

PROVINCIA DI FERRARA



associazione intercomunale
altoferrarese

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE ALTO FERRARESE

Comuni di Bondeno - Cento - Mirabello
Poggio Renatico - Sant'Agostino - Vigarano Mainarda



PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Piano strutturale

Sindaco di Bondeno
Sindaco di Cento
Sindaco di Mirabello
Sindaco di Poggio Renatico
Sindaco di Sant'Agostino
Sindaco di Vigarano Mainarda

Direttore dell'Associazione dei
Comuni dell'Alto Ferrarese

Alan FABBRI
Flavio TUZET
Angela POLTRONIERI
Paolo PAVANI
Fabrizio TOSELLI
Daniele PALOMBO

Dott. Francesco PETRUCCI

RELAZIONE

Comune di Sant' Agostino

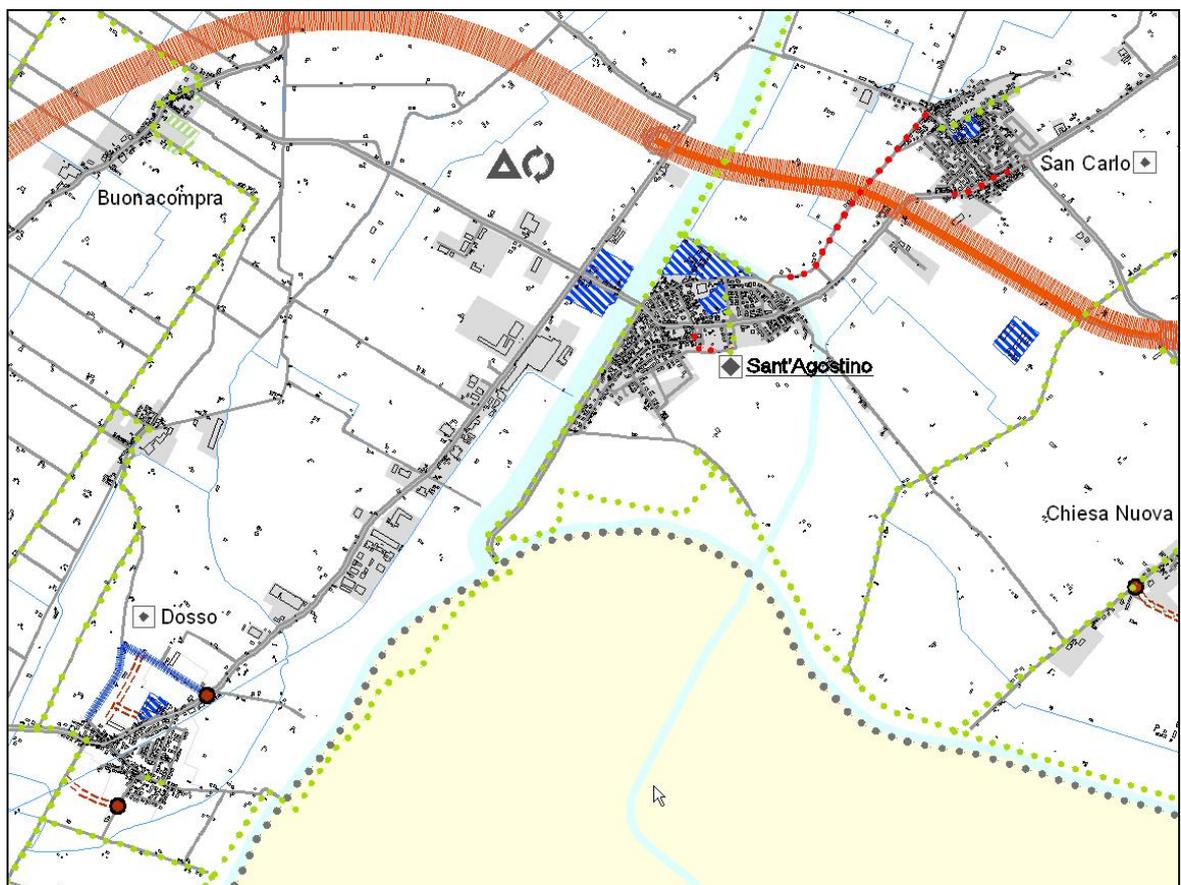
Indice

<i>Indice</i>	1
Sant’Agostino	2
<i>Il sistema insediativo</i>	2
<i>I futuri scenari demografici ed il dimensionamento del piano</i>	5
I Comuni dell’Alto Ferrarese - L’ipotesi demografica assunta.....	5
La variazione della composizione media familiare.....	6
Incremento degli alloggi occupati dal 1991 al 2001	7
Il fabbisogno a partire dal volume dell’attività edilizia	8
Ipotesi di dimensionamento complessivo	12
Proposta di distribuzione delle previsioni residenziali tra i comuni	14
Nuovi alloggi derivanti da interventi di recupero e riqualificazione	14
Dimensionamento della capacità insediativa	15
<i>Cenni storici</i>	16
Lo sviluppo urbano di Sant’Agostino	16
<i>Lo schema di assetto infrastrutturale</i>	22
Sistema delle infrastrutture	22
L’autostrada cispadana.....	25
I corridoi ecologici dell’Alto Ferrarese.....	26
I nuovi parchi territoriali dell’Alto Ferrarese.....	29
I progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali.....	30
I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali	30
Gli insediamenti produttivi	31
Nuovi ambiti di espansione residenziale.....	33
Nuovi ambiti di riqualificazione urbana	40
<i>Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali</i>	43
Dotazioni territoriali.....	43
dotazioni ecologiche ambientali.....	44

Sant’Agostino

Il sistema insediativo

La struttura insediativa di Sant’Agostino oltre che dal capoluogo, è costituita dalle due frazioni principali di San Carlo e di Dosso, i tre nuclei si sono sviluppati tutti lungo la strada provinciale n. 66 Ferrara-Cento-Modena.



Poco meno della metà della popolazione residente si concentra nel capoluogo, mentre le due frazioni, che fino al 1991 mostravano una notevole disparità con gli abitanti di San Carlo in numero più che doppio rispetto a quelli di Dosso, dal decennio successivo questa differenza inizia ad attenuarsi fino agli ultimi cinque anni che hanno registrato l’aumento percentuale nel territorio comunale più alto proprio a Dosso.

