale, dei comparti produttivi “La Riminalda”, di più recente insediamento, con cui compongono un unico grande bacino a vocazione produttiva.

Sono ammesse destinazioni d’uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Le aree hanno una superficie complessiva di 178.319 mq e sono state attuate con Piani di Lottizzazione per attività artigianali.

Nel P.R.G. le destinazioni d’uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d’uso abitativa è permessa solo di pertinenza all’attività insediata. L’indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,45 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

I comparti sono dotati di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato a Bondeno in località Borgo Scala via Ragazzi 23/B, cioè interno al comparto “C.I.B. 2”, ed ha una potenzialità di 800 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. Non sono presenti sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (vasche di laminazione).

Il sistema di approvvigionamento idrico

L’approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall’acquedotto di Bondeno gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di approvvigionamento

energetico

L'approvvigionamento energetico è garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei trasporti
(interni ed esterni)

A livello infrastrutturale il comparto è servito dalla Strada Provinciale n. 18 "Bondeno-Ficarolo" che permette anche il collegamento con l'area produttiva di "Ponti Spagna" situata più a nord e vicino alla linea ferroviaria Ferrara – Suzzara. C.I.B. 1 e C.I.B. 2 si trovano a circa 2 km dal centro abitato e dalla stazione ferroviaria di Bondeno.

L'area è localizzata a margine del nucleo abitato ma è comunque accessibile attraverso la S.P. n. 69 "Virgiliana" evitando l'attraversamento del centro urbano di Bondeno.

All'interno della vicina area "La Riminalda Nord" è insediata l'azienda Cargofer S.r.l. che fornisce un servizio di scalo merci e polo logistico.

Le aree sono dotate di un accesso carrabile principale, posto sulla strada provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da C.M.V. servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani. L'area è dotata di bidoni a bordo strada per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro. All'interno del comparto C.I.B. 1 è presente un operatore che offre un servizio di messa in riserva e deposito temporaneo di rifiuti speciali e non pericolosi, oltre che apparecchi elettrici dimessi (RAE).

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

I comparti sono dotati di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A. E' in corso il cablaggio della rete a fibre ottiche di cui non è ancora definito il soggetto gestore.

Le dotazioni ecologico-ambientali

I comparti sono inseriti in un contesto a vocazione produttiva, risultano circondati a est e sud da aree produttive presenti o di progetto. Solo a est e a nord confinano con aree agricole, in cui sarebbe possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali.

Le attrezzature e gli spazi comuni

I comparti sono dotati di un servizio di ristorazione collettiva di snack-bar e tavola calda. Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti, a meno di 1 km, un supermercato, un asilo e varie postazioni bancomat.

L'area al proprio interno ospita attività di artigianato di servizio. I comparti dispongono di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l'area.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

71 imprese localizzate
Settore ATECO Num.

A 01.11 Agricoltura, caccia e relativi servizi	4
DA 15 Industrie alimentari e delle bevande	2
DB 17 Industrie tessili	4
DB 18 Confezione di articoli di abbigliamento; preparazione, tintura e confezione di pellicce	3
DC 19 Preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, articoli da correggiaio, selleria e calzature in cuoio e in materiale simile	1
DD 20 Industria del legno e dei prodotti in legno ed in sughero, esclusi i mobili; fabbricazione di articoli in materiali da intreccio	2
DG 24 Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali	1
DH 25 Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	1
DI 26 Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	2
DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	21
DK 29 Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi Meccanici	4
DL 31 Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi elettrici	1
DL 32 Fabbricazione di apparecchi radiotelevisivi e di apparecchiature per le comunicazioni	1
DL 33 Fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi	3
DL 36 Fabbricazione di mobili; altre industrie manifatturiere n.c.a.	2
F 45 Costruzioni	1
G 50 Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione	2
G 51 Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio, autoveicoli e motocicli esclusi	8
G 52 Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli; riparazione di beni personali e per la casa	2
H 60 Trasporti terrestri; trasporti mediante condotte	3
K 70 Attivita' immobiliari	1
K 72 Informatica ed attivita' connesse	1
O 92 Attivita' ricreative, culturali e sportive	1

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono adiacenti al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Bondeno;
- Bondeno rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Bondeno, in quanto collocati in un'area periurbana;
- i comparti è localizzato in un contesto che, negli strumenti di piano del comune di Bondeno, viene indicato come polo produttivo da consolidare.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale;
- i comparti sono localizzati adiacenti ad una linea ferroviaria e dotati di scalo ferroviario.

Dotazioni:

- i comparti dispongono di buone dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuite entro l'area;
- prossimi ai comparti sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva, localizzati in prossimità della locale stazione ferroviaria;
- prossima ai comparti è presente la locale caserma dei Vigili del Fuoco.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- il territorio comunale di Bondeno è collocato al margine del territorio provinciale, confinante con zone economicamente marginali delle province di Rovigo, Mantova e Modena.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Dotazioni:

- i comparti sono insediamenti non recenti, che accolgono oggi al proprio interno una forte presenza di residenza, distribuita entro l'area, oltre ad attività di artigianato di servizio e commercio, che rendono i comparti poco adatti a certe categorie di attività produttive.

Reti:

- i comparti sono insediamenti non recenti, quindi dotati di reti non in linea con gli standard attuali, fra cui una rete fognaria di tipo misto.

Bondeno: Area Ponti Spagna

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema
insediativo

L'area produttiva "Ponti Spagna" è costituito dai comparti "Canova-Fusegno" e "Zerbinate" (di più recente attuazione). Si colloca a nord dell'abitato di Bondeno, ad una distanza di circa 5 km dal centro urbano.

L'area risulta collocata a ridosso della Strada Provinciale n. 18 "Bondeno-Ficarolo" a sud e della linea ferroviaria Ferrara – Suzzara a ovest. In prossimità del comparto è inoltre presente la stazione ferroviaria "Zerbinate".

La posizione, nel contesto territoriale comunale, risulta inserita in un contesto rurale, separata dal centro urbano di Bondeno. Tutti i servizi non sono quindi immediatamente raggiungibili, ma la presenza di molte aree verdi adiacenti al comparto costituisce un'ottima risorsa di mitigazione ambientale.

Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica.

L'area ha una superficie di 383.417 mq ed è stata attuata (nel più recente comparto "Zerbinate") con un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica. Nel P.R.G. le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. Non è definito l'indice di Utilizzazione Territoriale massimo, ma il rapporto di copertura $Q = 50\%$.

Il sistema fognario
e depurativo

L'area è dotata di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, detto "Zerbinate", sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato in località Zerbinate in via Ferrarese 309 ed ha una potenzialità di 200 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non sono presenti né una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale né sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (vasche di laminazione).

Il sistema di
approvvigionamento
idrico

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Bondeno, gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di approvvigionamento energetico

L'approvvigionamento energetico è garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

A livello infrastrutturale il comparto è servito direttamente dalla Strada Provinciale n. 18 "Bondeno-Ficarolo" che permette anche il collegamento con le aree produttive vicine al centro, in località Borgo Scala, e con Bondeno. L'area Ponti Spagna è adiacente alla stazione ferroviaria "Zerbinate" e a circa 5 km dal centro abitato e dalla stazione ferroviaria di Bondeno.

L'area è localizzata esternamente al nucleo abitato ma è comunque accessibile attraverso la S.P. n. 18 evitando l'attraversamento del centro urbano di Bondeno.

All'interno dell'area "La Riminalda Nord", a 3 km dalla località Ponti Spagna, è insediata l'azienda Cargofer S.r.l. che fornisce un servizio di scalo merci e polo logistico.

L'area è dotata di un accesso carrabile principale, posto sulla strada provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da CMV Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani. L'area è dotata di isole ecologiche per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro. Nell'area CIB 1 (a circa 3 km da Ponti Spagna) è presente un operatore che offre un servizio di messa in riserva e deposito temporaneo di rifiuti speciali e non pericolosi e di apparecchi elettrici dismessi (RAE).

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

Il comparto è dotato di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A. E' in corso il cablaggio della rete a fibre ottiche di cui non è ancora definito il soggetto gestore.

Le dotazioni ecologico-ambientali

Il comparto è inserito in un contesto prettamente rurale non edificato, quindi risulta circondato da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali. L'area al proprio interno è dotata di ampie aree verdi eventualmente piantumabili.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Il comparto è dotato di un servizio di ristorazione collettiva di snack-bar e tavola calda. Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti a circa 3 km un supermercato, un asilo e varie postazioni bancomat.

Il comparto dispone di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l'area.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- Bondeno rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;

Infrastrutture:

- il comparto è localizzato adiacente ad una strada di rango provinciale;
- il comparto è localizzato adiacente ad una stazione ferroviaria.

Dotazioni:

- il comparto dispone di buone dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuite entro l'area;
- il comparto dispone di buone dotazioni di verde pubblico, ben distribuite entro l'area.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- il comparto è localizzato prossimo al centro frazionario di Ponti Spagna, quindi relativamente lontano dal capoluogo amministrativo del territorio e quindi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Bondeno;
- il territorio comunale di Bondeno è collocato al margine del territorio provinciale, confinante con zone economicamente marginali delle province di Rovigo, Mantova e Modena.
- il comparto non è raggiungibile senza dover attraversare il centro frazionario di Ponti Spagna, in quanto collocato oltre questo, rispetto alla viabilità provinciale.

Infrastrutture:

- comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Dotazioni:

- la parte sud del comparto è un insediamento non recente, che accoglie oggi al proprio interno una forte presenza di residenza, distribuita entro l'area, oltre ad attività di artigianato di servizio e commercio, che rendono questa parte poco adatta a certe categorie di attività produttive.

Reti:

- la parte sud del comparto è un insediamento non recente, quindi dotata di reti non in linea con gli standard attuali, fra cui la rete fognaria di tipo misto.

Cento



In alto a sinistra l'insediamento denominato Cento 2000 , a destra i più recenti insediamenti a ridosso di via Ferrarese

Insedimento produttivo di via Ferrarese

Il Comune di Cento presenta lungo la via Ferrarese, a nord del centro, la zona industriale consolidata in cui sono presenti industrie, piccole e medie imprese commerciali, artigianali e di servizio; il comparto produttivo si colloca al margine settentrionale dell'abitato di Cento, nelle immediate adiacenze del centro urbano.

Proprio questa infrastruttura viaria di collegamento al capoluogo provinciale, ha nel tempo rappresentato la dorsale di attestazione delle aree produttive locali, con la presenza anche di industrie di rilevante importanza.

Nel corso degli ultimi anni si assiste ad un progressivo mutamento di vocazione di quest'asse, che sta assumendo sempre più un carattere commerciale, riservando alle attività produttive, aree più periferiche, o poste, come nel caso del comparto in esame, dietro la fascia di pertinenza della strada. Il comparto in esame forma, un unico bacino a vocazione produttiva, che presenta oggi, in seguito ai fenomeni sopra esposti, i tipici caratteri delle aree periurbane ad elevata mixité funzionale.

Di seguito si riportano i dati desunti dalla schedature redatte nel 2007 dalla Provincia nello "Studio finalizzato alla ricognizione e definizione di Aree

Ecologicamente Attrezzate “ riferite ai 3 comparti produttivi recentemente realizzati ad esito di Piani Attuativi, denominati “Nettunia srl”, “Andalini distribuzione” e P.I.P.P.- area artigianale- industriale (in rosso a destra nell’illustrazione) .

Cento: Area Nettunia s.r.l.

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

L’area ha una superficie di 47.052 mq ed è stata attuata con Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata. Sono ammesse destinazioni d’uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano le destinazioni d’uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d’uso abitativa è permessa solo di pertinenza all’attività insediata. L’indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

Il comparto è dotato di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato in località Corporeno in via Pedagna 9P ed ha una potenzialità di 25.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. Sono comunque presenti sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (vasche di laminazione), gestiti dal Comune di Cento.

Il sistema di approvvigionamento idrico

L’approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall’acquedotto di Cento gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di approvvigionamento energetico

L’approvvigionamento energetico è garantito dall’allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

Data la collocazione dell’abitato di Cento al confine meridionale dalla provincia ferrarese, rappresentato dal corso del fiume Reno, il comparto risulta ben collegato anche con il territorio bolognese. Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento, trovandosi la più vicina stazione a San Pietro in Casale, a circa 12 km. L’area è dotata di un accesso carrabile principale, posto sulla strada provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani. L'area è dotata di isole ecologiche per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

Il comparto è dotato di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni ecologico-ambientali

Il comparto è inserito in un contesto periurbano, parzialmente edificato, quindi risulta solo in parte circondato da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali del comparto.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Il comparto, al proprio interno, è dotato aree verdi eventualmente piantumabili.

Prossimo al comparto, lungo via Ferrarese di penetrazione al centro urbano di Cento, sono collocate diverse attività commerciali e ricettive. Sempre nelle vicinanze dell'area produttiva si trova anche un centro commerciale di recente realizzazione, con al proprio interno supermarket e galleria con negozi. Infine lungo la Strada Provinciale n. 66, si trova un'area per il rifornimento carburanti, dotata di snack-bar. Il comparto dispone di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l'area.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

10 imprese localizzate

Settore ATECO Num.

DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	1
DL 33 Fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi	1
DN 36 Fabbricazione di mobili; altre industrie manifatturiere n.c.a.	2
G 50 Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione	4
G 52 Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli; riparazione di beni personali e per la casa	1
K 72 Informatica ed attività connesse	1

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- il comparto è prossimo al capoluogo del territorio amministrativo e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Cento;
- Cento rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- il comparto è raggiungibile senza dover attraversare il centro abitato, in quanto collocato in un'area periurbana;
- il comparto è inserito in un'area a forte e consolidata vocazione produttiva;
- il comparto è localizzato prossimo al confine con zone economicamente attive delle province di Modena e Bologna.

Infrastrutture:

- il comparto è localizzato adiacente ad una strada di rango provinciale.

Dotazioni:

- il comparto dispone di buone dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuite entro l'area;

- prossimi al comparto sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva, oltre ad un centro commerciale, dotato di supermercato e negozi.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- il comparto è confinante con recenti espansioni periurbane a carattere residenziale e commerciale.

Infrastrutture:

- il comparto è localizzato lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Cento: Aree Andalini Distribuzione e P.I.P.P. area artig.-ind.

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

Le aree hanno una superficie complessiva di 38.680 mq e sono state attuate con Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata. Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq per l'area Andalini Distribuzione e 0,35 mq/mq per l'area P.I.P.P.

Il sistema fognario e depurativo

I comparti sono dotati di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato in località Corporeno in via Pedagna 9P ed ha una potenzialità di 25.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. Non sono presenti sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (vasche di laminazione).

Il sistema di approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Cento gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di approvvigionamento energetico

L'approvvigionamento energetico è garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

Data la collocazione dell'abitato di Cento al confine meridionale dalla provincia ferrarese, rappresentato dal corso del fiume Reno, i comparti risultano ben collegati anche con il territorio bolognese.

Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento, trovandosi la più vicina stazione a San Pietro in Casale, a circa 12 km.

Le aree sono dotate di un accesso carrabile principale, posto sulla via Ferrarese.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

Le reti tecnologiche e

di telecomunicazione

I comparti sono dotati di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni
ecologico-ambientali

I comparti sono inseriti in un contesto periurbano, parzialmente edificato, quindi risultano solo in minima parte circondati da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali del comparto.

Le attrezzature e gli
spazi comuni

Prossimo ai comparti, lungo via Ferrarese di penetrazione al centro urbano di Cento, sono collocate diverse attività commerciali e ricettive. Sempre nelle vicinanze dell'area produttiva si trova anche un centro commerciale di recente realizzazione, con al proprio interno supermarket e galleria con negozi. Infine lungo la Strada Provinciale n. 66, si trova un'area per il rifornimento carburanti, dotata di snack-bar.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono prossimi al capoluogo del territorio amministrativo e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Cento;
- Cento rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- i comparti, anche se poco distanti dal centro, sono raggiungibili senza dover attraversare il nucleo abitato;
- i comparti sono inseriti in un ambito a forte e consolidata vocazione produttiva;

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale.

Dotazioni:

- prossimi ai comparti sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva, oltre ad un centro commerciale, dotato di supermercato e negozi.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- i comparto sono confinanti con recenti espansioni periurbane a carattere residenziale e commerciale.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

L'insediamento produttivo denominato "Cento 2000"

Successivamente nuovi grandi ambiti produttivi sono sorti lungo la Strada Provinciale n. 66 - via Modena: le aree Consorzio Insediamenti Cento 2000 e 2002 che formano insieme all'area di proprietà Vallazza/Diegoli un unico grande ambito produttivo che d'ora in avanti chiameremo "Cento 2000", il quale, secondo lo "Studio finalizzato alla ricognizione e definizione di Aree Ecologicamente Attrezzate" presenta specifiche potenzialità per assumere una valenza sovra-comunale.