La dimensione in termini di popolazione insediata ed il peso relativo delle diverse frazioni si può desumere dai seguenti dati, ripresi dal Quadro Conoscitivo:

Popolazione Comune Sant’Agostino					
Censimenti	1981	1991	2001 (dati Ufficio Anagrafe)	2006	2007
Abitanti	5.990	5.920	6.159	6.710	6.916

Complessivamente il rapporto tra la popolazione accentrata, quella decentrata e quella nelle case sparse è in linea a quanto si rileva anche in altre realtà dell’Associazione, 84,75% popolazione accentrata, 3,29% decentrata nei nuclei minori, e 11,96% nelle case sparse (censimento del 2001).

Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 1991					
CENTRI ABITATI		NUCLEI ABITATI		CASE SPARSE	TOTALE
DOSSO	712	Chiesa	27		
SAN CARLO	1780	Ciarle	25		
SANT’AGOSTINO	2266	Ponte Ciarle	33		
		Pradetto	23		
		Quattro Torri	35		
		Roverseto	125		
TOTALE	4758		268	962	5900

Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 2001.					
CENTRI ABITATI		NUCLEI ABITATI		CASE SPARSE	TOTALE
DOSSO	1116	Chiesa	15		
SAN CARLO	1713	Ciarle	26		
SANT’AGOSTINO	2384	Ponte Ciarle	27		
		Pradetto	19		
		Quattro Torri	18		
		Roverseto	97		
TOTALE	5213		202	744	6159

Il comune registra una sostanziale stabilità della popolazione fra il 1981 ed il 1991 rispettivamente 5990 e 5920 abitanti con un -1,17%, registrando per contro un incremento fra il 1991 ed il 2001, passando da 5920 a 6159 abitanti, con un aumento di +239 unità pari al +4%. La tendenza all’aumento della popolazione continua sensibilmente anche nel periodo 2001-2006 con 6710 abitanti (+551 abitanti e 8,95%).

Popolazione anagrafica del Comune di Sant’Agostino a livello frazionale, 1991-2006			
Centri	31/12/1991	31/12/2001	30/12/2006
Sant’Agostino	2864	2902	3148
San Carlo	2019	1989	2056
Dosso	947	1268	1506
Totale	5920	6159	6710
Fonte: Ufficio anagrafe - Comune di Sant’Agostino			

Fra la popolazione accentrata l’aumento maggiore si è registrato a Dosso sia nell’ultimo decennio (+321 pari a +33,90%) che negli ultimi cinque anni (+238 pari a +18,77%) pertanto gli abitanti di Dosso sono passati da 947 unità nel 1991 a 1506 nel 2006. Anche il centro di S’Agostino è sempre cresciuto, nel decennio 1991-2001 di poche unità (+38 pari a +1,33%), in maniera più decisa dal 2001 al 2006, gli abitanti di centro capoluogo sono infatti passati da 2902 a 3148 (+246, pari a + 8,48%).

Il centro di San Carlo ha avuto un andamento discontinuo, fra il 1981 ed il 1991 la popolazione è calata da 2109 a 1989 (-120 pari a -5,69%), mentre nel periodo 2001-2006 è aumentata a 2056 abitanti (+67 pari a 3,37%)

Per quanto riguarda la composizione media delle famiglie, in analogia con i dati relativi all’intero Alto ferrarese, continua la diminuzione del numero dei componenti, attestandosi al 2007 a circa 2,35 componenti per nucleo.

**Famiglie residenti e dimensione media dei nuclei familiari
 Censimenti 1981 - 1991 - 2001 e Uffici Anagrafe**

1981		1991		2001		2005	
N°	componenti	N°	componenti	N°	componenti	N°	componenti
2080	2,88	2152	2,78	2504	2,46	2649	2.40

I futuri scenari demografici ed il dimensionamento del piano

I Comuni dell’Alto Ferrarese - L’ipotesi demografica assunta

Le analisi più recenti del movimento demografico all’interno dei sei comuni hanno messo in evidenza due tendenze distinte che influiscono pesantemente sulle previsioni e che soprattutto distinguono questo territorio dalla restante parte della provincia di Ferrara che ancora mostra un accentuato calo demografico, e cioè :

una forte immigrazione interna proveniente da altri comuni che presupponiamo essere quelli della cintura bolognese, concentrata soprattutto a Poggio Renatico, Cento e S.Agostino, dovuta alla prossimità di questi territori alla provincia di Bologna , che è spesso sede di lavoro di queste persone, le quali scelgono per motivi economici e pratici di stabilirsi qui (prezzi delle abitazioni più economici, migliore qualità della vita);

una immigrazione vera e propria, cioè di cittadini stranieri, localizzata prevalentemente a Poggio Renatico, Bondeno, e Cento, anch’essa favorita dalla vicinanza col bolognese, soprattutto per quanto riguarda Poggio Renatico, e secondariamente per le favorevoli condizioni di vita e di lavoro.

Questi fenomeni determinano una inversione delle tendenze all’invecchiamento della popolazione, in quanto interessano classi di popolazione giovane, ed aumentano conseguentemente i tassi di natalità futuri.

Ciò accomuna l’Alto Ferrarese al resto della regione Emilia Romagna, dove la tendenza al calo della popolazione si sta invertendo e dove è previsto un incremento di popolazione negli anni futuri pari a circa 600.000 abitanti dal 2005 al 2024.

L’esito delle proiezioni (vedi studio C.D.S. allegato) pertanto prevede, pur assumendo un’ipotesi di previsione intermedia, un incremento importante di popolazione nel periodo che va dal 2007 al 2023 nel territorio dell’Alto Ferrarese, pari a 18.630 abitanti , per un totale che passa da 75.658 a 94.288 unità (+24,6%).

- Popolazione residente nei Comuni dell’Alto Ferrarese per macro classe d’età- Previsioni al 2023

GRANDI CLASSI	2007	2011	2018	2023	Var. ass. 2023-2007	Var. % 2023-2007
0-14	9.466	11.293	14.291	15.381	5.915	62,5
15-29	10.045	9.660	11.030	14.272	4.227	42,1
30-44	19.037	19.750	17.993	16.085	-2.952	-15,5
45-64	20.073	21.924	26.193	29.628	9.555	47,6
65-79	11.995	11.723	12.554	13.098	1.103	9,2
80 e oltre	5.042	5.378	5.727	5.824	782	15,5
Totale	75.658	79.727	87.788	94.288	18.630	24,6

Fonte: Cds

La variazione della composizione media familiare

Già da tempo si sta assistendo ad una mutazione della forma della famiglia e quindi della composizione media familiare dovuta alla contrazione delle nascite, all’invecchiamento, ma anche a molteplici variabili di carattere sociale, economico e culturale che condizionano le modalità con le quali i singoli individui decidono di vivere soli o in nuclei familiari di fatto ridotti.

Si ritiene probabile quindi un’ulteriore riduzione della componente media familiare anche se in notevole rallentamento rispetto agli ultimi decenni, soprattutto perché il processo di invecchiamento si sta mitigando e l’aumento della classe di popolazione in età feconda tende a riportare in equilibrio il fenomeno.

L’indagine socioeconomica fornisce due scenari:

1° ipotesi: assumendo come costante la composizione media familiare attuale pari a 2,38 membri, a fronte della previsione di 94.228 abitanti al 2023, si avrebbe un aumento del numero delle famiglie pari a 7.828;

2° ipotesi: prevedendo una contrazione ulteriore della composizione media familiare fino a 2,09 membri da oggi al 2023, si avrebbe un incremento di 13.325 famiglie.

Data la relativa complessità e fluidità del dato si assume un’ipotesi di incremento del numero delle famiglie ipotizzando un valore intermedio tra le precedenti due formulazioni, che consideriamo il più pertinente alla realtà in evoluzione: tale valore è pari a 10.576 nuove famiglie al 2023 corrispondente ad un indice di 2,235 ab/fam.

Considerando che ad ogni nuova famiglia corrisponda la necessità di un alloggio in più, si avrà :

fabbisogno di alloggi per incremento del numero delle famiglie pari a 10.576

– Previsioni demografiche e delle famiglie nell’Alto Ferrarese, 2007-2023

GRANDI CLASSI	2007	2011	2018	2023	Var. ass. 2023-2007	Var. % 2023-2007
0-14	9.466	11.293	14.291	15.381	5.915	62,5
15-29	10.045	9.660	11.030	14.272	4.227	42,1
30-44	19.037	19.750	17.993	16.085	-2.952	-15,5
45-64	20.073	21.924	26.193	29.628	9.555	47,6
65-79	11.995	11.723	12.554	13.098	1.103	9,2
80 e oltre	5.042	5.378	5.727	5.824	782	15,5
Totale	75.658	79.727	87.788	94.288	18.630	24,6
N. medio componenti (1)	2,38	2,38	2,38	2,38		
Famiglie (1)	31.789	33.499	36.886	39.617	7.828	24,6
N. medio componenti (2)	2,38	2,33	2,18	2,09		
Famiglie (2)	31.789	34.218	40.270	45.114	13.325	41,9

Fonte: Cds

Tab. 1 – Distribuzione degli abitanti, degli alloggi e delle nuove famiglie al 2003

	A	B	D	E	F	G	H	I
	Abitanti al 31.12.07	%	Ipotesi di ripartizione percentuale del carico di pop.al 2023	Abitanti al 2023	Incremento di pop. Al 2023	N. famiglie al 2007	N. famiglie al 2023 (2,38 ab/fam)- Ipotesi minima	N. famiglie al 2023 (2,09 ab/fam) Ipotesi massima
Bondeno	15'450	20,42	20,42	19'257	3'807	6'685	8'091	9'214
Cento	33'780	44,65	44,65	42'104	8'324	13'979	17'691	20'145
Mirabello	3'426	4,53	4,53	4'270	844	1'454	1'794	2'043
Poggio Renatico	8'992	11,89	11,89	11'208	2'216	3'792	4'709	5'363
S.Agostino	6'916	9,14	9,14	8'620	1'704	2'893	3'622	4'124
Vigarano Mainarda	7'084	9,36	9,36	8'830	1'746	2'983	3'710	4'225
Totale	75'648	100	100	94'288	18'640	31'786	39'617	45'114

Fonte : Colonna A : dati anagrafe
 Colonna E : si ipotizza rimanga inalterata la distribuzione della popolazione nei sei comuni

Incremento degli alloggi occupati dal 1991 al 2001

L'incremento del numero degli alloggi occupati è solitamente un ulteriore dato di confronto utile. Purtroppo poiché tali dati sono disponibili solo in occasione delle rilevazioni censuarie, quelli relativi all'intervallo 1991- 2001 risultano poco significativi vista la eccessiva distanza temporale ed il mutamento dei fenomeni demografici in particolare di quello migratorio che si sono manifestati in particolar modo proprio dopo il 2000.

A titolo informativo riportiamo i seguenti dati:

Alloggi occupati al 1991 = 24.788 a fronte di 24951 famiglie censite.

Alloggi occupati al 2001 = 27.307 a fronte di 27.407 famiglie censite.

L'incremento consistente in un numero di 2.519 alloggi in 10 anni rapportato ai 16 anni corrispondenti alla proiezioni assunte dal presente studio risulterebbe pari a 4030 alloggi. Questo parametro, come già detto, non è applicabile vista la mutata situazione del quadro demografico.

Il fabbisogno a partire dal volume dell’attività edilizia

Importante è per la determinazione del fabbisogno abitativo l’analisi del volume dell’attività edilizia avutasi negli anni precedenti. Questo dato non necessariamente coincide con il trend dello stock edilizio in termini di numero di alloggi occupati, ma è un indicatore sicuramente importante in quanto traduce le effettive richieste e tendenze del mercato.

Si è pertanto analizzato il trend degli ultimi dieci anni, esaminando per ciascun comune la media annua per quanto riguarda i metri cubi costruiti, il numero degli alloggi e la dimensione media degli alloggi in mc.

Poiché il periodo dal 1997 al 2006 ha visto momenti di mercato edilizio alternativamente ridotto e vivace, si è assunto il valore del numero di alloggi medio annuo costruiti di questo periodo come ipotesi minima (10 anni). Si è quindi assunta come ipotesi massima il valore medio di produzione degli alloggi rilevato negli ultimi cinque anni (2001 – 2006), anni che hanno visto un importante incremento dell’attività edilizia proprio in funzione dei nuovi fenomeni demografico - occupazionali.

Si allegano di seguito le tabelle 2,3, 4, e 5 che evidenziano rispettivamente:

- I volumi e la consistenza di alloggi costruiti negli ultimi 10 anni
- I volumi e la consistenza di alloggi costruiti negli ultimi 5 anni (i dati sono stralciati dalla precedente, ma si è ritenuto utile evidenziarli)
- Le medie annue nei due intervalli temporali.