I comparti produttivi si collocano ad ovest dell'abitato di Cento, a circa 2 km dal centro cittadino, lungo la Strada Provinciale n. 66 "di San Matteo della Decima", di collegamento con la provincia bolognese, il cui confine è prossimo all'area. Proprio questa infrastruttura viaria, che nel suo tratto prossimo a Cento svolge funzioni di tangenziale del paese, sta divenendo dorsale di attestazione di aree produttive, servizi alle medesime e funzioni legate alla mobilità. Data la collocazione dell'abitato di Cento al confine meridionale dalla provincia ferrarese, rappresentato dal corso del fiume Reno, i comparti risultano ben collegati anche con il territorio bolognese.

Di seguito si riportano i dati desunti dalla schedature redatte dalla Provincia nello studio sopraccitato riferiti ai 3 comparti produttivi sopra richiamati realizzati ad esito di specifici Piani Attuativi.

Cento: Aree Consorzio Insediamenti Cento 2000, Cento 2002

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

Le aree hanno una superficie complessiva di 164.259 mq e sono state attuate con Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

Le aree sono dotate di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato in località Corporeno via Pedagna 9P ed ha una potenzialità di 25.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. Sono comunque presenti sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (vasche di laminazione), gestiti dal Comune di Cento.

Il sistema di approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Cento gestito dal Gruppo HERA S.p.A.
Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di
approvvigionamento
energetico

L'approvvigionamento energetico è garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale, gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano, gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei
trasporti
(interni ed esterni)

A livello infrastrutturale i comparti sono serviti dalla Strada Provinciale n. 66 "di San Matteo della Decima" di collegamento con la provincia bolognese, il cui confine è prossimo all'area. Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento, trovandosi la più vicina stazione a San Pietro in Casale, a circa 12 km.

Le aree sono esterne al centro urbano e di conseguenza accessibili evitando l'attraversamento del nucleo abitato di Cento.

Le aree sono dotate di un accesso carrabile principale, posto sulla strada provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di
gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani. Le aree sono dotate di isole ecologiche per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro.

In fronte ai comparti, sul lato opposto della Strada Provinciale n. 66, si trova la sede amministrativa ed operativa di C.M.V. Servizi S.r.l.

Le reti tecnologiche e
di telecomunicazione

I comparti sono dotati di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni
ecologico-ambientali

I comparti sono inseriti in un contesto rurale non edificato, quindi risultano completamente circondati da aree libere, ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali del comparto.

Le attrezzature e gli
spazi comuni

Nei pressi dei comparti, lungo la Strada Provinciale n. 66, si trova un'area per il rifornimento carburanti, dotata di snack-bar.

I comparti dispongono di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l'area.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

26 imprese localizzate

Settore ATECO Num.

DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti

3

DK 29 Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi

meccanici	2
DL 31 Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi elettrici n.c.a.	2
DL 33 Fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi	1
F 45 Costruzioni	4
G 50 Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione	3
G 51 Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio, autoveicoli e motocicli esclusi	6
K 70 Attivita' immobiliari	2
K 71 Noleggio senza operatore di macchinari e attrezzature e di beni per uso personale e domestico	2
K 72 Informatica ed attivita' connesse	1

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono prossimi al capoluogo del territorio amministrativo e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Cento;
- Cento rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Cento, in quanto collocati in un'area periurbana;
- i comparti sono localizzati in un contesto che, negli strumenti di piano del comune di Cento, viene indicato come polo produttivo da consolidare;
- i comparti sono localizzati prossimi al confine con zone economicamente attive delle province di Modena e Bologna.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale.

Dotazioni:

- i comparti dispongono di buone dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuite entro l'area;
- prossima ai comparti è localizzata una stazione per il rifornimento carburante, con annesso un esercizio per la ristorazione collettiva;
- adiacente ai comparti sono localizzati la sede amministrativa ed il centro operativo di C.M.V. Servizi s.r.l.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Dotazioni:

- i comparti non dispongono attualmente di adeguate dotazioni di verde pubblico;

Cento: Area Vallazza e Diegoli Adriana

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

Il comparto in esame, **in corso di realizzazione**, formerà, assieme ai contigui “Cento 2000” e “Cento 2002”, un unico bacino a vocazione produttiva. L’area ha una superficie di 115.806 mq ed è stata attuata con Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

Sono ammesse destinazioni d’uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano le destinazioni d’uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d’uso abitativa è permessa solo di pertinenza all’attività insediata. L’indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

Il sistema fognario e depurativo, nel Comune di Cento, è gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato in località Corporeno, in via Pedagna 9P ed ha una potenzialità di 25.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non essendo comunque ancora avviata l’urbanizzazione dell’area in esame, non è presente, in loco, alcun sistema fognario e depurativo.

Il sistema di approvvigionamento idrico

Il sistema per l’approvvigionamento idrico, nel Comune di Cento, è gestito dal Gruppo HERA S.p.A..

Il sistema di approvvigionamento energetico

L’approvvigionamento energetico, nel Comune di Cento, è garantito dall’allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da C.M.V. Servizi S.r.l.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

A livello infrastrutturale il comparto è servito dalla Strada Provinciale n. 16 “di San Matteo della Decima” di collegamento con la provincia bolognese, il cui confine è prossimo all’area.

Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento, trovandosi la più vicina stazione a San Pietro in Casale, a circa 12 km.

L’area è esterna al centro urbano e di conseguenza accessibile evitando l’attraversamento del nucleo abitato di Cento.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana, nel Comune di Cento, è gestita da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

Adiacente al comparto si trova la sede amministrativa ed operativa di C.M.V. Servizi S.r.l.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

Le reti tecnologiche, nel Comune di Cento, sono gestite da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni ecologico-ambientali

Il comparto è inserito in un contesto rurale non edificato, quindi risulta completamente circondato da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali del comparto.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Nei pressi del comparto, lungo la Strada Provinciale n. 66, si trova un'area per il rifornimento carburanti, dotata di snack-bar.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono prossimi al capoluogo del territorio amministrativo e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Cento;
- Cento rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale;
- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Cento, in quanto collocati in un'area periurbana;
- i comparti sono localizzati in un contesto che, negli strumenti di piano del Comune di Cento, viene indicato come polo produttivo da consolidare;
- i comparti sono localizzati prossimi al confine con zone economicamente attive delle province di Modena e Bologna.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale.

Dotazioni:

- prossima ai comparti è localizzata una stazione per il rifornimento carburante, con annesso un esercizio per la ristorazione collettiva;
- adiacente ai comparti sono localizzati la sede amministrativa ed il centro operativo di C.M.V. Servizi s.r.l.

Reti:

- i comparti, una volta urbanizzati, disporranno di una rete fognaria di tipo sdoppiato.

-

PUNTI DI DEBOLEZZA

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati lontano da collegamenti di tipo autostradale.

Poggio Renatico



Il Comune di Poggio Renatico presenta tre aree produttive a ridosso del centro abitato: Fada e For per le quali è già presente un Piano Attuativo e in cui vi sono aziende insediate e l'area D3 per cui non è stato ancora presentato un Piano. E' presente in località Uccellino un altro ambito produttivo in cui sono già insediate le aziende Barbieri e Paver, è stato presentato un Piano per una

porzione di terreno, per la parte restante non è ancora stato previsto un Piano attuativo.

Anche il nuovo P.S.C. prevede di consolidare e completare queste aree produttive per creare con l'adiacente area di Ferrara Sud un unico grande ambito produttivo con potenziali caratteri di sovra-comunalità.

Poggio Renatico: Aree FOR e FADA

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema insediativo

Le aree su cui sorgeranno i comparti produttivi si collocano al margine orientale dell'abitato di Poggio Renatico, a circa 1 km dal centro cittadino, contigue ad aree attualmente già vocate ad insediamenti produttivi.

Gli strumenti della pianificazione locale hanno infatti inteso riservare alle zone perirubane, poste a nord-est del centro abitato, e separate da questo dalla Strada Provinciale n.8, il ruolo di espansioni produttive, scelta che viene ulteriormente consolidata dal piano attuativo del comparto in oggetto.

La stazione ferroviaria di Poggio Renatico è collocata sulla linea Bologna-Venezia. Il centro abitato di Poggio Renatico offre i servizi di rango comunale, mentre quelli di rango provinciale si trovano a Ferrara, ad una distanza di circa 20 km.

Le aree hanno una superficie complessiva di 283.443 mq e sono state attuate con Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, attività commerciale direzionale, logistica. Nel piano, così come nel P.S.C., in fase di adozione, le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate.

La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

I comparti saranno dotati di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato a Poggio Renatico in via Pio ed ha una potenzialità di 7.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è stata predisposta una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. E' prevista la realizzazione di sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento.

Il sistema di approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico sarà garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Poggio Renatico gestita dal Gruppo HERA S.p.A.

Il sistema di approvvigionamento energetico

L'approvvigionamento energetico sarà garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da Enel Gas S.p.A.

Il sistema dei trasporti
(interni ed esterni)

Le aree sono ben collocate rispetto al sistema infrastrutturale locale, essendo contigue alla Strada Provinciale n. 8, che collega Poggio Renatico con Ferrara ed il territorio bolognese. Attualmente, prossimi al comparto, sono in corso i lavori per la realizzazione di un tratto della futura Strada Cispadana, che permetterà collegamenti più agevoli sia con il capoluogo, che con le parti orientali della provincia.

Il paese di Poggio Renatico è poi collocato lungo la linea ferroviaria Bologna-Venezia, mentre la vicinanza con Ferrara garantisce agevoli collegamenti con l'Autostrada A13 Bologna-Padova, distando il casello di Ferrara sud appena 9 km dal comparto.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana sarà gestita da C.M.V. Servizi S.r.l., come nel comune di Poggio Renatico, che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

Le aree saranno dotate di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A. e da un collegamento di fibre ottiche gestito da Albacom.

Le dotazioni ecologico-ambientali

Le aree produttive sono inserite in un contesto a margine dell'abitato di Poggio Renatico e sono adiacenti ad un'area artigianale consolidata, ma presentano comunque spazi liberi per la creazione di buffer-zone: a nord confinano con aree agricole in cui sarebbe possibile la creazione di opere di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Le aree saranno adiacenti a servizi di ristorazione (snack-bar e tavola calda). Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti, a meno di 1 km, un supermercato, un asilo e servizi postali e bancari posti entro l'abitato di Poggio Renatico.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono localizzati adiacenti al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimi ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Poggio Renatico;
- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Poggio Renatico, in quanto collocati in un'area periurbana.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti ad una strada di rango provinciale;
- i comparti sono localizzati adiacenti al tracciato della linea ferroviaria Bologna-Venezia;

- i comparti sono localizzati adiacenti all'abitato di Poggio Renatico, quindi prossimi alla locale stazione ferroviaria della linea Bologna-Venezia, presente entro l'abitato;
- i comparti sono localizzati in prossimità del nuovo tracciato della strada Cispadana, in corso di realizzazione;
- i comparti sono relativamente vicini, e ben collegati al casello di Ferrara sud, d'ingresso all'autostrada A13 Bologna-Padova.

Dotazioni:

- adiacenti ai comparti, data la presenza del centro abitato di Poggio Renatico, si trovano diversi pubblici esercizi per la ristorazione collettiva.

Reti:

- i comparti, una volta urbanizzati, disporranno di una rete fognaria di tipo sdoppiato;
- i comparti sono localizzati adiacenti ad una dorsale provinciale della linea a fibre ottiche.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- Poggio Renatico non rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero di servizi di rango comunale.

Poggio Renatico: Area D3

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema
insediativo

L'area su cui sorgerà il comparto produttivo si colloca al margine orientale dell'abitato di Poggio Renatico, a circa 1 km dal centro cittadino, contigua ad aree attualmente già vocate ad insediamenti produttivi. Gli strumenti della pianificazione locale hanno infatti inteso riservare alle zone perirubane, poste a nord-est del centro abitato, e separate da questo dalla Strada Provinciale n.8, il ruolo di espansioni produttive, scelta che viene ulteriormente consolidata dal piano attuativo del comparto in oggetto.

La stazione ferroviaria di Poggio Renatico è collocata sulla linea Bologna-Venezia.

Il centro abitato di Poggio Renatico offre i servizi di rango comunale, mentre quelli di rango provinciale si trovano a Ferrara, ad una distanza di circa 20 km. L'area ha una superficie di 251.774 mq. Non è stato ancora previsto alcun piano attuativo. Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano, così come nel P.S.C. in fase di adozione, le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate.

La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario e depurativo

Non essendo ancora avviata l'urbanizzazione dell'area in esame, non è presente, in loco, alcun sistema fognario e depurativo. L'area sarà comunque dotata di una rete fognaria di tipo sdoppiato, che, come nel comune di Poggio Renatico, sarà gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato a Poggio Renatico, in via Pio, ed ha una potenzialità di 7.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati.

Il sistema di approvvigionamento idrico

Non essendo ancora avviata l'urbanizzazione dell'area in esame, non sono presenti, in loco, opere per l'approvvigionamento idrico.

Il sistema di approvvigionamento energetico

Non essendo ancora avviata l'urbanizzazione dell'area in esame, non sono presenti, in loco, opere per l'approvvigionamento energetico.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

L'area è ben collocata rispetto al sistema infrastrutturale locale, essendo contigua alla Strada Provinciale n. 8, che collega Poggiorenatico con Ferrara ed il territorio bolognese. Attualmente, prossimi al comparto, sono in corso i lavori per la realizzazione di un tratto della futura Strada Cispadana, che permetterà collegamenti più agevoli sia con il capoluogo, che con le parti orientali della provincia.

Il paese di Poggiorenatico è poi collocato lungo la linea ferroviaria Bologna-Venezia, mentre la vicinanza con Ferrara garantisce agevoli collegamenti con l'Autostrada A13 Bologna-Padova, distando il casello di Ferrara sud appena 9 km dal comparto.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita nel Comune di Poggio Renatico da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

Non essendo ancora avviata l'urbanizzazione dell'area in esame, non sono presenti, in loco, sistemi per la raccolta dei rifiuti.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

L'area in cui sorgerà il comparto è dotata di una rete telematica ADSL e di un collegamento di fibre ottiche.

Le dotazioni ecologico-ambientali

L'area produttiva è inserita in un contesto a margine dell'abitato di Poggio Renatico, sono adiacenti ad un'artigianale consolidata ma presentano comunque spazio per la creazione di buffer-zone: a nord confinano con aree

agricole, in cui sarebbe possibile la creazione di opere di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Le aree saranno adiacenti a servizi di ristorazione (snack-bar e tavola calda). Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti a, meno di 1 km un supermercato, un asilo e servizi postali e bancari.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- il comparto è localizzato adiacente al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimo ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Poggio Renatico;
- il comparto è raggiungibile senza dover attraversare il centro abitato di Poggio Renatico, in quanto collocato in un'area periurbana.

Infrastrutture:

- il comparto è localizzato adiacente ad una strada di rango provinciale;
- il comparto è localizzato adiacente al tracciato della linea ferroviaria Bologna-Venezia;
- il comparto è adiacente all'abitato di Poggio Renatico, quindi prossimo alla locale stazione ferroviaria della linea Bologna-Venezia, presente entro l'abitato;
- il comparto è localizzato in prossimità del nuovo tracciato della strada Cispadana, in corso di realizzazione;
- il comparto relativamente vicino, e ben collegato al casello di Ferrara sud, d'ingresso all'autostrada A13 Bologna-Padova.

Dotazioni:

- adiacenti al comparto, data la presenza del centro abitato di Poggio Renatico, si trovano diversi pubblici esercizi per la ristorazione collettiva.

Reti:

- il comparto, una volta urbanizzato, disporrà di una rete fognaria di tipo sdoppiato;
- il comparto è localizzato adiacente ad una dorsale provinciale della linea a fibre ottiche.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Localizzazione:

- Poggio Renatico non rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale.

Poggio Renatico: Area Barbieri-Paver

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema
insediativo

Il comparto produttivo si colloca a nord del territorio comunale di Poggio Renatico, a ridosso del confine con il Comune di Ferrara a circa 8 km dal centro di Ferrara. Il territorio è ancora solo parzialmente urbanizzato nei comparti di proprietà Paver e Barbieri.

Il P.S.C., in fase di adozione, prevede l'espansione del comparto verso la nuova area prevista a sud di Ferrara, con lo scopo di creare un unico grande ambito produttivo. Il grande comparto previsto è adiacente all' A13 e a poca distanza dal casello autostradale di Ferrara Sud. L'area risulterà anche molto vicina al nuovo tracciato della Strada "Cispadana" in fase di completamento.