TABELLA N.2 Edilizia residenziale - Volumi e consistenza degli alloggi costruiti dal 1997 al 2006 (10 anni)

	Bondeno			Cento			Mirabello			Poggio Renatico			S.Agostino			Vigarano		Totale Associazione		
	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC
1997	31	13'657	440,55	146	59'868	410,05	5	2'255	451,00	46	17'202	373,96	60	19'437	323,95	34	16'085	473	322	128'504
1998	21	12'556	597,90	125	45'285	362,28	4	2'430	607,50	32	13'748	429,63	42	15'128	360,19	22	12'541	570	246	101'688
1999	28	17'831	636,82	98	41'383	422,28	10	4'196	419,60	61	23'093	378,57	39	12'079	309,72	22	10'302	468	258	108'884
2000	30	16'167	538,90	363	123'051	338,98	18	9'662	536,78	82	28'317	345,33	44	18'412	418,45	41	17'888	436	578	213'497
2001	57	25'401	445,63	414	157'580	380,63	15	5'862	390,80	81	30'617	377,99	16	7'981	498,81	36	16'736	465	619	244'177
2002	31	13'793	444,94	355	114'740	323,21	26	11'442	440,08	109	39'319	360,72	71	21'160	298,03	82	31'650	386	674	232'104
2003	72	25'175	349,65	636	224'169	352,47	26	9'291	357,35	113	35'553	314,63	31	11'149	359,65	48	18'271	381	926	323'608
2004	30	10'049	334,97	283	110'215	389,45	62	18'024	290,71	195	69'453	356,17	182	60'894	334,58	55	20'188	367	807	288'823
2005	120	38'020	316,83	681	235'191	345,36	47	19'180	408,09	250	82'092	328,37	114	40'345	353,90	102	39'482	387	1314	454'310
2006	26	14'832	570,46	589	209'769	356,14	17	5'343	314,29	125	39'685	317,48	22	7'676	348,91	118	42'556	361	897	319'861
Totale	446	187'481	420,36	3690	1'321'251	358,06	230	87'685	381,24	1094	379'079	346,51	621	214'261	345,03	560	225'699	403	6641	2'415'456

TABELLA N.3 Edilizia residenziale - Volumi e consistenza degli alloggi costruiti dal 2002 al 2006

	Bondeno			Cento			Mirabello			Poggio Renatico			S.Agostino			Vigarano			Totale Associazione		
	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi
2002	31	13'793	444,94	355	114'740	323,21	26	11'442	440,08	109	39'319	360,72	71	21'160	298,03	82	31'650	386	674	232'104	344,37
2003	72	25'175	349,65	636	224'169	352,47	26	9'291	357,35	113	35'553	314,63	31	11'149	359,65	48	18'271	381	926	323'608	349,47
2004	30	10'049	334,97	283	110'215	389,45	62	18'024	290,71	195	69'453	356,17	182	60'894	334,58	55	20'188	367	807	288'823	357,90
2005	120	38'020	316,83	681	235'191	345,36	47	19'180	408,09	250	82'092	328,37	114	40'345	353,90	102	39'482	387	1314	454'310	345,75
2006	26	14'832	570,46	589	209'769	356,14	17	5'343	314,29	125	39'685	317,48	22	7'676	348,91	118	42'556	361	897	319'861	356,59
Totale	279	101'869	365,12	2544	894'084	351,45	178	63'280	355,51	792	266'102	335,99	420	141'224	336,25	405	152'147	375,67	4618	1'618'706	350,52

Nota: Fonte ISTAT : dati relativi al 2005 e al 2006 sono provvisori

TABELLA N.4 Edilizia residenziale - Volumi e consistenza degli alloggi costruiti dal 1997 al 2006 (10 anni)

	Bondeno			Cento			Mirabello			Poggio Renatico			S.Agostino			Vigarano			Totale Associazione		
	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi
	446	187'481	420	3'690	1'321'251	358	230	87'685	381,2391	1094	379'079	347	621	214'261	345	560	225'699	403	6'641	2'415'456	364
Media	44,6	18'748	420	369	132'125	358	23	8'769	381,2391	109	37'908	347	62,1	21'426	345	56	22'570	403	664	241'546	364
Inc. percentuale	6,62			55,57			3,46			16,41			9,33			8,43			100		

TABELLA N.5 Edilizia residenziale - Volumi e consistenza degli alloggi costruiti dal 2002 al 2006 (5 anni)

	Bondeno			Cento			Mirabello			Poggio Renatico			S.Agostino			Vigarano			Totale Associazione		
	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi	N. Alloggi	MC	MC/ alloggi
	279	101'869	365	2'544	894'084	351	178	632'280	3'552	792	266'102	336	420	141'224	336	405	152'147	376	4'618	2'187'706	474
Media	56	20'374	365	509	178'817	351	35,6	126'456	3'552	158	53'220	336	84	28'245	336	81	30'429	376	924	437'541	474
Incid. percentuale	6,06			55,08			3,78			17,09			9,09			8,76			100		

Come si può vedere si ottiene la determinazione del fabbisogno di alloggi desunto dall’analisi del volume della produzione edilizia, con un ipotesi minima, un’ipotesi massima tra le quali si è elaborato un’ipotesi intermedia che, depurata della quantità di alloggi ancora nella disponibilità dei PRG vigenti, concorre al dimensionamento del piano.

Ipotesi di dimensionamento complessivo

Il dimensionamento dei piani strutturali deve di fatto tenere conto:

- a) del fabbisogno primario determinato dal numero di famiglie previste e quindi di alloggi correlati,
- b) della valutazione e confronto col trend della produzione edilizia,
- c) degli orientamenti e quindi dalle scelte politiche delle amministrazioni interessate,
- d) infine dalla verifica della sostenibilità ambientale delle ipotesi di sviluppo del territorio in rapporto a situazioni di criticità pregresse e/o future.

Per quanto riguarda i primi due punti sintetizzando i dati illustrati nei precedenti capitoli avremo quindi :

- a) numero di nuove famiglie nell’ambito del territorio dell’Altoferrarese = 10.576
- b1) ipotesi di un ritmo di produzione edilizia pari alla media annua degli ultimi 10 anni rapportata ad un orizzonte di sedici anni (2007 – 2023) pari a 10.624 alloggi (tabella 6,colonna E),
- b2) ipotesi di un ritmo di produzione edilizia pari alla media annua degli ultimi cinque anni pari a **14.784** alloggi (tabella 6 colonna G).

Come si può notare risultano assolutamente congruenti i dati espressi al punto a) e al punto b1) pari a circa 10.500 alloggi che per tanto assumeremo come ipotesi minima, mentre assumeremo il dato espresso al punto b2 di circa 14.700 alloggi come ipotesi massima .