L'area ha una superficie di 1.514.931 mq ed è stata attuata: nella parte dove sono presenti insediamenti con interventi edilizi diretti (Barbieri – Paver); nell'area di proprietà Immobiliare Ferrara Sud – Mazzoni con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel piano, così come nel PSC in fase di adozione, le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale è pari a 0,60 mq/mq.

Il sistema fognario
e depurativo

Le aree saranno dotate di una rete fognaria di tipo sdoppiato, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore per il trattamento delle acque reflue civili sarà privato ed interno al comparto. Non è stata predisposta una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. E' prevista la realizzazione di sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento.

Il sistema di
approvvigionamento
idrico

L'approvvigionamento idrico sarà garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Poggio Renatico gestito dal Gruppo HERA S.p.A.

Il sistema di
approvvigionamento
energetico

L'approvvigionamento energetico sarà garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A., mentre per la fornitura del gas metano sarà predisposta una rete interna per il successivo allacciamento.

Il sistema dei
trasporti
(interni ed esterni)

L'area è ben collocata rispetto al sistema infrastrutturale locale, essendo contigua alla Strada Provinciale n. 8, che collega Poggiorenatico con Ferrara ed il territorio bolognese. Attualmente, prossimi al comparto, sono in corso i lavori per la realizzazione di un tratto della futura Strada Cispadana, che

permetterà collegamenti più agevoli sia con il capoluogo, che con le parti orientali della provincia.

Il paese di Poggiorenetico è poi collocato lungo la linea ferroviaria Bologna-Venezia, mentre è prossimo all'Autostrada A13 Bologna- Padova e al casello di Ferrara Sud.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita nel Comune di Poggio Renatico da C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

Non essendo ancora avviata l'urbanizzazione dell'area in esame, non sono presenti in loco sistemi per la raccolta dei rifiuti.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

L'area sarà dotata di una rete telematica ADSL e di un collegamento di fibre ottiche.

Le dotazioni ecologico-ambientali

L'area è inserita in un contesto rurale con possibilità di creare di buffer-zone e opere di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali.

Le attrezzature e gli spazi comuni

L'area sarà adiacente a servizi di ristorazione (snack-bar e tavola calda). Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti a meno di 2 km un supermercato, un asilo e servizi postali e bancari.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

Area Ferrara Sud
17 imprese localizzate.
Codice ATECO Num.

DI 26 Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	2
DJ 27 Metallurgia	1
DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	2
DM 34 Fabbricazione di autoveicoli e loro motori, motori di motocicli, rimorchi e semirimorchi	1
F 45 Costruzioni	1
G 51 Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio, autoveicoli e motocicli esclusi	1
G 52 Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli; riparazione di beni personali e per la casa	1
H 55 Alberghi e ristoranti	2
K 70 Attività immobiliari	1
K 71 Noleggio senza operatore di macchinari e attrezzature e di beni per uso personale e domestico	1
K 74 Servizi professionali ed imprenditoriali	1
O 93 Servizi	1
n.d.	2

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

Area Barbieri Paver
7 imprese localizzate
Codice ATECO Num.

DI 26 Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	1
DJ 28 Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	1
DK 29 Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi meccanici	1
F 45 Costruzioni	1
G 50 Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; vendita al dettaglio di carburanti per	

autotrazione
H 55Alberghi e ristoranti

1
2

Poggio Renatico: Area Ferrara sud

Le attrezzature e gli
spazi comuni

L'area sarà adiacente a servizi di ristorazione (snack-bar e tavola calda). Anche se non direttamente interni al comparto sono presenti a meno di 2 km un supermercato, un asilo e servizi postali e bancari.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- L'area è localizzata adiacente al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossima ai relativi servizi di rango comunale e provinciale presenti entro l'abitato di Ferrara;
- L'area è raggiungibile senza dover attraversare il centro abitato di Poggio Renatico o di Ferrara, in quanto collocata in un contesto a vocazione agricola;
- L'area è localizzata in un contesto che, negli strumenti di piano dei comuni di Poggio Renatico e Ferrara, viene indicato come polo produttivo da consolidare.

Infrastrutture:

- L'area è localizzata adiacente ad una strada di rango provinciale;
- L'area è localizzata adiacente al tracciato della linea ferroviaria Bologna-Venezia;
- L'area è adiacente all'abitato di Ferrara, quindi prossima alla locale stazione ferroviaria della linea Bologna-Venezia, presente entro l'abitato;
- L'area è localizzata in prossimità del nuovo tracciato della strada Cispadana, in corso di realizzazione;
- L'area è vicina al casello di Ferrara sud, ingresso all'autostrada A13 Bologna-Padova.

Dotazioni:

- adiacenti all'area, data la presenza del centro abitato di Ferrara, si trovano diversi pubblici esercizi per la ristorazione collettiva.

Reti:

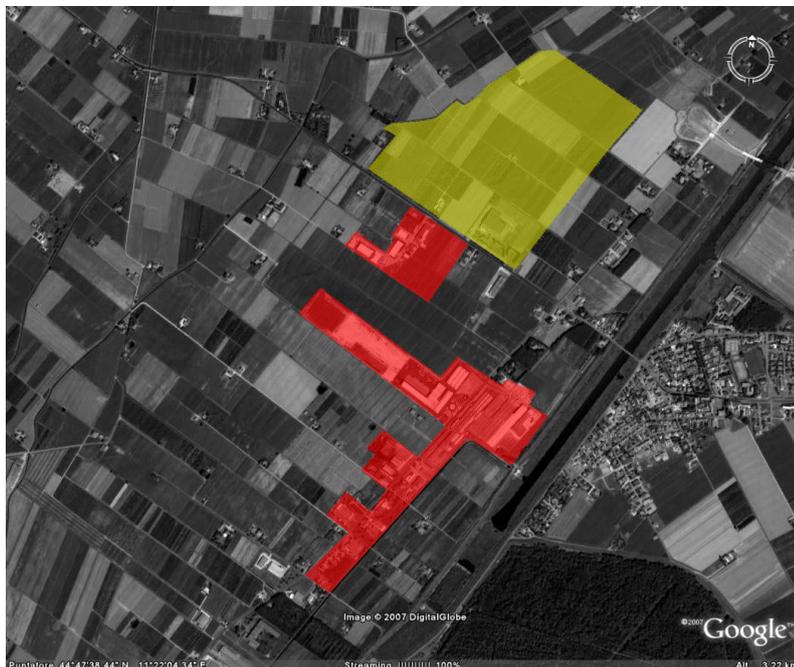
- L'area, una volta urbanizzata, disporrà di una rete fognaria di tipo sdoppiato;
- L'area è localizzata adiacente ad una dorsale provinciale della linea a fibre ottiche.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Reti:

- L'area è attraversata da due linee dell'alta tensione.

Sant'Agostino



Il Comune di Sant'Agostino presenta l'importante comparto produttivo di "Ceramiche Sant'Agostino", ad ovest del nucleo abitato e le aree produttive "C.I.P. 1" e "C.I.P. 2" per cui sono già stati previsti Piani Attuativi e che presentano già aziende insediate.

Il P.S.C. in forma associata con i Comuni vicini prevede, nel territorio di Sant'Agostino, la creazione di una grande area produttiva sovra-comunale di superficie pari a circa 600.000 mq.

Sant'Agostino: Aree C.I.P. 1 e C.I.P. 2

SISTEMI

CARATTERISTICHE

Il sistema
insediativo

I comparti si collocano ad ovest dell'abitato di Sant'Agostino, a circa 1 km dal centro cittadino, lungo la Strada Provinciale n. 34 "Sant'Agostino-Buonacompra" di collegamento con la provincia modenese.

A circa un 0,5 km ad ovest vi è anche l'asse della Strada Provinciale n. 66, che collega Ferrara con Cento.

Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento.

I comparti in esame formano insieme anche alla nuova area intercomunale prevista dal P.S.C., un unico grande bacino a vocazione produttiva.

L'area ha una superficie di 108.000 mq ed è stata attuata Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata. Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, attività commerciale, direzionale, logistica. Non è invece ammesso l'uso prettamente industriale. Nel P.R.G. le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,60 mq/mq.

Il sistema fognario
e depurativo

I comparti sono dotati di una rete fognaria di tipo misto, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore "Dosso" per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato a Sant'Agostino in via Statale ed ha una potenzialità di 14.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. Non è presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale. È prevista la realizzazione di vasche di laminazione che saranno gestite dal Comune di Sant'Agostino.

Il sistema di
approvvigionamento
idrico

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall'acquedotto di Sant'Agostino, gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di
approvvigionamento
energetico

L'approvvigionamento energetico è garantito dall'allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da Gas plus S.p.A.

Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei
trasporti
(interni ed esterni)

A livello infrastrutturale i comparti sono serviti dalla Strada Provinciale n. 66 "San Matteo della Decima", che collega Ferrara con Cento e passa a ridosso dell'area.

Altra infrastruttura viaria tangente il comparto è la Strada Provinciale n. 34. Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento.

Le aree sono dotate di un accesso carrabile principale, posto sulla Strada Provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

I comparti sono dotati di una rete telematica ADSL gestita da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni ecologico-ambientali

I comparti sono inseriti in un contesto rurale non edificato, e a ridosso del sistema ambientale del Cavo Napoleonico che collega il Reno al Po. I comparti quindi risultano completamente circondati da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Nelle vicinanze dei comparti è presente un servizio di ristorazione collettiva di snack-bar e tavola calda. Anche se non direttamente interni all'area, gli altri servizi all'impresa sono disponibili a 0,5 km nel centro di Sant'Agostino. I comparti dispongono di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuiti entro l'area.

INDICAZIONE DEGLI UTILIZZATORI DELLE AREE INTERESSATE ALLA RICOGNIZIONE

21 imprese localizzate

Codice ATECO Num.

DA 15Industrie alimentari e delle bevande	2
DH 25Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	1
DI 26Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi 1	
DJ 27Metallurgia	1
DJ 28Fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti	1
DK 29Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine ed apparecchi meccanici	4
DL 33Fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi	2
F 45Costruzioni	2
G 51Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio, autoveicoli e motocicli esclusi	2
G 52 Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli; riparazione di beni personali e per la casa	1
J 65Intermediazione monetaria e finanziaria, escluse le assicurazioni e i fondi pensione	1
K 70Attività immobiliari	1
K 72Informatica ed attività connesse	1
K 74Servizi professionali ed imprenditoriali	1

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- i comparti sono localizzati adiacenti al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimo ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Sant'Agostino;

- Sant'Agostino rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale.

- i comparti sono raggiungibili senza dover attraversare il centro abitato di Sant'Agostino, in quanto collocati in un contesto a vocazione rurale.

Infrastrutture:

- i comparti sono localizzati adiacenti a due strade di rango provinciale;

- i comparti sono localizzati in prossimità del nuovo tracciato della Strada Cispadana, in corso di realizzazione.

Dotazioni:

- i comparti dispongono di buone dotazioni di parcheggi pubblici, ben distribuite entro l'area;

- prossimi ai comparti sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva.

Reti:

- i comparti dispongono di una rete fognaria di tipo sdoppiato.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Infrastrutture:

- i comparti sono collocati lontano da collegamenti di tipo autostradale;

- le provinciali adiacenti ai comparti sono interessate da flussi di traffico sostenuti, che comportano tempi di percorrenza lenti;

- il territorio comunale di Sant'Agostino non è servito da collegamenti di tipo ferroviario.

Sant'Agostino: Area Ceramiche Sant'Agostino

SISTEMI

Il sistema insediativo

CARATTERISTICHE

Il comparto si colloca al margine dell'abitato di Sant'Agostino, a circa 0,5 km dal centro cittadino. L'area è interamente gestita dalla società Ceramica Sant'Agostino S.p.A. che nel 2002 ha raddoppiato la superficie territoriale del comparto.

Ceramica Sant'Agostino S.p.A., che qui ha anche la sua sede amministrativa, si suddivide in due comparti, collegati da un cavalcavia privato: il primo ad est della provinciale di impianto meno recente, il secondo, ad ovest della strada, di recente urbanizzazione.

L'area ha una superficie di 450.000 mq ed è stata attuata Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

Sono ammesse destinazioni d'uso artigianale, industriale, attività commerciale, direzionale, logistica. Nel P.R.G. le destinazioni d'uso ammesse non sono percentualizzate. La destinazione d'uso abitativa è permessa solo di pertinenza all'attività insediata. L'indice di Utilizzazione Territoriale massimo è pari a 0,50 mq/mq.

Il sistema fognario

e depurativo

Il comparto è dotato di una rete fognaria di tipo misto, gestita dal Gruppo HERA S.p.A. Il depuratore “Dosso” per il trattamento delle acque reflue civili, sempre gestito dal Gruppo HERA S.p.A., è situato a Sant’Agostino in via Statale ed ha una potenzialità di 14.000 abitanti equivalenti. Non è disponibile il dato relativo al numero di abitanti equivalenti attualmente trattati. E’ presente una rete specifica per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue di tipo industriale gestito internamente da Ceramica Sant’Agostino S.p.A.; le acque nere, dopo essere state depurate, confluiscono nella rete irrigua. Non sono presenti sistemi per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento.

Il sistema di approvvigionamento idrico

L’approvvigionamento idrico è garantito dalla rete per uso civile rifornita dall’acquedotto di Sant’Agostino gestito dal Gruppo HERA S.p.A. Non si rilevano casi di prelievo da pozzi o direttamente in falda.

Il sistema di approvvigionamento energetico

L’approvvigionamento energetico è garantito dall’allacciamento alla rete elettrica locale gestita da Enel S.p.A. e dalla rete di fornitura del gas metano gestita da Gas plus S.p.A. Non si rilevano casi di produzione di energia da fonti alternative e/o rinnovabili.

Il sistema dei trasporti (interni ed esterni)

A livello infrastrutturale il comparto è servito dalla Strada Provinciale n. 66 “San Matteo della Decima”, che collega Ferrara con Cento e passa a ridosso dell’area.

Altra infrastruttura viaria tangente il comparto è la Strada Provinciale n. 34. Non sono invece presenti in zona collegamenti ferroviari, dopo la soppressione della linea che passava per Cento.

L’area è esterna al centro urbano e di conseguenza accessibile evitando l’attraversamento del nucleo abitato di Sant’Agostino. L’area è dotata di accessi carrabili, posti sulla Strada Provinciale, e di una rete viaria di distribuzione interna, realizzati con dimensioni e conformazione adeguate anche al transito del traffico pesante.

Il sistema di gestione dei rifiuti

La nettezza urbana è gestita dal C.M.V. Servizi S.r.l. che smaltisce, tramite il medesimo servizio, anche i rifiuti assimilabili agli urbani.

L’area è dotata di isole ecologiche per la raccolta differenziata di carta, plastica e vetro.

Le reti tecnologiche e di telecomunicazione

Il comparto è dotato di una rete telematica ADSL e una rete a fibre ottiche gestite entrambi da Telecom Italia S.p.A.

Le dotazioni ecologico-ambientali

Il comparto è inserito in un contesto rurale non edificato, e a ridosso del sistema ambientale del Cavo Napoleonico che collega il Reno al Po.

Il comparto quindi risulta completamente circondato da aree libere ove è possibile la creazione di buffer-zone di mitigazione visiva ed acustica degli impatti ambientali del comparto.

Le attrezzature e gli spazi comuni

Il comparto è dotato di un servizio di ristorazione collettiva di snack-bar e tavola calda. Anche se non direttamente interni all'area, gli altri servizi all'impresa sono disponibili a 0,5 km nel centro di San'Agostino.

PUNTI DI FORZA

Localizzazione:

- il comparto è localizzato adiacente al capoluogo amministrativo del territorio e quindi prossimo ai relativi servizi di rango comunale presenti entro l'abitato di Sant'Agostino;
- Sant'Agostino rientra, entro la provincia di Ferrara, fra i centri urbani dotati di un elevato numero servizi di rango comunale.
- il comparto è raggiungibile senza dover attraversare il centro abitato di Sant'Agostino, in quanto collocato in un contesto a vocazione rurale.

Infrastrutture:

- il comparto è localizzato adiacente a due strade di rango provinciale;
- il comparto è localizzato in prossimità del nuovo tracciato della Strada Cispadana, in corso di realizzazione.

Dotazioni:

- il comparto dispone di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici;
- prossimi al comparto sono presenti pubblici esercizi per la ristorazione collettiva.