Una quota non esattamente quantificabile di edificazione nelle aree urbane sarà necessariamente destinata ad attività complementari (commercio, artigianato compatibile con la residenza, studi professionali, ecc..), essa è orientativamente stimabile attorno al 10% della quota complessiva, cui va aggiunto il cosiddetto “volano di manovra”, cioè il turnover del patrimonio edilizio che implica una permanenza di una quota fisiologica di non utilizzo stimabile ottimisticamente attorno al 6%. Aggiungendo quindi il 16% al fabbisogno primario di cui al punto a) otterremo 12.268 alloggi, Questo dato si colloca in una posizione tra l’ipotesi meno dinamica e l’ipotesi di trend edilizio più sostenuto, confermando ulteriormente l’equilibrio del dato.

TABELLA N.6 Fabbisogno in alloggi in rapporto al volume della attività edilizia

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Abitanti al 31.12.2007	%	Ipotesi di ripartizione percentuale del carico di pop. al 2023	Abitanti al 2023	Fabbisogno in alloggi Ipotesi min. Al 2023	Fabbisogno in alloggi Ipotesi media al 2023	Fabbisogno in alloggi Ipotesi max al 2023	Capacità insediativa residua dei PRG in alloggi (Piani convenzionati)	% di ripartizione di H tra i comuni
Bondeno	15'450	20,42	20,42	19'257	2'170	2'595	3'019	8	0,66
Cento	33'780	44,65	44,65	42'104	4'744	5'673	6'602	347	28,44
Mirabello	3'426	4,53	4,53	4'270	481	575	670	51	4,18
Poggio Renatico	8'992	11,89	11,89	11'208	1'263	1'510	1'757	143	11,72
S.Agostino	6'916	9,14	9,14	8'620	971	1'161	1'352	289	23,69
Vigarano M.	7'084	9,36	9,36	8'830	995	1'190	1'384	382	31,31
Totale	75'648	100	100	94'288	10'624	12'704	14'784	1'220	100

Nota:
 Le colonne E, F e G: individuano il fabbisogno a partire dal volume dell'attività edilizia, in particolare:
 - la colonna E è stata ricavata assumendo la media di incremento annuo analizzando il decennio 1997-2006 per l'intera associazione e successiva ripartizione secondo le percentuali esposte nella colonna B;
 - la colonna G è stata ricavata assumendo la media di incremento annuo analizzando il quinquennio 2001-2006 per l'intera associazione e successiva ripartizione secondo le percentuali esposte nella colonna B;
 - la colonna F riporta la media sui due valori riportati alla colonna E ed alla colonna G.

Proposta di distribuzione delle previsioni residenziali tra i comuni

All’interno della forcella (10.500 minimo, 14.700 massimo) si ritiene che debbano essere i singoli comuni a scegliere in sede di redazione definitiva del PSC associato, in base alle specificità dei territori, nonché in virtù delle politiche che si intendono attuare, e cioè se assecondare o frenare il processo migratorio.

In fase di Documento Preliminare nella tabella 6 viene esposta (vedi colonne E, F ed G) l’ipotesi di ripartizione delle previsioni di nuovi alloggi per ciascun comune secondo il peso relativo degli stessi in termini di popolazione.

Va messo in evidenza che Cento, Poggio Renatico e in minor misura Sant’Agostino hanno in passato dimostrato un maggiore trend di crescita (vedi tabelle 5 e 6) rispetto al loro peso relativo, al contrario di Bondeno che è cresciuto in quantità decisamente minore.

La possibilità per ciascun comune di poter optare tra ipotesi minima, media e massima dovrebbe costituire il correttivo ad una distribuzione del futuro patrimonio edilizio semplicemente proporzionale alla popolazione già insediata.

In sede di redazione definitiva del presente PSC tutti i comuni hanno optato per l’ipotesi massima (Vedi Norme di Attuazione cap. 10.1- Dimensionamento della capacità insediativa) .

A tali quantità va sottratta la disponibilità di alloggi ancora edificabile nell’ambito dei PRG.

Nuovi alloggi derivanti da interventi di recupero e riqualificazione

Facendo seguito all’individuazione del fabbisogno in alloggi e conseguente dimensionamento complessivo del Piano secondo la forbice indicata nella Tabella N.6, è necessario stimare quale quota di nuovi alloggi possa e debba essere realizzata attraverso gli interventi di recupero e riqualificazione .

Ricadono in questa classe:

- gli interventi di restauro e ristrutturazione nei centri storici e in genere nelle aree consolidate,
- gli interventi assoggettati a Piano Urbanistico Preventivo e a Piano di Recupero, sempre nelle aree consolidate,
- gli interventi di recupero in territorio agricolo,
- gli interventi di sostituzione edilizia degli insediamenti produttivi dismessi,
- gli interventi di “riqualificazione urbana”, come definiti dalla L.R.20/2000 all’art. A11 dell’allegato .

In totale carenza di statistiche mirate a valutare l’incidenza degli interventi sopra descritti nei sei comuni dell’Associazione nel periodo recente, si propone un’ipotesi di percentuale di alloggi analoga a quella assunta da studi relativi ad altri PSC in fase di elaborazione nella nostra regione. Tale percentuale si aggira costantemente attorno al 20% dell’intera produzione edilizia.

Si tratta di una percentuale non altissima, ma è necessario tener conto del fatto che interventi di recupero di singoli immobili, entro e fuori i centri storici ed anche nei Piani di Recupero (L.R.19/98), si stanno realizzando già da diversi anni e molti sono in corso, anche perché il mercato ha favorevolmente interpretato e fatto

proprio il plusvalore determinato dai caratteri storici degli immobili e dal loro valore di posizione.

Si deve inoltre tener conto che gli interventi di recupero risultano in genere abbastanza onerosi, e quindi sono in grado di rispondere solo limitatamente ad una parte della domanda di alloggi esistente.

Sarà quindi principalmente nell’ambito degli interventi di “riqualificazione urbana” che si presume si realizzeranno gran parte degli alloggi non ricadenti in aree di nuova urbanizzazione.

Gli “ambiti di riqualificazione” più importanti proposti dal PSC associato , risultano essere quello di Bondeno capoluogo (ex zuccherificio) e di Cento (la parte della zona produttiva di via Ferrarese di più antico insediamento). Altri ambiti di minor entità sono comunque presenti in quasi tutti i comuni.

Si stima che nell’arco di validità del presente piano la percentuale di alloggi realizzabili attraverso interventi di recupero e riqualificazione si attesti per quanto riguarda il comune di Sant’Agostino attorno al 15% del totale previsto.