Reti:

- il comparto dispone di una rete fognaria di tipo sdoppiato.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Infrastrutture:

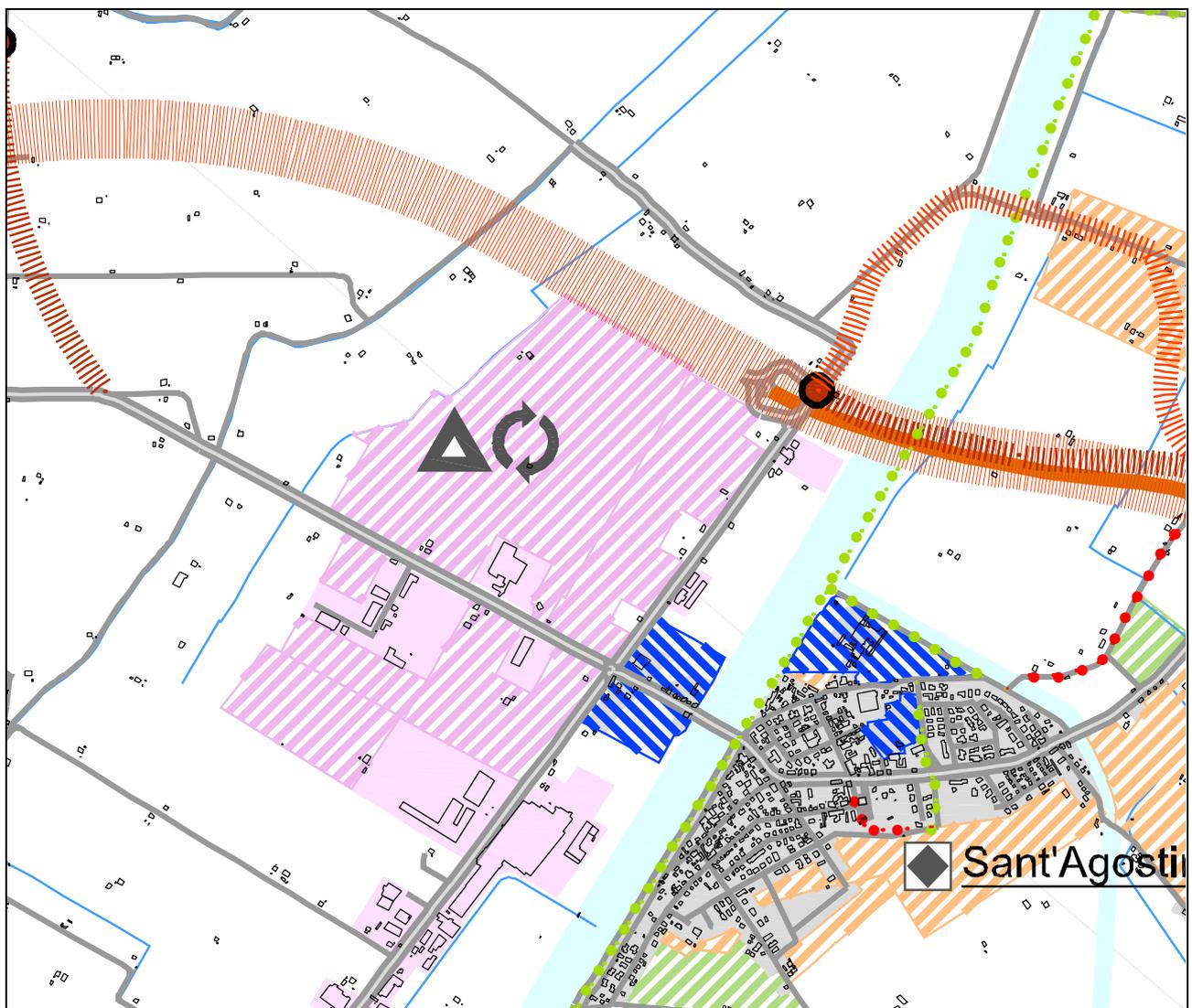
- il comparto è collocato lontano da collegamenti di tipo autostradale;
- le provinciali adiacenti al comparto sono interessate da flussi di traffico sostenuti, che comportano tempi di percorrenza lenti;
- il territorio comunale di Sant'Agostino non è servito da collegamenti di tipo ferroviario.

Altre previsioni produttive

Queste schede, riprese dalla ricerca SIPRO per l'aggiornamento del PTCP di Ferrara, sono estremamente chiarificatrici sulla situazione attuale e sulle possibilità di queste aree; il PSC ne recepisce anche la necessità, in alcuni casi, di favorire interventi di miglioramento della qualità ecologica ed ambientale.

Il PSC individua anche altri ambiti produttivi di potenziale espansione:

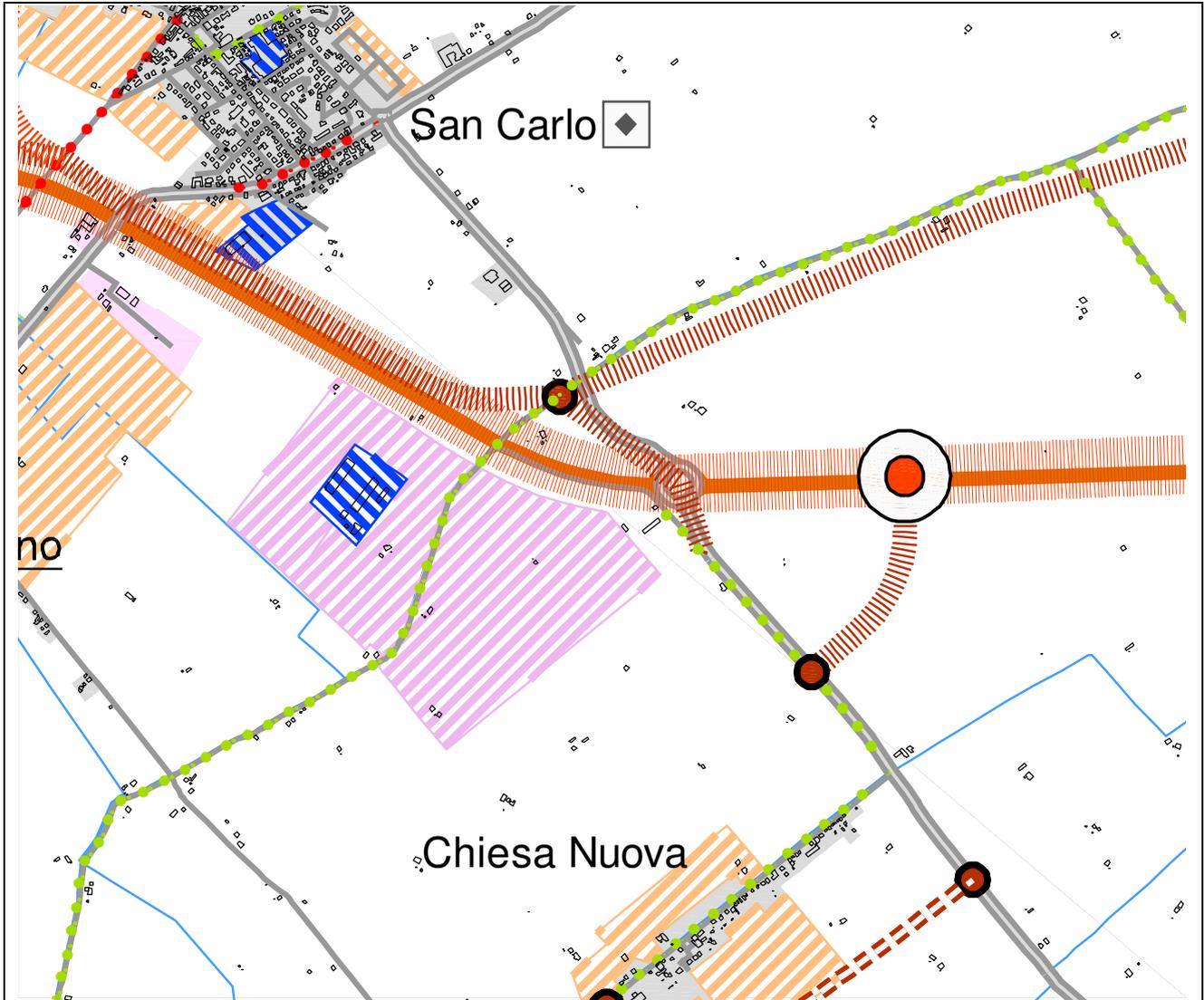
Ambito produttivo “di seconda generazione” a Sant’Agostino



Si tratta dell'”Area di Seconda Generazione” già prevista dall'accordo territoriale tra i sei comuni e la Provincia di Ferrara, inserita nella variante al PRG di Sant'Agostino nel 2003 e fino ad oggi considerata area di tipo sovracomunale, patrimonio comune

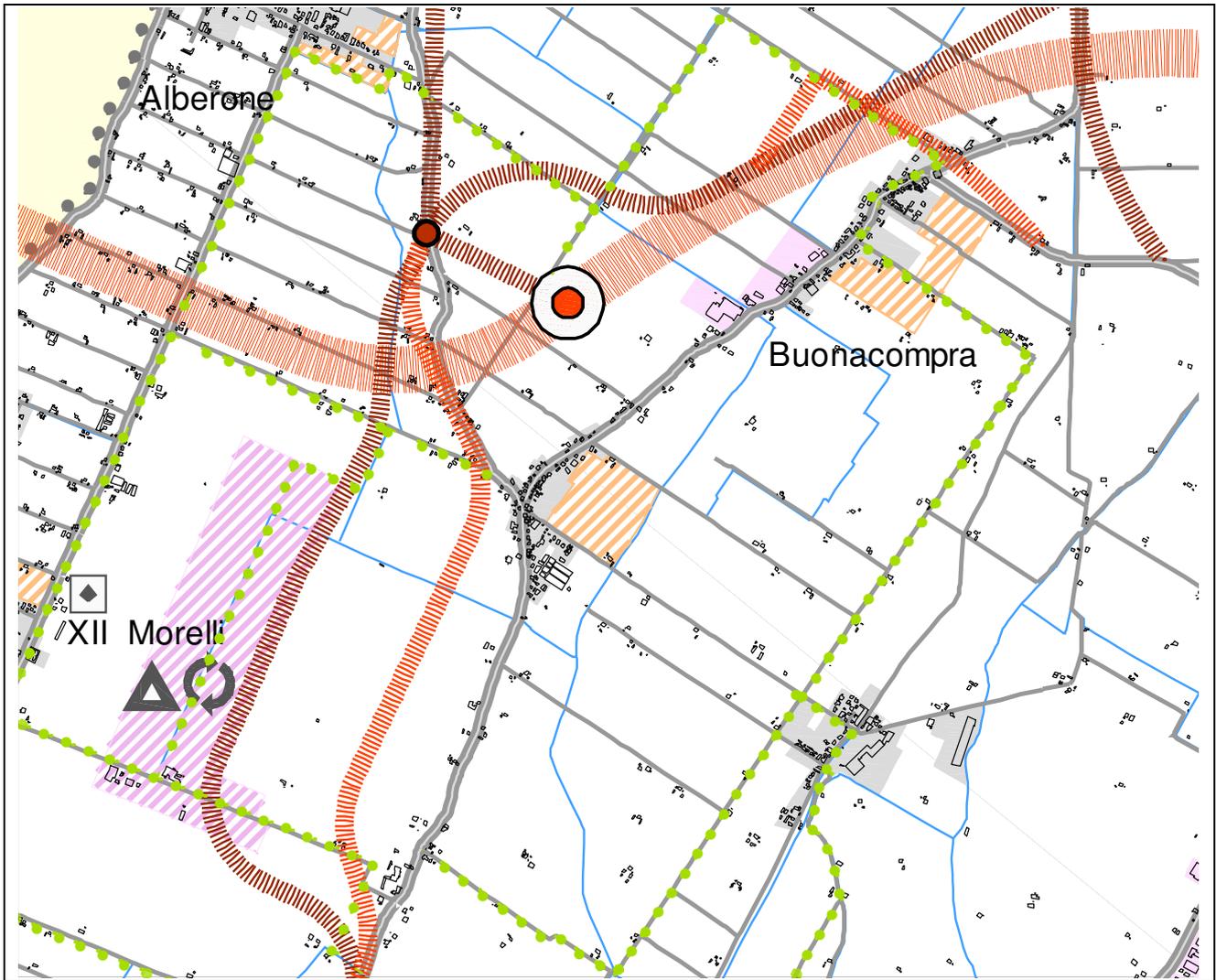
dell'Alto Ferrarese. Negli ultimi tempi si sta valutando, all'interno dell'Associazione, di "declassare" l'area al valore "comunale", almeno come gestione della stessa; infatti è proprio dal punto di vista della gestione sovra comunale che sono sorti problemi non facilmente risolvibili, ed i comuni dell'Alto Ferrarese concordano nella scelta strutturale di confermare l'ubicazione di una nuova area da realizzarsi come "ecologicamente attrezzata", ma di gestione comunale. Il PSC conferma quindi le previsioni di PRG per un nuovo ambito produttivo di circa 60 Ha di estensione posto all'attuale confluenza tra la Cispadana e la via Quattro Torri, con caratteristiche A.P.E.A.

Ambito produttivo presso il futuro casello di Chiesa Nuova



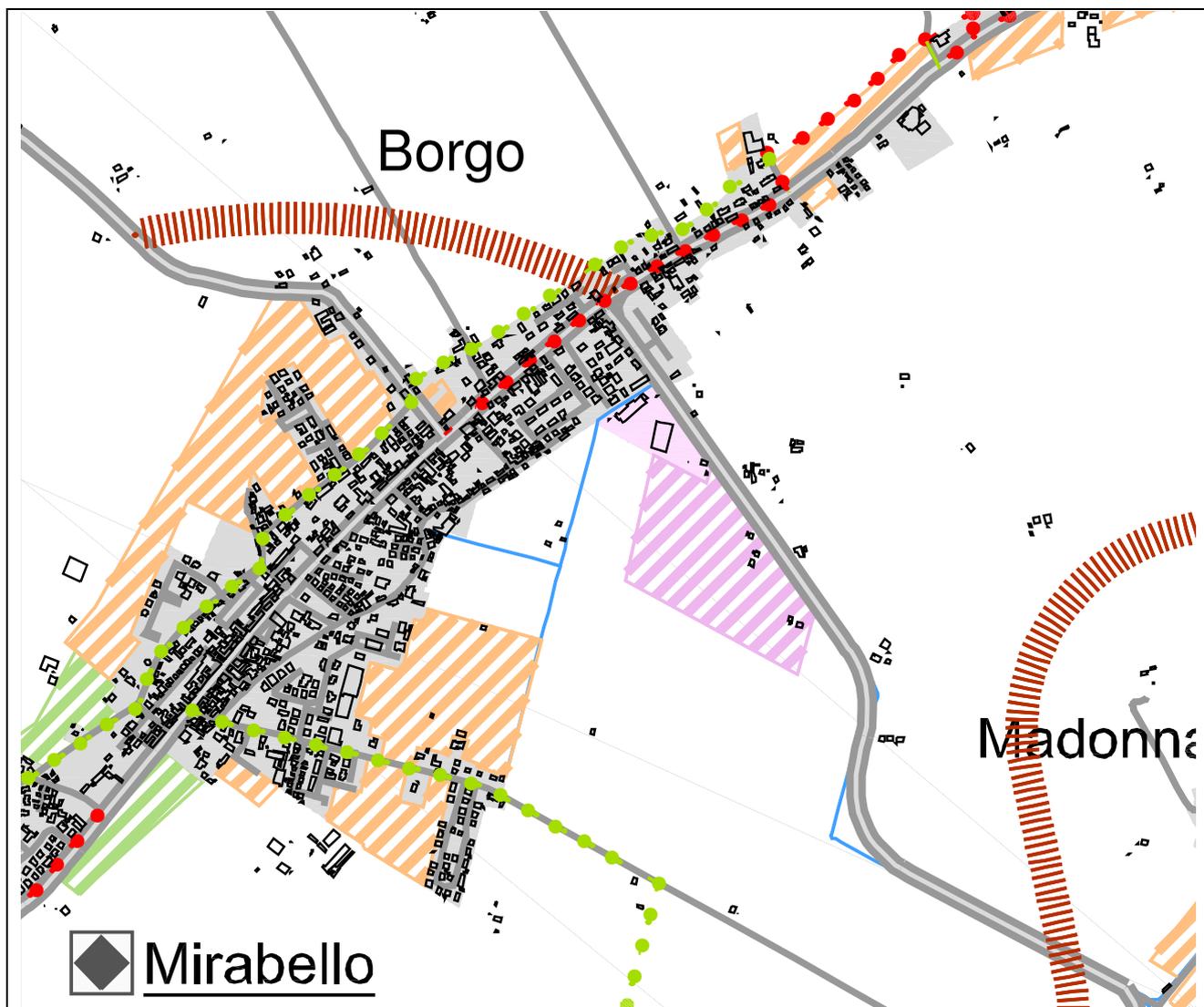
Il PSC prevede un nuovo ambito produttivo potenziale presso il casello “Chiesa Nuova” dell’Autostrada Cispadana, con una superficie di circaHa suddivisa tra i comuni di Poggio Renatico e Sant’Agostino, con funzioni prevalentemente commerciali e terziarie.