Dimensionamento della capacità insediativa

S.AGOSTINO

a) circa **34.680** mq di SC (pari a circa **289** alloggi) sono realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi approvati e in corso di attuazione.

Restano pertanto da realizzare, nell’arco di validità del presente PSC, nuove previsioni per:

b) circa **127.560** mq di SC (pari a circa **1.063** alloggi).

Parte della quota di alloggi di nuova previsione di cui al punto b), pari al circa il **15%**, dovrà essere realizzata attraverso interventi di recupero e riqualificazione, per un ammontare corrispondente a :

c) circa **19.080** mq di SC (pari a circa **159** alloggi)

La rimanente quota, pari all’ **85%** di b), corrispondente a :

d) circa **108.480** mq di SC (pari a circa **904** alloggi)

dovrà essere realizzata, attraverso la pianificazione operativa (POC), urbanizzando parti degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ivi compresi quelli che riguardano aree edificabili già previste nel pre-vigente PRG , non attuate e confermate dal PSC.

Cenni storici

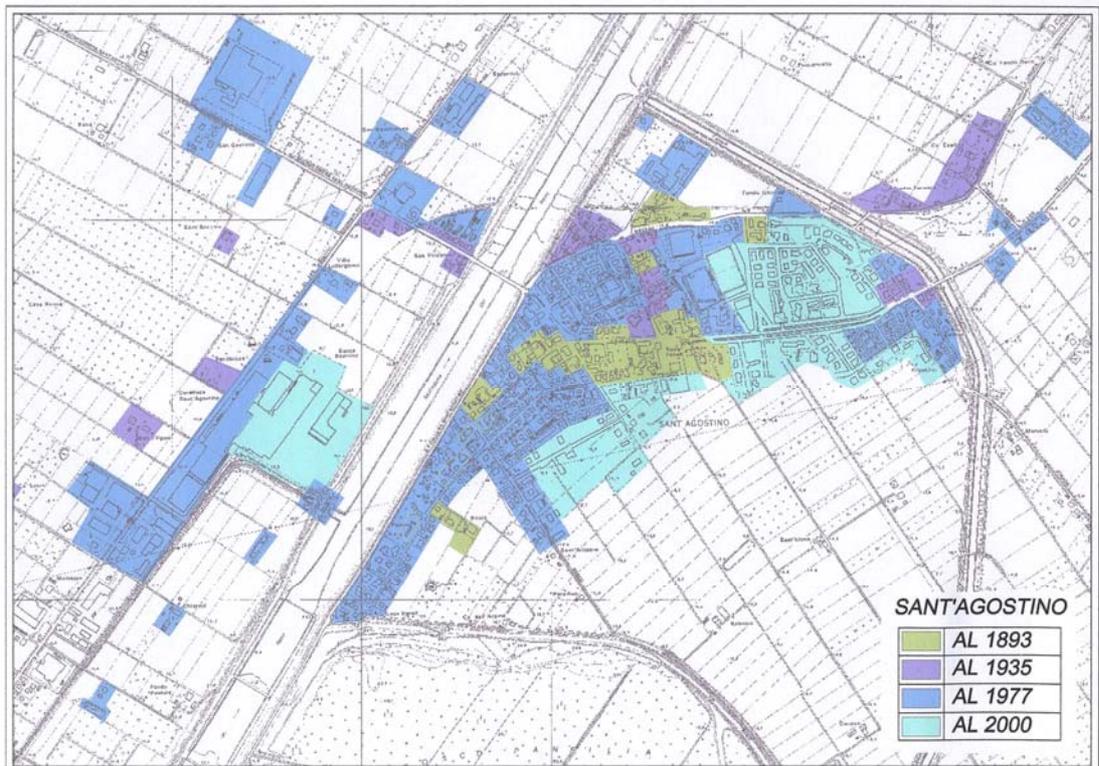
Il capoluogo, sorse sul vecchio argine del Reno, prima che quest’ultimo fosse deviato non più a sfociare nel Po, verso nord, ma verso est in direzione di Poggio Renatico. Ancora nel 1700 esso si presentava come un piccolo borgo di poche case, chiamato “S.Agostino delle paludi”.

La situazione idraulica del luogo era molto precaria, da ricordare la rovinosa rotta del 1728, nota come “rotta degli annegati”, a seguito della quale, nel 1767 si provvide ad immettere il Reno nel nuovo corso attraverso le Valli di Galliera e Poggio Renatico.

Lo sviluppo urbano di Sant’Agostino

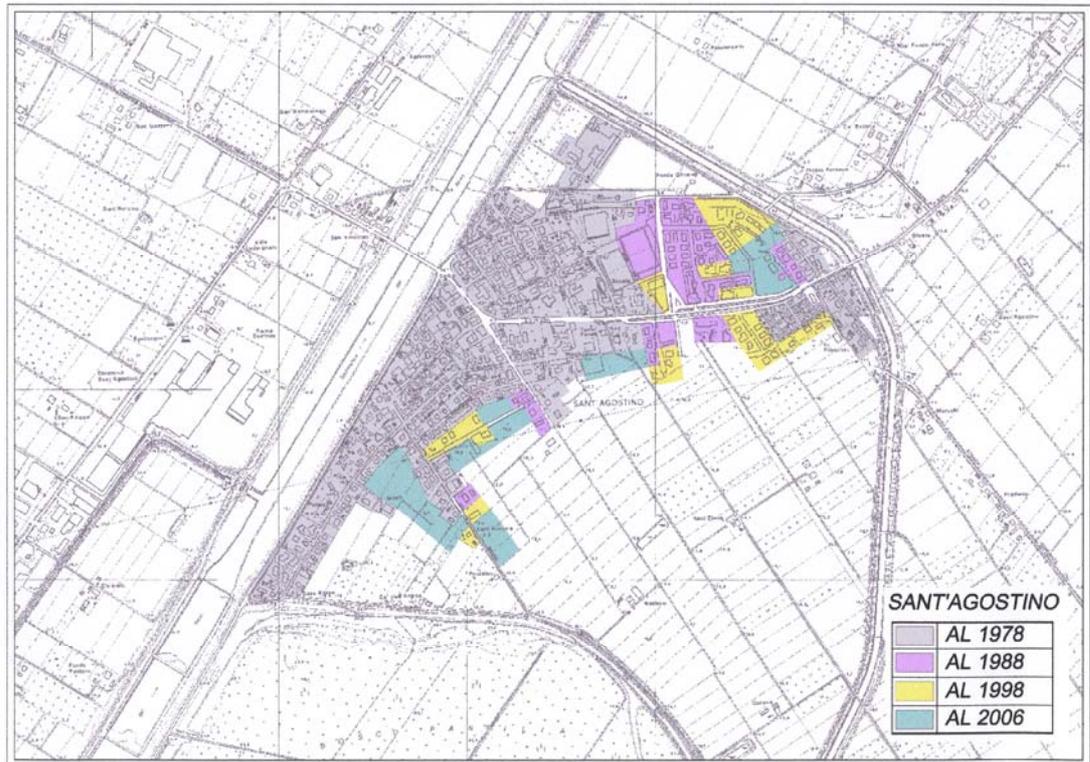
Al 1893 S.Agostino presenta uno sviluppo lineare lungo la via per Cento situata in sommità del vecchio argine del Reno . Al 1935 questa situazione appare mutata di poco, se si esclude il fiorire di insediamenti isolati sia a destra, sia a sinistra del Cavo Napoleonico.