Ambito Produttivo di Pilastrello-Buonacompra



Il PSC prevede un notevole potenziale ampliamento dell'area produttiva prevista dal PRG e non ancora attuata. La sua ubicazione, lungo la nuova connessione territoriale Nord-Sud (la Cento-Finale Emilia-Bondeno) presso il casello "Pilastrello-Buonacompra" dell'Autostrada Cispadana. La dimensione totale dell'ambito è di circa....Ha, con la previsione di usi misti produttivi-commerciali-terziari.

Ambito Produttivo di Mirabello-Est



Il PSC prevede un potenziamento della piccola area produttiva consolidata posta sulla S.P. 50 ad est dell'abitato. La sua ubicazione, lungo la nuova connessione prevista dalla bretella che raggiunge il previsto casello "Chiesa Nuova-San Carlo" dell'Autostrada Cispadana, pone l'area su di una potenziale direttrice di sviluppo legata alla nuova infrastrutturazione prevista per l'Alto Ferrarese. Si prevedono usi misti produttivi-commerciali-terziari.

Ambiti produttivi a completamento dei principali ambiti esistenti:

Gli altri potenziali ambiti di espansione produttiva sono puntualmente descritti nel capitolo che riguarda le scelte strutturali dei singoli comuni; ricordiamo in breve:

Ampliamento del comparto denominato Cento 2000 a Cento

Il D.P. prevede il consolidamento del comparto Cento 2000, situato ad est di Cento, a ridosso della S.P. 66 che presenta una caratterizzazione prevalentemente terziario-direzionale.

L'ampliamento è localizzato sul lato ovest dell'esistente, ai due lati della strada Provinciale.

Ampliamento del comparto produttivo di rilevanza locale a Casumaro

Il D.P. prevede la possibilità di un ampliamento della stessa sia in direzione sud-ovest, sia sul lato est.

All'interno dell'ambito previsto ad est si dovrà prevedere una viabilità alternativa (indicata dalla tavola di D.P.) che disimpegni l'incrocio a ridosso del nucleo abitato.

Ampliamento area "Roverseto-Ceramica" a Sant'Agostino

Il PSC prevede nuove aree, contermini alla zona attualmente urbanizzata, come completamento della stessa e per favorire interventi di razionalizzazione generale dell'ambito a livello distributivo, di accessibilità e di dotazioni

Ampliamento area artigianale-commerciale di Poggio Renatico

Il PSC prevede un completamento della zona produttiva nord-ovest del capoluogo ampliando le previsioni già introdotte dal PRG e prevedendo altresì un ulteriore comparto ad uso prevalentemente terziario-commerciale nei pressi dell'attuale svincolo della Cispadana.

Ampliamento aree artigianali di Vigarano Mainarda e Pieve

Il DP conferma sostanzialmente le aree di espansione produttiva previste dal PRG; viene individuato un solo ambito di nuova espansione posto lungo la via Mantova, a Pieve di fronte all'area produttiva esistente, in considerazione della vicinanza dell'innesto alla circonvallazione della Rondona. La possibilità di sviluppo di questa

area è condizionata al completamento dell'area antistante e alla realizzazione di una viabilità che non appesantisca il livello funzionale attuale tra l'innesto dell'area produttiva esistente e l'incrocio con la Rondona.

Ampliamento aree produttive di Mirabello-ovest

Il D.P., confermando il comparto produttivo esistente lungo la S.P. 66 e le previsioni del P.R.G., inserisce due nuovi lotti a completamento dell'ambito produttivo.

Poli produttivi

Lo Scenario al 2025 della Provincia di Ferrara individua tre ambiti produttivi che, per le dimensioni spaziali e l'elevata specializzazione funzionale, sono definiti "Poli produttivi"; si tratta di Cento, di Sant'Agostino e di Poggio Renatico.

Il D.P. indica anche Bondeno come meritevole di tale classificazione, dato il ruolo cruciale che il comparto produttivo bondenese intende giocare, anche in quanto sede del Centro Intermodale.

A.P.E.A.

Il PSC ritiene gli ambiti produttivi di maggior rilievo come luoghi privilegiati dove ricercare la migliore gestione dei rifiuti, il risparmio idrico, una gestione sostenibile della mobilità indotta, ed il risparmio energetico.

Il PSC nella scelta strutturale di perseguire uno sviluppo sostenibile, ritiene che il RUE ed i POC debbano favorire le aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), cioè le aree industriali dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute e la sostenibilità ambientale.

5 – Criteri omogenei per la pianificazione comunale: PSC, POC e RUE

La Legge Urbanistica Regionale delinea in maniera precisa i livelli di pianificazione, rimandando al POC e al RUE una serie di approfondimenti e progettualità che sembra utile evidenziare.

Tenuto conto che, almeno in questa fase, i 6 Comuni dell'Associazione hanno deciso di procedere in modo associato alla sola predisposizione del PSC, è opportuno che le Norme Tecniche che lo accompagnano definiscano alcuni essenziali criteri omogenei per la futura redazione di POC e RUE.

Un aspetto importante ed innovativo rispetto al passato, è quello della necessità di un aumento dell'efficienza energetica degli edifici; dato che si tratta di ambiti o edifici che rappresentano il patrimonio storico-architettonico del nostro territorio e che non sono certo venute meno le specifiche esigenze di conservazione, questo argomento si profila quanto mai delicato. E' necessario che la normativa di PSC preveda categorie e regole generali di intervento e che il RUE disciplini nel dettaglio gli interventi, coniugando le esigenze di sostenibilità del sistema insediativo con la tutela del patrimonio storico-architettonico.

Sistema insediativo storico

I Centri Storici

“Costituiscono centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica”.

Dalla definizione tratta dalla L.R. 20/2000, discendono alcuni principi normativi di base che regolano gli interventi nei centri storici:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali di servizio e commerciali di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, da destinare ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Tuttavia la legge regionale consente di individuare, in sede di PSC, specifiche porzioni dei centri storici in cui, per motivi di interesse pubblico, sono ammissibili interventi anche in deroga ai criteri generali suddetti. In particolare il PSC può individuare le parti del tessuto storico urbano nelle quali sono venuti a mancare i

caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali originali, in modo da favorire in tali porzioni l'eliminazione degli elementi incongrui e specifici interventi di miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

In osservanza delle disposizioni del PTCP, il P.S.C. individua nell'Alto Ferrarese 5 centri storici, e precisamente nei capoluoghi di Cento e Bondeno, nelle frazioni di quest'ultimo a Ospitale e Stellata, nel complesso della Diamantina in comune di Vigarano Mainarda.

I PRG vigenti di questi comuni hanno già riconosciuto come Zone omogenee "A" ai sensi della L.R. 47/78 i centri storici sopra elencati, dotandoli di specifica normativa particolareggiata. Inoltre nei PRG di Poggio Renatico e di Sant'Agostino vengono riconosciute, in analogia ai centri storici e con una sorta di normativa particolareggiata, le aree centrali di più vecchio impianto dei capoluoghi, precorrendo quasi la definizione introdotta dalla L.R. 20/2000, che parla di "tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa". In questo senso sembra opportuno considerare come tali anche tessuti nei quali è riconoscibile l'impianto originario, a prescindere, entro certi limiti, dalla permanenza fisica di edifici storici, ossia anche se gli edifici sono stati estesamente sostituiti.

La L.R. 20/2000 introduce la possibilità di una disciplina parzialmente più flessibile per quelle porzioni dei centri storici nelle quali siano venuti a mancare i caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali originali.

Ai sensi della nuova legge sembrerebbe opportuno definire una normativa di tutela anche per le aree centrali di Poggio Renatico e di Sant'Agostino, come già fatto dai PRG, in cui si riconosce un impianto urbanistico storicizzato.

Le tavole che accompagnano il documento preliminare propongono la individuazione e la perimetrazione dei centri storici come già indicato nei PRG, integrati con le aree centrali di antico impianto citate.

La filosofia e l'obiettivo della pianificazione "strategica" dei centri antichi, inglobata nel Piano Strutturale, si può riassumere, in modo più esaustivo, nei seguenti punti:

1. Le categorie di intervento

L'impatto delle trasformazioni edilizie avvenute a partire dagli anni 50/60, ha spesso alterato in maniera significativa lo skiline dei centri antichi; l'impianto dei centri storici ha perso quella unitarietà ottocentesca, gradevole al colpo d'occhio e coerente nella varietà dei dettagli.

Sono queste le premesse che alla fine degli anni 60 hanno portato alla prima norma nazionale sul divieto di aumentare i volumi del centro storico; una tutela quantitativa, che non ha comunque garantito la necessaria conservazione qualitativa. Nel 1978 con la legge n. 47 l'Emilia Romagna impone di attribuire agli immobili compresi nelle zone omogenee A, sulla base di preventive indagini valutative, le cosiddette categorie di intervento: dal restauro scientifico alla ristrutturazione urbanistica.

Per 30 anni e ancora oggi, quasi tutti i piani del centro storico guardano a questo metodo, facile da applicare, perché esclusivamente ricognitivo: per ogni edificio c'è l'attribuzione di una categoria di intervento che ne certifica la trasformazione; il Comune decide e il privato, quando interverrà, secondo tempi indefiniti, si dovrà attenere alla categoria assegnata, sperando che le valutazioni siano state precise.

Un metodo che ha come obiettivo la conservazione, ma che oggi evidenzia un tipo di approccio statico circa la visione dei centri storici, che vengono classificati, piuttosto che progettati.

2. Gli obiettivi

Assumendo come dato acquisito che nel centro storico gli interventi edilizi sono volti alla conservazione dell'edificio e del sistema insediativo nel suo complesso, si possono ipotizzare anche altre metodologie, non più esclusivamente ricognitive e normative, ma anche con aspetti strategici e progettuali. Gli obiettivi di piano per i centri storici, in estrema sintesi, sono:

1. Mantenere la residenza e aumentare la popolazione del centro storico
2. Non decentrare i servizi pubblici e le attività di interesse generale
3. Favorire la coabitazione delle varie funzioni, e incentivare al piano terra le attività con affluenza di pubblico
4. Aumentare la mobilità sostenibile (bici, parcheggi esterni, ecc.)
5. Utilizzare gli immobili pubblici nella loro globalità, con dismissione di quelli non strategici
6. Perseguire "la pulizia visiva" attraverso la massima semplificazione degli interventi, privilegiando interventi di "sottrazione" in alternativa alla "addizione" di nuovi elementi
7. Ricondurre le facciate del centro storico a quella armonia materica e tipologica alterata in passato
8. Riordinare i volumi anomali, consolidati, specialmente nelle coperture ed effettuare mirati ripristini finalizzati alla compattazione

La prima azione, certamente la più importante per assicurare lunga vita ai centri storici, può essere ulteriormente accentuata attraverso accordi urbanistici e nell'ambito della definizione delle tecniche perequative.

Insedamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale

Gli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, sono sottoposti a conservazione, in riferimento al contenuto del quadro conoscitivo.

Il PSC individua, in coerenza con quanto riportato nel quadro conoscitivo e con le indagini sull'edificato in zona agricola condotte nell'ambito della elaborazione dei diversi PRG, gli edifici che rientrano fra quelli di interesse storico/architettonico e quelli di interesse culturale/testimoniale.

Allo stato attuale ogni comune dell'associazione è dotato di uno specifico apparato regolamentare, descritto nel quadro conoscitivo alla sezione "D", che interessa i beni di carattere storico architettonico e ambientale. Sono stati analizzati e restituiti, per quanto possibile in modo omogeneo per i 6 comuni:

1. i centri storici e i nuclei storici urbani consolidati di valore,
2. ville e corti coloniche di particolare valore storico testimoniale,
3. gli edifici di pregio ambientale,
4. elementi di valore testimoniale (manufatti idraulici, ponti, ecc..)
5. gli edifici congruenti con il paesaggio, pur se privi di particolare pregio architettonico.

Edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale

Data la mancanza di un censimento dell'edificato in zona agricola generalizzato e dai tratti comuni per tutti e sei i Comuni dell'Alto Ferrarese, come indirizzo generale da indicare nel RUE, sono comunque ricompresi presuntivamente fra quelli di valore oltre a quelli eventualmente già riconosciuti ed individuati nei PRG vigenti, tutti gli edifici costruiti prima del secondo conflitto mondiale (ante 40/45): tale disposizione, è volta a incentivare il massimo recupero dell'esistente.

Il concetto di norma presuntiva, in alternativa a quella prescrittiva, consente di valutare concretamente l'intervento al momento del permesso di costruire, sulla base di analisi storiche/critiche di dettaglio e quindi capaci di orientare il progetto nella giusta direzione.

Il RUE dovrà indicare, con riferimento alle specifiche tipologie, gli interventi di recupero, le tecniche e i materiali da usare e le destinazioni d'uso, compatibili con la struttura esistente e con il contesto ambientale.

Per gli edifici di particolare valore potranno essere individuati incentivi e compensazioni per favorirne il recupero.

Territorio urbano

Il territorio urbano è costituito dalle zone già urbanizzate e da quelle urbanizzabili e coincide sostanzialmente con i centri abitati. A prescindere dagli ambiti (prevalentemente omogenei) in cui viene suddiviso il territorio urbano, in una visione strategica comune si individuano alcune finalità:

- *aumento dell'efficienza energetica dei centri urbani*, con l'obiettivo di diminuire l'alto consumo energetico dell'edilizia e dei quartieri esistenti
- *definizione delle modalità per acquisire ed ampliare le pertinenze stradali* dato che in diverse zone urbane sono assenti spazi per la mobilità ciclabile e pedonale. L'obiettivo, quindi, è realizzare marciapiedi, piste ciclabili, alberature e spazi per la sosta;
- *favorire l'integrazione delle diverse attività compatibili*.

Tali indirizzi dovranno essere recepiti nel RUE, unitamente a quelli derivanti dalle specificità dei singoli ambiti. Attraverso il sistema degli incentivi si potranno ottenere risultati e prestazioni aggiuntive a quelle comunque dettate dalla legislazione vigente.

E' necessario ricordare che anche gli ambiti urbani consolidati concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Ambiti urbani consolidati

Il PSC individuerà all'interno della città consolidata, diversi sub-ambiti, con caratteristiche omogenee basate sulla prevalenza, rinviando al RUE le ulteriori specifiche territoriali; il RUE individua inoltre, all'interno degli ambiti urbani consolidati, le principali aree parzialmente edificate dove è necessario aumentare la densità nell'ambito del generale dimensionamento del PSC.

Ambiti consolidati residenziali con impianto urbanistico da conservare

Si tratta di ambiti caratterizzati da un impianto urbanistico riconoscibile, che possono essere distinti in quelli di più marcata conservazione, che corrispondono ai tessuti omogenei di maggior pregio testimoniale, di qualità urbanistica, di presenza di grandi spazi a verde privato; ed a quelli di parziale conservazione, risultato di più recenti interventi urbanistici unitari. In questo caso, nel rispetto della specificità urbana del quartiere, potranno essere previsti interventi edilizi di riordino e nuovi inserimenti di modesta entità, che non alterino la scenografia e l'organizzazione complessiva dell'area.

Altri ambiti consolidati prevalentemente residenziali

Si tratta sostanzialmente dei tessuti edilizi che si appoggiano al centro abitato e si allungano fino alla periferia, con un edificato spesso estremamente sfrangiato e frammentato, spesso sorto seguendo le principali direttrici di collegamento, senza alcuna riconoscibile forma urbana pianificata. In questi ambiti consolidati va favorita la riorganizzazione ed il raggiungimento di una densità urbana accettabile, tramite ampliamenti o completamenti, per risolvere in sito anche le esigenze dovute all'evoluzione dei nuclei familiari e alle aspettative dovute alla loro scomposizione. Questa densificazione, da affrontare anche con una rivisitazione del tema delle distanze, è uno stimolo ulteriore per rendere più dinamici i quartieri, integrando funzioni di interesse generale, e raggiungendo un grado di funzionalità oggi mancante, cercando di limitare la nuova occupazione di spazi di pertinenza della produzione agricola.

Ambiti consolidati residenziali in territorio agricolo

Si tratta di piccoli borghi staccati dai centri urbani, per i quali valgono in gran parte le considerazioni sopra riportate. Sembra opportuno anche qui valutare, nei piccoli borghi consolidati, la possibilità di prevedere nel POC e nel RUE l'edificabilità di piccoli intervalli ineditati, nell'ottica di densificare e razionalizzare l'offerta residenziale, pur salvaguardando le peculiarità di un modello insediativo con tratti caratteristici più vicini a quelli dell'insediamento rurale (basso comodi, pro servizi, piccole aree coltivate ecc.).

Ambiti consolidati caratterizzati da prevalenza di attività economiche

Si tratta di aree prevalentemente produttive o miste, occupate da attività molteplici e con diversa consistenza e valenza economica, fra cui:

- attività produttive di medio/piccolo livello con uffici e residenze;
- attività terziarie e di servizio quali bar, ristoranti, foresterie, piccoli alberghi, palestre, banche e uffici;
- attività commerciali al dettaglio;
- depositi e commercio all'ingrosso; ecc.