Come per Poggio Renatico è nell’immediato anteguerra e nel dopoguerra (dal 1935 al 1977) che si ha lo sviluppo maggiore del centro: residenziale a destra del Cavo con espansioni sempre imperniate sulla strada provinciale, e a sinistra del Cavo con espansioni produttive.



La collocazione del centro urbano di Sant’Agostino compreso tra tre corsi d’acqua il fiume Reno a sud, il Cavo Napoleonico a ovest e il Canale Emiliano Romagnolo che lo circonda da sud-est a nord, hanno vincolato lo sviluppo del

comune. La porzione di territorio a nord della strada Statale Ferrara/Modena è stata completata negli anni '90, mentre le recenti espansioni a sud rispetto alla strada Statale stanno investendo con interventi edilizi di carattere residenziale le aree disponibili in questo settore considerando i vincoli di tutela e salvaguardia del Reno, e la presenza di un elettrodotto da 132 Kw, che attraversando il territorio comunale in direzione est/ovest ha fino ad oggi bloccato una possibile espansione.



Inoltre la porzione di territorio compresa tra il limite meridionale dell'edificato di Sant'Agostino, il C.E.R. e l'area boscata lungo il Reno (Bosco della Panfilia), è individuata nel PTCP come zona di particolare interesse paesaggistico ed ambientale (art.19).

Considerata quindi, la conformazione orografica e la particolare posizione dell'abitato, appare chiaro che l'unica linea di sviluppo del capoluogo è nel settore sud-est dove lo sviluppo si scontra però con la presenza dell'elettrodotto attorno al quale, a seguito della Legge Regionale 30/2000 per la tutela e la salvaguardia dall'inquinamento elettromagnetico, è stata individuata la fascia di rispetto e di inedificabilità di 50 metri per lato. Tale vincolo ha condizionato le successive espansioni previste negli strumenti urbanistici recenti, che hanno determinato la creazione di un'ampia fascia vuota che si incunea tra l'edificato esistente e le nuove espansioni.

L'ultima variante al PRG, ha confermato la linea di sviluppo residenziale di Sant'Agostino nel settore sud-est, l'unico possibile, subordinandone l'attuazione all'interrimento dell'elettrodotto.

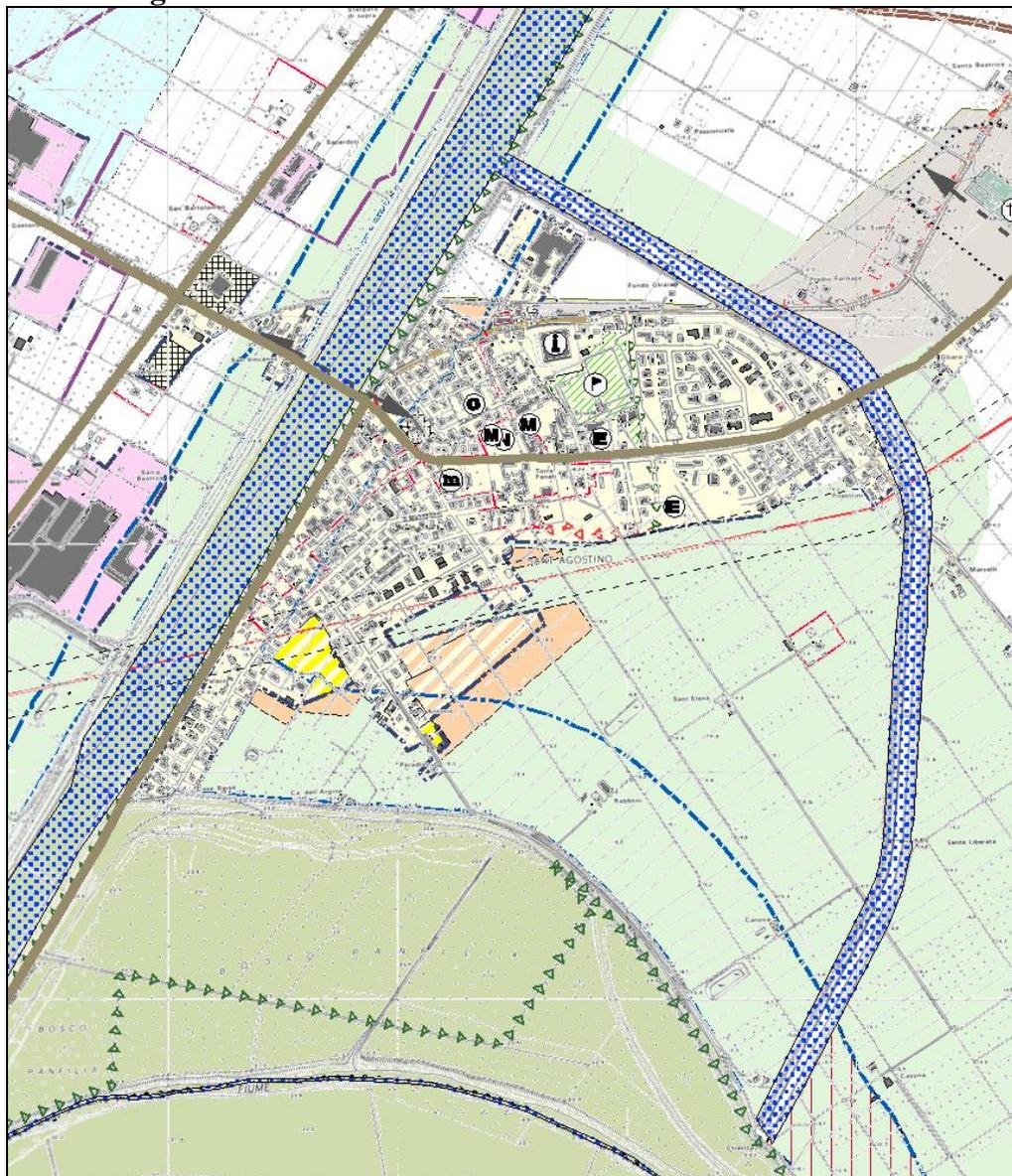
Nell'abitato di Sant'Agostino pur non potendo parlare di vero e proprio centro storico, sono presenti una serie di edifici di valore storico o anche solo testimoniale, per i quali è leggibile e rilevabile una connessione che insieme al