Queste aree sono collocate in genere a ridosso del consolidato residenziale e corrispondono per lo più alle zone produttive di più vecchio impianto, spesso con marcati elementi di criticità nei confronti delle moderne zone di espansione; criticità che si possono evidenziare in diverse modalità:

- immagine architettonica scadente che non favorisce inserimenti qualificati di attività;
- carenza di aree a verde pubblico e spesso di aree di parcheggio;
- carenza di attività pubbliche o di interesse generale;
- gravitazione del traffico prodotto direttamente su strade di attraversamento e scorrimento, mancando una rete viaria di supporto e di distribuzione separata;
- pertinenze viarie inesistenti e conseguente assenza di spazio ai bordi della strada;

- degrado visivo e ambientale per quanto concerne gli assi viari (assenze di alberature, assenza di definizione degli spazi, ecc.);
- inserimento di “cunei” a carattere più prevalentemente residenziale a diretto contatto con realtà produttive;
- sottoutilizzo dei lotti produttivi, presenza di capannoni (o loro parti) non utilizzate.

Queste criticità andranno risolte in progetti di riqualificazione e/o di trasformazione, per favorire ed aumentare l'integrazione di attività, servizi pubblici e adeguamenti alla viabilità.

In parte di questi ambiti si prevede un'evoluzione delle attività, che può condurre a trasformazioni comunque prevalentemente produttive; ma alcuni di questi ambiti (o parte di essi) possono andare verso la riqualificazione in piccoli insediamenti residenziali di edilizia sostenibile, che consentono di recuperare le carenze di spazi collettivi (aree verdi, spazi di aggregazione, ecc.) e le problematiche di criticità per la vicinanza delle zone residenziali.

Le attività produttive in essere saranno tutelate, assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento.

Ambiti consolidati esclusivamente produttivi

Sono le aree in cui sono concentrate le attività economiche, prevalentemente produttive, in alcuni casi comprese in ambiti di rilievo sovracomunale.

L'evoluzione di questi ambiti mantiene il carattere produttivo, PSC e RUE provvedono ad indirizzarli per quanto possibile con i caratteri dell'insediamento sostenibile.

Per gli ambiti produttivi di particolare impatto visivo, il PSC ed il RUE prevedono opportune azioni mitigative, anche attraverso azioni perequative, al fine di renderli compatibili e di minore impatto sul contesto paesaggistico.

Ambiti urbani da riqualificare

Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Non necessariamente comprendono quei tessuti ove sono presenti carenze puntuali di determinate dotazioni, ovvero problematiche diffuse affrontabili con ordinari interventi di qualificazione previsti dal RUE; queste porzioni possono essere fatte rientrare negli Ambiti consolidati.

Il RUE determina anche le aree libere intercluse che, interne al territorio urbanizzato, di dimensione superiore a quella di singoli lotti residui e non compiutamente urbanizzate, qualora possano essere occasioni per la qualificazione del contesto e per la realizzazione di nuove dotazioni urbane, possono essere riqualificate attraverso PUA.

Laddove il RUE ritenga che la riqualificazione possa avvenire prevalentemente e preferibilmente attraverso interventi di recupero e ammodernamento dell'edilizia esistente e delle urbanizzazioni esistenti, si potrà intervenire attraverso PUA.

Negli ambiti da riqualificare, laddove si ritenga che la riqualificazione debba avvenire attraverso interventi di prevalente trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, sostituzione di cospicui insediamenti dimessi o obsoleti, urbanizzazione di aree libere intercluse nel consolidato), il PSC definisce l'entità dei diritti edificatori in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dei suoli, i carichi urbanistici massimi realizzabili e gli standard di qualità urbana ed ambientale da perseguire e rispettare in ciascuna porzione urbana, gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire in ciascun ambito.

Il PSC individua due principali tipologie di ambiti da riqualificare:

ARI: ambiti occupati prevalentemente o totalmente da attività produttive collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani residenziali, la cui trasformazione (d'uso o fisica) possa contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti; per questi ambiti, in relazione alle specifiche condizioni di contesto, possono essere prevedibili indirizzi di trasformazione differenziati o alternativi:

- ambiti nei quali si considera opportuna un'evoluzione delle attività in essere (con o senza sostituzione edilizia) nella direzione di attività ancora di tipo produttivo ma più compatibili con il circostante contesto residenziale, o attività dei servizi o attività commerciali e terziarie o un mix di queste destinazioni; in sostanza in questi casi la riqualificazione consiste nel rendere gradualmente compatibili le attività produttive e nell'offerta di servizi al contesto urbano, senza modificare il carattere essenzialmente o prevalentemente non residenziale delle tipologie e degli usi.

- ambiti nei quali si considera opportuna una progressiva oppure totale trasformazione degli insediamenti esistenti e la loro sostituzione con insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali; naturalmente anche in questi casi, qualora le attività produttive siano ancora attive, fino al momento della dismissione e trasformazione può essere tutelata la loro permanenza e l'eventuale soddisfacimento delle loro esigenze produttive.

AR2: ambiti occupati prevalentemente o totalmente da insediamenti residenziali caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di degrado per i quali siano opportune operazioni di riqualificazione, anche attraverso sostituzione; sono fatti rientrare in questa casistica anche porzioni di ambiti residenziali a ridosso degli ambiti produttivi di cui al caso precedente, e quindi attualmente afflitte da questa contiguità e destinate a beneficiare della riqualificazione di tali ambiti produttivi.

Nella definizione delle nuove potenzialità edificatorie di insediamenti dismessi per i quali si preveda la trasformazione in insediamenti urbani residenziali, si richiamano gli indirizzi generali riguardanti l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica: la potenzialità edificatoria attribuita in caso di trasformazione alla proprietà del suolo di ciascun insediamento dismesso sarà rapportata all'estensione fondiaria e alla sua collocazione rispetto alla classificazione del territorio (contesto urbano, extraurbano ecc.) e alla necessità di favorire la pianificazione di interventi di riqualificazione urbana, mentre non sarà di norma rapportata all'entità dell'edificazione in essere destinata alla demolizione, da considerare irrilevante ai fini del valore urbanistico dell'area; potrà tenersi conto dell'entità degli edifici esistenti, limitatamente a quelli per i quali si preveda il recupero in relazione all'interesse storico-testimoniale.

Ambiti di nuovo insediamento

Gli ambiti di nuovo insediamento sono individuati, di norma, in adiacenza al centro abitato consolidato e, a seconda della loro effettiva posizione e specificità, la compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili, viene orientata dal POC in maniera differenziata, con adeguati livelli prestazionali.

E' necessario precisare che nel PSC sono individuati, di norma, ambiti per potenziali nuovi insediamenti per una estensione di area maggiore di quella necessaria alla realizzazione del dimensionamento massimo previsto; per questa ragione le perimetrazioni del PSC non danno luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi (totalmente o parzialmente) attraverso il POC, nella misura e secondo tempi legati alle esigenze di sviluppo urbano, sulla base di eventuali procedure concorsuali e della stipula di accordi.

In concreto, si evidenziano aspetti e procedure sul significato di avere un'area ricompresa all'interno di un nuovo ambito:

1. l'ambito rappresenta unicamente una possibile direzione per la edificazione, non assicura e non dà diritto ad alcuna certezza edificatoria;
2. il perimetro degli ambiti è indicativo, in quanto sarà il POC a definire le aree per l'edificazione a cui applicare, a seconda dei casi, la perequazione o gli accordi in conformità alle densità stabilite;
3. dall'ambito, come indicato nel PSC, il POC può stralciare le aree edificate, gli immobili, le aree pertinenziali, le aree già disciplinate dai precedenti PRG, le aree marginali e quelle non strettamente necessarie ad una razionale progettazione dell'ambito stesso;
4. la scelta delle aree da ricomprendere nel POC è effettuata sulla base di criteri definiti da:
 - obiettivi di interesse generale perseguiti dal Comune;
 - adiacenza al centro urbano per garantire la continuità dell'edificato;
 - corretto sfruttamento delle densità edilizie per evitare lo spreco di terreno agricolo;
 - dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità;
 - disponibilità ad accogliere volumi incompatibili presenti nelle zone agricole;
 - disponibilità dei proprietari ad attuare trasformazioni, attraverso idonee garanzie.

Ambiti urbanizzabili residenziali

La qualità urbana, attesa in questi ambiti, dovrà essere approfondita nel POC, ma il PSC già ne delinea le scelte principali. Se le tecniche di perequazione aiutano la previsione di nuovi quartieri armonici e integrati, il risultato può essere raggiunto solo se, fin dal livello della pianificazione strutturale, vengono condivise le linee guida da mettere in pratica nei POC e PUA (Piani urbanistici attuativi).

La qualità urbana degli insediamenti determina la forma visibile della città, la qualità del vivere dei suoi abitanti; argomento solitamente rinviato ad un "livello successivo" di pianificazione e in genere sempre deciso all'ultimo istante, con una visione parziale delle problematiche, nella impossibilità di introdurre elementi

innovativi a percorsi progettuali già avviati. Riteniamo sia tra gli argomenti principali che un piano strutturale deve affrontare.

Pensando agli scenari demografici e abitativi previsti, l'obiettivo dei nuovi quartieri ecosostenibili è quello di articolare gli spazi liberi e quelli costruiti, in modo da accentuare le relazioni urbane; trovare un corretto orientamento degli edifici e tecniche per ridurre i consumi, con progettazioni che creino una filigrana di spazi pubblici e ambienti protetti con adeguate densità edilizie e la compresenza di una complessità di funzioni compatibili.

Alcuni indirizzi finalizzati alla realizzazione di quartieri ecosostenibili:

- *Il clima acustico*; da affrontare con il progetto urbanistico creando, ove possibile, "isole silenziose" con piazze e parchi preclusi alle auto.
- *La sicurezza sismica e urbana*; progettazione di un disegno urbano che tenga conto della massima sicurezza urbana anche in caso di evento sismico.
- *La sicurezza idraulica e il riuso delle acque*; la progettazione deve tenere conto dei rischi idraulici, comunque sempre presenti, in diversi gradi, nel nostro territorio; le acque meteoriche, dove l'impermeabilizzazione del terreno è assolutamente indispensabile, vanno raccolte, conservate, riutilizzate senza disperderle.
- *L'edilizia sostenibile*; edifici costruiti con materiali che privilegiano tecniche naturali, la permeabilità dei suoli, i tetti giardino, le pareti verdi, una impiantistica che limiti i consumi, il corretto orientamento e isolamenti adeguati, sono tra i principali elementi con cui affrontare il progetto.
- *Le tipologie, la densità, gli spazi pubblici*; quartieri densi, contigui, che guardano ai vecchi centri tradizionali, non come riedizione, ma come modello ideale di integrazione sociale e funzionale.
- *L'uso di energie alternative*; sistemi di teleriscaldamento, pannelli solari e fotovoltaici che integrano le esigenze energetiche degli edifici e assolvono ai consumi per illuminazione pubblica e per gli ambienti pubblici, utilizzo del calore prodotto da attività per cogenerazione energetica, minimizzando la dissipazione degli inquinanti in atmosfera.
- *La viabilità e mobilità a misura d'uomo*; non solo auto, ma una viabilità a misura d'uomo con piste ciclabili e marciapiedi e alberate stradali; il viale alberato, oltre al sistema di piazze, deve essere il punto di partenza del progetto per una "città senza barriere".
- *Un quartiere dinamico*, dove la diversità tipologica si integra con una molteplicità di funzioni compatibili, per rendere vivo il quartiere, aumentando le dinamiche relazionali ed elevando il senso di sicurezza degli abitanti.
- *La qualità architettonica urbana*: identità e riconoscibilità dei quartieri, sempre più necessaria mano a mano che ci si allontana dal centro, con edifici di adeguato livello architettonico, aumentando la qualità degli spazi pubblici.

Questi indirizzi, da approfondire e attuare sia nel PSC che nel POC attraverso schede progetto, saranno da ritagliare per le specifiche situazioni locali, sia nei quartieri residenziali, integrati e produttivi.

A livello strutturale i temi considerati decisivi per la progettazione dei nuovi quartieri sono sostanzialmente:

1. *Il tema del consumo energetico*

Al fine di non relegarlo a generici indirizzi poco quantificabili, la VALSAT definisce quali strategie mettere in campo per tendere al consumo minimo di energia

necessaria per il funzionamento dei quartieri e come procedere per la sua misurazione effettiva.

2. Il tema della densità

Lo sfruttamento del suolo, come valutato dalla VALSAT, va perseguito come obbligo e non come facoltà, essendo obiettivo del PSC il risparmio di terreno agricolo quale polmone insostituibile per la vita della città. L'indice massimo va dunque integrato con un indice minimo di sfruttamento edilizio.

3. Il tema della integrazione

L'integrazione di più funzioni compatibili con la principale viene visto come elemento qualificante, da graduare a seconda delle specificità locali, per generare nei residenti una maggiore sicurezza e vivibilità urbana.

4. Il tema della identità

La riconoscibilità di una parte di città si sposa, oltre che con la qualità dell'architettura e degli spazi pubblici, anche con la creazione di segnali distintivi necessari per evitare l'omologazione periferica.

Gli ambiti per nuovi insediamenti, già compresi nei PRG Vigenti, riconfermati dal PSC, non ancora interessati da strumenti attuativi, vengono individuati nella cartografia di PSC; per questi ambiti, di cui il dimensionamento del PSC ha tenuto conto; si prefigurano due indirizzi:

1. le aree poste all'interno dell'ambito urbano consolidato (territorio totalmente o parzialmente edificato con continuità) possono venire disciplinate dal RUE e soggette ad intervento diretto;
2. le aree poste all'esterno dell'ambito urbano consolidato, in genere di grandi dimensioni, sono selezionate fra quelle di possibile inserimento nel POC per una loro attuazione nell'arco temporale di cinque anni. Queste aree sono comunque soggette a PUA, (Piano urbanistico attuativo).

Fino all'approvazione di POC e RUE, le aree (o schede) derivanti dalla pianificazione vigente e confermate dal PSC, evidenziate nella cartografia con apposita simbologia, potranno essere attuate tramite PUA, con gli indici definiti dal PRG, fatto salvo l'eventuale contrasto con azioni strutturali (in genere infrastrutture e/o dotazioni ecologiche ed ambientali) del PSC; in questo caso è necessario adottare le correzioni e salvaguardie opportune per non compromettere le scelte strategiche del PSC.

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive – Poli produttivi

I Poli Produttivi sono individuati in accordo con le previsioni del PTCP e sono caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche, commerciali, produttive e dalla limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono individuati dal PSC; la qualità urbana da perseguire ricalca quanto sopra detto per i nuovi ambiti residenziali.

Circa le tipologie insediative delle attività produttive, queste devono assumere i caratteri propri delle **aree ecologicamente attrezzate**, (A.P.E.A.) per le nuove aree produttive di rilievo sovra comunale; per le aree di grandi dimensioni all'esterno del territorio urbanizzato, sulle quali non sia già stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo, il PSC, il RUE ed i POC incentivano gli interventi con carattere di area ecologicamente attrezzata.

Dotazioni territoriali

Tutti i sei Comuni possiedono una dotazione di servizi pubblici, strutturata e per buona parte soddisfacente. Le dotazioni territoriali vengono suddivise in:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti.

2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione degli insediamenti vanno realizzate a totale carico del privato che effettua l'intervento.

Le caratteristiche prestazionali minime a cui devono assolvere le urbanizzazioni di cui al punto f) sono definite dal RUE, che stabilisce larghezze stradali, spazi ciclo-pedonali, verde di arredo e alberature, quantificazione dei parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, a seconda delle esigenze dell'ambito servito.

Attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Standard pubblici

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;

- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico - sanitari;
- c) la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

3. Sono stabilite le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, *referite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale*:

- a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune;
- b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le attrezzature e gli spazi collettivi rappresentano i cosiddetti **standard urbanistici** che vengono verificati a livello di singolo Comune con una dotazione/obiettivo minima di 30 mq./abitante.

Standard minimi regionali di quartiere

Verde	16 mq/ab
Parcheggio	4 mq/ab
Istruzione primaria	6 mq/ab
Servizi civici	2,8 mq/ab
Servizi religiosi	1,2 mq/ab
Totale	30 mq/ab

La contabilità dei servizi pubblici

I 6 Comuni dell'Alto Ferrarese presentano una dotazione di aree e servizi pubblici rilevante, che per alcuni comuni va ben oltre i minimi richiesti dalla legge urbanistica regionale; mentre altri, soprattutto quelli con tassi di maggior crescita recente, presentano una situazione deficitaria.

Di seguito riproponiamo dal Q.C. un quadro articolato per Comune e per tipologia dei servizi presenti e delle quantità non realizzate previste dai PRG al 2006:

ATTUAZIONE SERVIZI COMUNI - ZONE G													
località	Abitanti al 2006	servizi civili e religiosi		scuola		verde e sport		parcheggi		Totale zone G			
		sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	Totale sup. attuata	standard su sup. attuata mq/ab	Totale sup. attuata + non attuata	standard su sup. totale mq/ab
Bondeno	7.553	34.700	5	39.000	5	247.900	33	36.630	5	358.230	47	459.030	61
Scortichino	1.831	4.100	2	3.400	2	27.600	15	3.370	2	38.470	21	58.410	32
Pilastri	1.133	10.000	9	5.000	4	34.300	30	1.900	2	51.200	45	52.740	47
Gavello	841	16.330	19	1.380	2	13.600	16	1.000	1	32.310	38	34.310	41
Stellata	693	9.450	14	3.450	5	30.800	44	3.440	5	47.140	68	74.140	107
Ospitale	654	13.500	21	2.150	3	1.780	3	840	1	18.270	28	25.670	39
Burana	628	22.900	36	0	0	20.550	33	1.670	3	45.120	72	76.040	121
Ponte Rodoni	615	2.900	5	0	0	15.200	25	3.600	6	21.700	35	22.700	37
Santa Bianca	562	6.620	12	0	0	4.570	8	760	1	11.950	21	11.950	21
Zerbinate	342	1.810	5	0	0	4.420	13	0	0	6.230	18	8.990	26
Salvatonica	271	9.200	34	0	0	2.600	10	0	0	11.800	44	28.700	106
Settepolesine	269	4.340	16	0	0	1.000	4	0	0	5.340	20	7.880	29
San Biagio	135	3.000	22	0	0	10.870	81	0	0	13.870	103	13.870	103
TOTALE	15.527	138.850	9	54.380	4	415.190	27	53.210	3	661.630	43	874.430	56

Cento*	17708	214.385	12	76.379	4	168.479	10	83.405	5	542648	30	1165444	66
Renazzo	5.730	57.379	10	29.443	5	84.027	15	24583	4	195432	34	319113	56
XII Morelli	2.368	32.800	14	5.695	2	3.993	2	3687	2	46175	19	83938	35
Casumaro	2.132	36001	17	24.200	11	20.639	10	12220	6	93060	44	128128	60
Corpo Reno	2.181	45.038	21	8.322	4	26.332	12	6584	3	86276	40	222641	102
Reno Centese	1.088	33.844	31	6.076	6	4.793	4	5973	5	50686	47	85799	79
Alberone	923	10.930	12	5.080	5	21.274	23	3325	4	40609	44	63130	68
Buonacompra	772	13.152	17	7.223	9	24.153	31	3136	4	47664	62	85107	110
TOTALE	32.902	443.529	13	162.418	5	353.670	11	142913	4	1102530	33,50	2153300	65

ATTUAZIONE SERVIZI COMUNI - ZONE G													
località	Abitanti al 2006	servizi civili e religiosi		scuola		verde e sport		parcheggi		Totale zone G			
		sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	sup. attuata mq.	standard mq/ab	Totale sup. attuata	standard su sup. attuata mq/ab	Totale sup. attuata + non attuata	standard su sup. totale mq/ab
Mirabello	3.424	9.300	3	17.600	5	54.800	16	17.400	5	99.100	29	121.220	35
Poggiorenatico	5.473	14.660	3	25.600	5	51.000	9	25.570	5	116.830	21	180.760	33
Gallo	1.865	2.200	1	3.800	2	12.800	7	2.400	1	21.200	11	31.800	17
Coronella	823	390	0	2.800	3	19.700	24	1.600	2	24.490	30	45.270	55
Chiesa Nuova	376	3.000	8	0	0	10.800	29	6.700	18	20.500	55	25.250	67
Madonna Boschi	95	1.700	18	860	9	0	0	0	0	2.560	27	2.560	27
TOTALE	8.632	21.950	3	33.060	4	94.300	11	36.270	4	185.580	21	285.640	33
S.Agostino	3.148	11.800	4	33.350	11	41.000	13	11.000	3	97.150	31	119.150	38
S.Carlo	2.056	11.550	6	3.300	2	26.200	13	7.340	4	48.390	24	67.790	33
Dosso	1.506	8.570	6	4.270	3	22.000	15	3.470	2	38.310	25	50.780	34
TOTALE	6.710	31.920	5	40.920	6	89.200	13	21.810	3	183.850	27	237.720	35
Vig. Mainarda	4.529	19.140	4	21.700	5	104.900	23	17.630	4	163.370	36	215.370	48
Vig. Pieve	2.406	10.700	4	6.710	3	51.050	21	5.870	2	74.330	31	106.335	44
TOTALE	6.935	29.840	4	28.410	4	155.950	22	23.500	3	237.700	34	321.705	46

Dotazioni ecologiche ed ambientali

1. Costituiscono l'insieme degli spazi (da definire nel RUE) delle opere e degli interventi per migliorare la qualità dell'ambiente urbano, da perseguire anche con il ricorso ad incentivi.

Standard prestazionali

2. In prima approssimazione il RUE definirà come livello minimo di valutazione per una qualunque progettazione urbanistica ed edilizia:

- *per la componente acqua*: ridurre i consumi, conservare l'acqua, riutilizzarla;
- *per la componente aria*: migliorare la qualità dell'aria facendo ricorso anche alla vegetazione (tetti e pareti verdi, filtri arborei);
- *per la componente suolo*: aumentare il livello di permeabilità dei suoli;
- *per la componente rifiuti*: aumentare la raccolta differenziata;
- *per la componente rumore*: ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici;
- *per la componente mobilità*: aumentare i collegamenti ciclabili e creare parcheggi esterni alle zone centrali dei quartieri;
- *per la componente energia*: aumentare le rinnovabili ed elevare l'efficienza energetica;
- *per la componente elettromagnetica*: interrare le linee ENEL;
- *per la componente ambiente*: connettere il verde urbano, facendogli assumere la funzione di rete ecologica (varietà di ambiti naturali, biodiversità);
- *per la componente sicurezza*: migliorare il livello di sicurezza percepito dai cittadini evitando di creare quartieri abbandonati nelle ore notturne.

Il Programma dei servizi pubblici strutturali

Il PSC (rinviando ai POC la determinazione del fabbisogno e la puntuale localizzazione di attrezzature e spazi pubblici) stabilisce:

1. il dimensionamento di massima del sistema delle aree pubbliche esistenti, che il POC deve prendere a riferimento, è quello desumibile dal Quadro conoscitivo;
2. per lo standard pubblico si fa riferimento a quanto stabilito nel precedente paragrafo "Standard pubblici";
3. la popolazione potenziale da prendere come riferimento per la verifica comunale dello standard minimo di 30 mq./ab. è la seguente:

Comuni	Popolazione al 31.12.07	Popolazione al 2023	Incremento di pop. al 2023
Bondeno	15'450	19'257	3'807
Cento	33'780	42'104	8'324
Mirabello	3'426	4'270	844
Poggio Renatico	8'992	11'208	2'216
S.Agostino	6'916	8'620	1'704
Vigarano Mainarda	7'084	8'830	1'746
Totale	75'648	94'288	18'640

4. nel territorio urbanizzabile si persegue l'obiettivo del massimo accorpamento dello standard al fine di garantire, nel tempo, quella flessibilità di scelte per la localizzazione di specifiche attrezzature. La quantificazione delle aree pubbliche nei nuovi ambiti, sarà in relazione a quanto indicato al capitolo seguente circa l'assetto strutturale specifico dei sei Comuni.

5. nella verifica delle dotazioni, esistenti e previste, di aree per attrezzature e spazi collettivi, riferiti agli insediamenti residenziali, non si tiene conto:

- delle aiuole e delle aree, anche sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 "Codice della Strada" ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A,B e C, salvo che siano destinate a parcheggi: Per le dotazioni esistenti o di previsione lungo le strade di tipo D ed E, va in ogni caso prevista una fascia di ambientazione stradale di profondità minima pari a 10 ml;
- delle aree, anche sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, anche sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico, ma collocate in contesto extraurbano.

Lo stesso criterio di calcolo dello standard, viene adottato negli ambiti per i nuovi insediamenti.

6. i poli funzionali individuati nel PSC (Stazioni, Ospedali, parchi territoriali, Poli Commerciali ecc) con i relativi parcheggi pertinenziali, dimensionati in relazione al grado di attrazione del polo, costituiscono dotazioni di livello sovracomunale e quindi non rientrano nel calcolo dello standard.

7. i servizi pubblici e collettivi di rilievo sovracomunale individuati nel PSC (istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie, parchi pubblici territoriali,

impianti a grande concorso di pubblico), con le relative aree di pertinenza, sono servizi di attrazione sovra comunale e non rientrano nel calcolo dello standard.

8. le più importanti attrezzature di interesse generale (depuratori, cimiteri, bacini di laminazioni di acqua ecc.) sono individuate nel PSC e non rientrano nel calcolo dello standard;

9. le aree occupate da infrastrutture per la mobilità strutturale e per il raggiungimento dei servizi (viabilità e percorsi ciclabili) sono individuate nel PSC;

10. negli ambiti di nuova trasformazione le dotazioni territoriali sono realizzate interamente dai soggetti attuatori, anche a scomputo di oneri, nel caso in cui siano previste in eccesso, sulla base di quanto stabilito dal POC. Può essere previsto, nell'ambito di accordi/incentivi, che i privati realizzino dotazioni territoriali, poste in zone non adiacenti a quella oggetto di trasformazione, al fine di accelerare la esecuzione di progetti a valenza generale.

11. il requisito qualitativo da perseguire nel POC, è quello della connessione e contiguità delle aree pubbliche, al fine di realizzare un sistema fruibile e continuo all'interno del centro urbano.

Nel caso di realizzazione di dotazioni territoriali con conseguente compromissione di aree private, da espropriare o riqualificare, quale sistema compensativo, il Comune potrà utilizzare le tecniche della perequazione o degli accordi art. 18 L.R. 20/2000.

Il territorio rurale

L'articolazione del territorio rurale in sotto-ambiti

Le normative attuali dei sei comuni propongono già una articolazione delle zone agricole in sottozone che appaiono comunque motivate, alla luce di quanto emerso dal Quadro conoscitivo, e che tendono ad articolare il territorio sulla base di parametri come l'età della azione di bonifica o di specifiche caratteristiche morfologiche. Le normative attuali trattano inoltre come "sottozone agricole", molti tipi di aree di tutela; sostanzialmente:

- Tutela delle aree archeologiche;
- Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- Dossi;
- Tutela ambientale e/o naturalistica;
- Rispetti cimiteriale, tecnologico e stradale.

Tali individuazioni potranno trovare nel PSC migliore collocazione nel quadro del sistema dei vincoli, piuttosto che come sottozone del territorio rurale.

Aree di tutela e sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli e le aree di valore naturale ed ambientale discendono prevalentemente dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinata, e come tali saranno normate dal PSC.

Il D.P. individua inoltre alcune altre parti del territorio, ad esempio la fascia a lato dell'invaso del fiume Reno a valle della Panfilia, come aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale in analogia agli ambiti di cui all'art. 19 del PTCP, a tutela del previsto Parco del Reno.

Ambiti produttivi agricoli

Il PSC, oltre ad individuare nel territorio rurale le aree di valore naturale e ambientale, dovrebbe articolare tale territorio secondo tre principali tipologie di ambiti (L.R. 20/2000): gli *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* (art. A-18), gli *ambiti ad alta vocazione produttiva agricola* (art. A-19) e gli *ambiti agricoli periurbani* (art. A-20). Il PSC dovrebbe basarsi su di una prima individuazione di massima di tali tre tipologie effettuata dal PTCP.

Il PTCP della Provincia di Ferrara, come ricordato, è antecedente alla L.R. 20/2000 e nel suo adeguamento in corso non ha ancora effettuato la prima individuazione di massima. Si è pertanto provveduto nell'ambito del PSC Associato a sviluppare questo tema, sia pure a provvisoria supplenza del ruolo sovraordinato del PTCP.

Sulla base degli elementi emersi dal Quadro Conoscitivo:

- la qualità agronomica dei terreni, desunta in prima battuta dalla Tav. C 3.1 "Carta Pedologica";
- la delimitazione delle Unità di Paesaggio del PTCP;
- il "valore" specifico di alcune aree agricole in funzione della loro vicinanza ad "Aree di Tutela" o comunque di valore paesaggistico e ambientale;

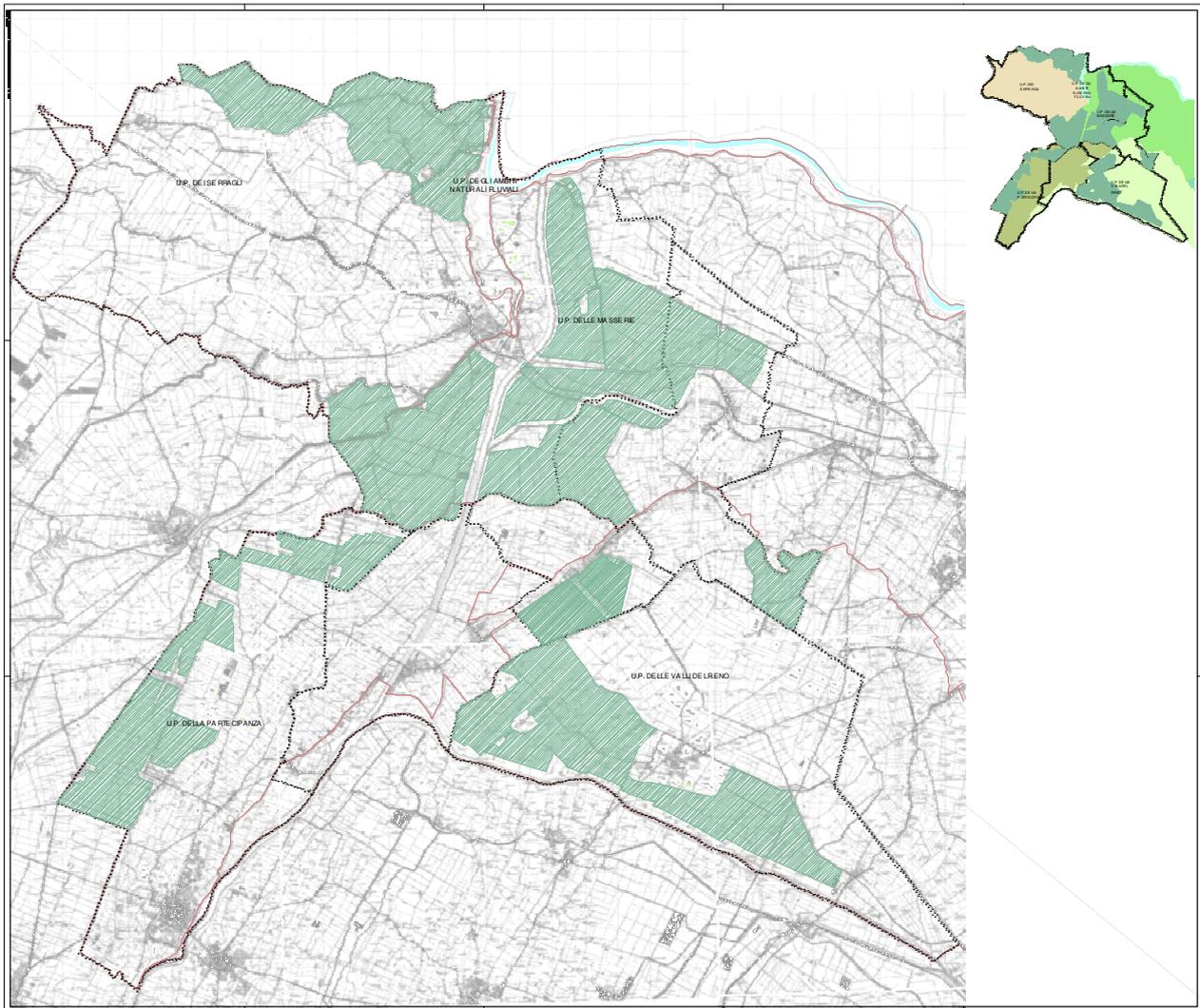
si è provveduto ad esporre nella cartografia di DP gli elementi di sintesi utili per discutere una proposta di articolazione in ambiti del territorio rurale.

Le definizioni proposte dall'Allegato alla LR 20/2000 per i due sub-ambiti agricoli, sono essenzialmente le seguenti: parti del territorio rurale che "... sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo" (art. A-18 *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*); e "*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*" (art. A-19), ovvero quelle parti del territorio rurale con "...ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione..”

Nella fattispecie di un territorio agricolo come quello dell'Alto Ferrarese, il PSC ritiene che dal punto di vista della "vocazione produttiva agricola" non vi siano differenze tali da determinare su tale base una netta differenziazione di ambito: non vi sono aree marginali, aree a forte acclività, aree paludose, o comunque aree in territorio agricolo definibili solo o prevalentemente in base alla produttività agricola.

Anche per quelle parti del territorio in cui i condizionamenti naturali (in particolare connessi con la giacitura, la difficoltà di scolo e con le caratteristiche di fertilità e lavorabilità dei suoli) possono permettere di individuare una possibile caratteristica comune, sembra difficile basare su questi una definizione di produttività agricola. Il PSC ritiene dunque di proporre la classificazione dei due sub-ambiti partendo da due valori: dal rilievo paesaggistico delle aree agricole, in funzione della loro vicinanza e del loro rapporto con "Aree di Tutela" o comunque di valore paesaggistico e ambientale; dall'articolazione delle Unità di Paesaggio provinciali, che sicuramente meglio di altre classificazioni individuano caratteristiche e specificità nel modello insediativo rurale.

Si propone un confronto tra l'articolazione delle zone agricole ottenuta per questa via e l'articolazione territoriale in Unità di paesaggio effettuata dal PTCP.



Nel caso dell'Alto Ferrarese, se l'applicazione delle indicazioni della L:R: 20 ai fini dell'articolazione del territorio rurale privilegiasse la valutazione della maggiore o minore vocazione produttiva agricola, indicazione comunque relativa nel nostro territorio, e quindi la presenza di maggiori o minori limitazioni a tale attività, darebbe luogo ad una fotografia del territorio che si discosta dall'articolazione del territorio in Unità di paesaggio; evidenzerebbe alcune differenze alla piccola scala soprattutto nella giacitura dei terreni, nelle differenze tra dossi e conche, ma perderebbe di vista elementi quali le epoche e le tipologie di bonifica, le forme dell'appoderamento dei terreni e dell'insediamento agricolo che caratterizzano il territorio dell'Alto Ferrarese sia dal punto di vista della trama paesaggistica, sia dal punto di vista del taglio medio delle aziende agricole; perdendo cioè una parte delle considerazioni che hanno portato all'individuazione delle Unità di paesaggio nel PTCP.

In conclusione, ai soli fini della normativa del territorio rurale nel PSC e nel RUE, si ritiene che la lettura incrociata dell'articolazione in Unità di Paesaggio ripresa dal PTCP (in quanto frutto del confronto di più fattori fra i quali quelli attinenti alla diversa vocazione agricola insieme con altri attinenti alla sedimentazione storica delle forme insediative) e la valutazione di rilevanza paesaggistica di alcune aree

determinata dalla presenza e vicinanza di emergenze paesaggistico-ambientali, rappresenti per questo specifico territorio il riferimento più pertinente ed utile per eventuali differenziazioni dei parametri e delle condizioni per gli interventi riguardanti le esigenze delle aziende agricole; in particolare la diversa densità di insediamento rurale, la più ampia dimensione aziendale media e le conseguentemente differenti tipologie di corti rurali.

Il DP propone quindi l' articolazione dei sub-ambiti agricoli come sopra indicato per ottemperare al compito attribuito ai PSC dalla L.R. 20/2000 ai sensi degli art. A-18 e A-19. Questa suddivisione potrà essere affinata in presenza di condizioni e limitazioni particolari, a volte individuabili solo a scale di dettaglio maggiore, che eventualmente potrà portare il PSC all'attribuzione all'una o all'altra tipologia, con l'apporto degli operatori e delle loro associazioni, in sede di Conferenza di pianificazione.

Ambiti agricoli periurbani

Per quanto riguarda gli "Ambiti agricoli periurbani" (dall'art. A-20 della L.R. 20/2000), ... "Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, di cui all'art. A-25 dell'Allegato, e di servizi ambientali."

In alcuni degli attuali PRG sono individuate delle "zone agricole di rispetto dei centri", che avevano tutt'altra funzione, ossia erano individuate e disciplinate come aree di tutela e di riserva per eventuali futuri sviluppi urbani, una funzione eventualmente utile nel quadro normativo dei PRG, ma da ritenersi superata e non riproponibile nel quadro normativo dei PSC.

In altri termini, si deve trattare di aree per le quali la pianificazione intenda rafforzare e consolidare una continuità nel tempo dell'uso agricolo, sottraendole a una logica che immagina tali aree come riserve per la futura espansione urbana, sostenendo e favorendo la multifunzionalità delle aziende, esaltandone il particolare ruolo di 'polmone' e di compensazione ecologica rispetto al peso insediativo dei principali centri urbani: si tratta di aree che dovrebbero essere successivamente oggetto di progetti specifici di qualificazione e sostegno alle aziende agricole e nel contempo di attrezzamento per la fruizione, fino a farne una sorta di campagna-parco semi-urbana.

I territori rimanenti, oltre a quelli precedentemente descritti e al di fuori degli ambiti urbanizzati ed urbanizzabili, sono attribuiti al sistema dei vincoli e delle aree di tutela.

Il patrimonio edilizio rurale: recupero e riuso per funzioni non più connesse all'agricoltura

Il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e nuove funzioni non più connesse con la pratica agricola, in questo territorio fino a pochi anni fa rappresentava un fenomeno quantitativamente contenuto, analogamente al territorio provinciale, forse con la sola esclusione del capoluogo.

Oggi il fenomeno si manifesta apertamente ed appare in crescita, con una certa disomogeneità nei diversi comuni, ma comunque destinato ad interessare un numero sempre maggiore di edifici, in particolare, ma non certo esclusivamente, quelli di interesse storico-testimoniale.

E' un fenomeno che presenta aspetti positivi, ma anche notevoli rischi se non ben governato.

Gli aspetti positivi sono chiaramente la sottrazione di un ingente patrimonio edilizio, molto spesso con forti valenze storico-testimoniali, culturali e paesaggistiche, ad un destino di abbandono e di degrado, in diretta conseguenza delle profonde modificazioni subite dall'economia agricola. Il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un nuovo particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità. (case mono o bifamiliari, ampie, e con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio.

Ma sono numerosi gli effetti indesiderati e i rischi: la nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive "in simbiosi" con il territorio rurale circostante come la famiglia di coltivatori; ha legami molto deboli, quando non inesistenti; con il territorio agricolo, desidera e richiede servizi di tipo urbano, genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali. La famiglia urbana che si trasferisce in una casa sparsa produce un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi.

La popolazione sparsa sovente non è allacciata (nè realisticamente allacciabile) alla rete fognaria depurata, usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, non ha servizi a distanza pedonale e spesso non è nemmeno ben servibile dal trasporto pubblico, portando aumenti di traffico su una rete di strade rurali inadatte a reggerlo, che non è pensabile potenziare in modo diffuso su territori estesi; genera una maggiore onerosità di determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta maggiormente, in molti modi, sull'ambiente.

Sono notevoli i rischi relativi alle modalità di recupero del patrimonio edilizio rurale, soprattutto quando si tratti di immobili di interesse storico-culturale. Sono frequenti i casi in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza progettuale, avviene di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure avviene in forme tale da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi un intervento inadeguato fa perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio culturale, testimoniale e di interesse collettivo.

Tali rischi sono in genere più elevati se ad intervenire è un'impresa, interessata ad utilizzare in modo 'intensivo' tutto il volume disponibile, che interviene per

frazionare e vendere e realizzare un alto numero di piccoli alloggi; oltre a generare un elevato carico urbanistico sulle reti, porta anche ad uno stravolgimento della tipologia edilizia originaria, con l'apertura di nuove porte e finestre, lucernai e terrazzi "in falda", materiali e finiture di tipo "urbano", frammentazione degli spazi esterni aperti e unitari della corte agricola con la creazione di "scoperti pertinenziali", ecc.

Gli stessi rischi sono più contenuti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, perché in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di pertinenza non vengono frammentati, l'intervento è generalmente più attento ai valori originari, si creano unità immobiliari dotate di ampi spazi accessori, con tipologie insediative più consone all'ambito rurale.

Già vediamo i primi casi di realizzazione di veri e propri "condomini" di mini-alloggi in contesti non dotati e non dotabili di servizi adeguati, in tipologie rurali storiche costituite da corpi di fabbrica di ampie dimensioni, come sono quelli delle corti coloniche delle bonifiche ferraresi.

La risposta consiste in una normativa che da un lato consenta e favorisca il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale ma nel contempo ne disciplini con grande attenzione modalità e limiti.

Questo tema trova la sua collocazione appropriata nelle norme del RUE, che è lo strumento che disciplina gli interventi edilizi 'ordinari', anche nel territorio rurale, i criteri fondamentali devono essere posti nel PSC, il più possibile omogenei e condivisi nei diversi comuni.

Criteri per il recupero dei complessi rurali

Per queste ragioni, l'intervento deve essere rispettoso dello spazio rurale, nella sua accezione più completa del termine. I criteri da prevedere e sviluppare nel RUE sono:

- il recupero, con interventi di restauro e risanamento, deve salvaguardare gli spazi significativi e caratterizzanti dell'immobile (stalle, porticati, ecc.);
- i proservizi (edifici di servizio di piccole dimensioni quali forni, porcili ecc.) non possono essere trasformati ad uso abitativo;
- in relazione alle tipologie della casa rurale tipica delle diverse Unità di paesaggio, è necessario prospettare una superficie minima per appartamento. Sono da prevedere una quota di servizi (garage, cantina, ripostigli) di dimensioni adeguate.
- gli interventi di recupero che comportano la presenza di più unità immobiliari sono subordinati alla esistenza di condizioni minime di infrastrutture da realizzare a cura della proprietà, e da dettagliare con idonei atti, (allacciamenti rete idrica, linea elettrica interrata, allacciamento rete fognaria o sistema di dispersione adeguato, strada asfaltata, rete telefonica interrata oltre alla manutenzione della rete idraulica ricevente adiacente all'intervento).
- la conservazione spaziale degli edifici e delle corti, evitando i frazionamenti, le recinzioni, siepi per giardinetti e installazione di strutture precarie;
- il non aumento della densità abitativa, attraverso frazionamenti, che snaturano la tipologia originaria e gravano su reti viarie inadeguate;
- la demolizione di manufatti edilizi isolati, incompatibili con lo spazio rurale, anche mediante tecniche perequative.

Indirizzi e norme per il RUE

I principi a cui si dovrà attenere il RUE, nel rispetto della legislazione sovraordinata, sono:

a) per gli edifici con **originaria funzione abitativa** sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale.

L'uso compatibile esclude in linea generale la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (o per la necessità di avere depositi all'esterno), da generare nuova infrastrutturazione del territorio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare. In questo caso l'unità immobiliare esistente deve essere inadeguata per un alloggio moderno, e l'edificio non deve essere compreso fra quelli di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

b) per gli edifici con **originaria funzione diversa** da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi congrui con il contesto ambientale.

L'uso compatibile esclude, in linea generale, la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (e per la necessità di avere depositi all'esterno) da generare nuove infrastrutture del territorio; mentre è in generale riconfermato il consolidamento e la riorganizzazione delle attività esistenti compatibili già presenti nel territorio rurale.

Per gli edifici, compresi fra quelli di interesse storico - architettonico o culturale e testimoniale, è ammesso il recupero ai fini residenziali attraverso interventi di restauro conservativo, che mantengano intatte le caratteristiche dell'immobile tutelato.

- Le possibilità di adeguamento, anche con modesto ampliamento della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione nel territorio rurale, quali, pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Tali interventi vanno subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle attività stesse.

- Per tutti gli interventi di recupero sopra evidenziati (con esclusione di tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi, il cui recupero non è ammesso) è necessario verificare l'esistenza delle dotazioni minime di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale (in particolare urbanizzazioni e mobilità).

Per quanto riguarda gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico-culturale o testimoniale (in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente), in caso di dismissione deve essere favorito in primo luogo il riuso, ancora per funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

Nel caso di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico, ambientale o storico o di particolare fragilità, qualora la permanenza dell'immobile abbia un impatto negativo sulla qualità del contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, va favorita

la demolizione senza ricostruzione. L'eventuale concessione di contropartite di natura edilizia, per favorirne la demolizione, ovvero diritti edificatori (perequazione), è prevista dai Comuni in rapporto ad una frazione modesta della superficie edificata da demolire. La superficie così definita, va trasferita in ambito urbano. La SU da trasferire è compresa in una oscillazione, da formalizzare con accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, da valutare in relazione ai seguenti criteri:

- entità della demolizione e bonifica del sito
- luogo in cui verrà trasferita la superficie e relative modalità di accoglienza
- proprietà dell'area bonificata (privata, pubblica, uso pubblico)
- uso finale dell'area bonificata (agricolo, dotazione ecologica/ambientale)

In generale il RUE subordina gli interventi di recupero (ristrutturazione, ampliamento, aumento di carico urbanistico e/o delle unità immobiliari, ecc.) al rispetto dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale:

- dotazioni ecologiche e ambientali
- smaltimento e depurazione dei reflui
- gestione dei rifiuti
- uso razionale delle risorse idriche
- clima acustico
- inquinamento elettromagnetico
- ottimizzazione energetica

L'attuazione degli interventi di recupero comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici, riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto alla Conservatoria. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

In luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 legge 10/77, il RUE può definire le opere e azioni di tutela e riqualificazione ambientale dell'area da realizzare.

I principali interventi per le aziende agricole

Le aziende agricole, tanto negli ambiti di rilievo paesaggistico, che in quelli ad alta vocazione produttiva agricola, contribuiscono ad elevare la qualità dell'intero territorio, accentuandone l'identità e determinando ad esaltare le eccellenze.

In particolare, sono da considerare come compatibili, salvaguardando le componenti ambientali e paesaggistiche, gli interventi di valorizzazione energetica, in riferimento alla vigente legislazione.

La disciplina del territorio rurale, per quanto concerne le aziende agricole, è contenuta nella L.R. 20/2000; in sintesi:

- il soddisfacimento delle esigenze abitative degli imprenditori agricoli avviene per quanto possibile attraverso il riuso e adeguamento degli edifici esistenti.

- l'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali agricoli (foresterie) è consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente (il progetto a livello distributivo non deve identificare appartamenti autonomi e una convenzione trascritta deve evitare una vendita ad un uso distinto dall'azienda e il divieto di frazionarsi in un condominio).

- Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono ammessi ai sensi dell'art. A 19 della L.R. 20/2000:

a) gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali, funzionali alla produzione, in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella zona di interesse storico-testimoniale della Partecipanza gli strumenti di pianificazione definiranno la normativa particolareggiata che disciplina gli interventi.

Per la zona della Diamantina interessata dalla perimetrazione UNESCO il RUE definirà la normativa in ottemperanza a quanto sarà previsto dal Piano di Gestione.

- Negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico gli interventi edilizi devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, mentre la nuova edificazione potrà riguardare prevalentemente le aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR o che dimostrino che gli interventi richiesti servano al raggiungimento di tali requisiti.

- Il RUE dovrà mettere in atto, oltre a quanto stabilito dai punti precedenti, apposite tecniche e strumenti puntuali e di controllo, per evitare il frazionamento di aziende agricole, esclusivamente finalizzato alla realizzazione di un edificio abitativo; a tal fine è necessario che venga sempre identificata una corte, idonea ad ospitare sia la casa di abitazione (che dovrà essere compatibile con le tipologie rurali) che gli edifici aziendali ed i proservizi.

Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

I molteplici interventi puntuali, sparsi nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE dovrà prevedere il consolidamento, o incentivare una loro trasformazione più consona all'ambiente ed al paesaggio.

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni di compatibilità e sostenibilità:

Attività già presenti nel territorio rurale - Attività compatibili con il territorio rurale

- opere di urbanizzazione;
- infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche;
- impianti di distribuzione di carburante e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni che saranno stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti; nel rispetto del PPAI, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
- allevamenti zootecnici industriali;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività vivaistiche e relativi spazi commerciali;
- attività connesse con il "turismo rurale", così come disciplinate dalla L.R. 28 giugno 1994 n. 26, e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross ed autocross e simili; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni circoscritte del territorio in relazione alle caratteristiche specifiche delle Unità di paesaggio, alla fragilità idrogeologica e alle necessarie aree di rispetto degli elementi di naturalità o storico ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
- attività per la vendita di prodotti tipici, fattorie didattiche e spazi complementari;

- bacini di laminazione per favorire il convogliamento delle acque provenienti da più ambiti, in grandi spazi rurali da allagare, che prevedano al tempo stesso la presenza permanente di una quota di acqua ad uso irriguo e/o ricreativo e altri bacini irrigui;
- impianti per energie rinnovabili ambientalmente compatibili ed in conformità con lo specifico regolamento comunale.