debole reticolo di strade consente ancora una lettura del nucleo originario da cui si è sviluppato il centro abitato. In sede di redazione del RUE si dovrà approfondire e tutelare gli elementi puntuali di pregio presenti, le loro aree di integrazione storico ambientale e paesaggistiche, (visuali, viabilità, alberature,...), nonché le loro relazioni con il territorio.

Per quanto riguarda i servizi il capoluogo presenta la dotazione tipica dei centri maggiori dell’Associazione, garantendo la completezza di quelli di base, è recente la realizzazione della nuova scuola elementare ed è presente un istituto scolastico superiore, buona è l’offerta di tipo culturale/ricreativo.

Per quanto riguarda le attrezzature sportive è da segnalare che oltre alla dotazione di base (campi sportivi, palestre) è recente la realizzazione del palazzetto dello sport.

Sant’Agostino



San Carlo

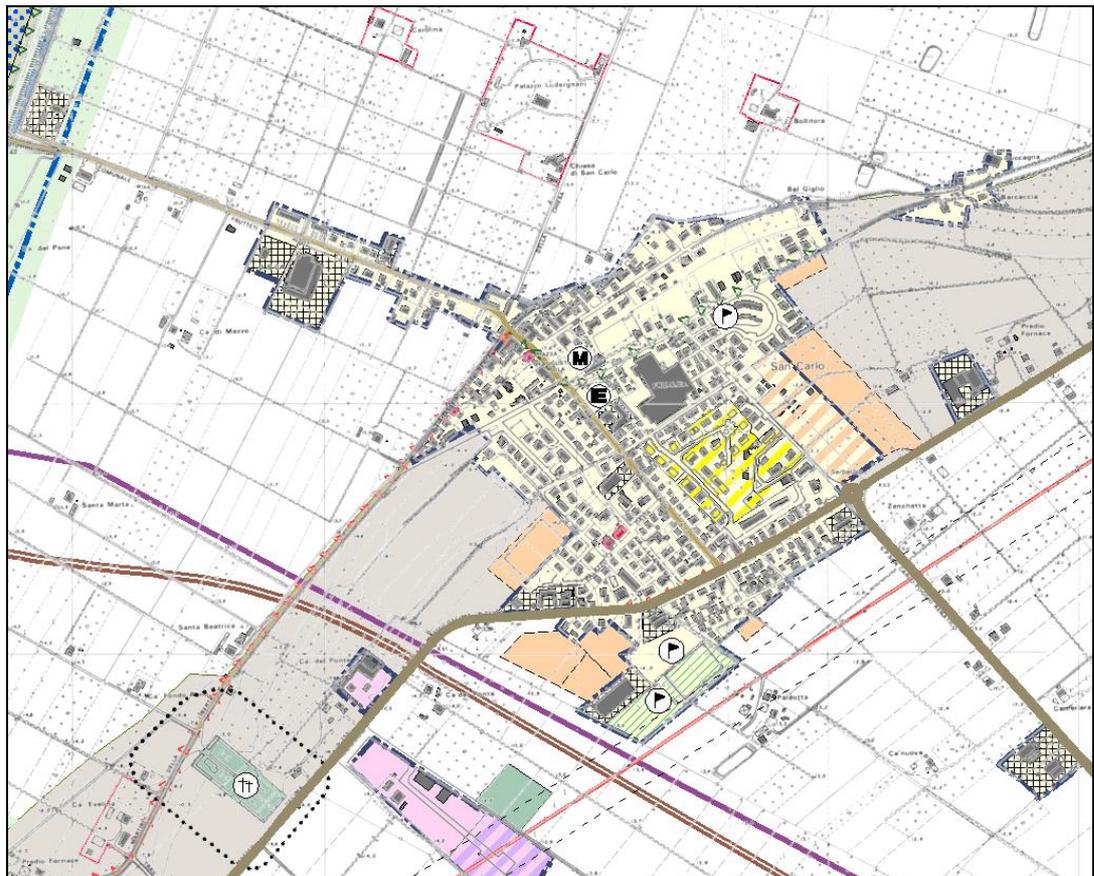
Il centro della frazione di San Carlo, a circa 3 km dal capoluogo verso Ferrara, è in alto rispetto alla pianura, posto su quelli che erano gli argini del Reno estinto in questo tratto nel 1767; la piazza è stata ricavata colmando il letto del fiume, mentre sugli argini corrono le vie Rossini e I° Maggio.

Lo sviluppo di San Carlo è avvenuto con la progressiva saturazione delle aree attorno alla via Risorgimento che unisce la strada Provinciale alle vie alte (Rossini e I° Maggio) per proseguire poi con via Frutteti verso il Cavo.

La forma urbana è compatta e quadrangolare, una piccola quota di edificato si è sviluppata lungo la via Frutteti verso nord, e a sud della via Cento tra l’elettrodotto, la provinciale n.35 per Poggio Renatico e l’asse della Cispadana.

Nel consolidato di San Carlo si evidenzia che dovranno trovare soluzione con nel RUE, due situazioni che oggi presentano alcune criticità sia per quanto riguarda la qualità urbana che la qualità paesaggistica, quali l’agglomerato edilizio distribuito tra via Chiesa, via Cà Bassa e via I° Maggio di cui fa parte anche il sistema edilizio del vecchio mulino, e la conurbazione cresciuta lungo le vie I° Maggio e via Rossini alte rispetto al vallo tra le due strade, che si insinua ora tra l’edificato che continua a premere, mentre sarebbe necessario approntare interventi e strategie per salvaguardare una situazione morfologica non solo a tutela della memoria storica della trasformazione del nostro paesaggio ma perché questi sono punti di ricarica della falda acquifera.

San Carlo



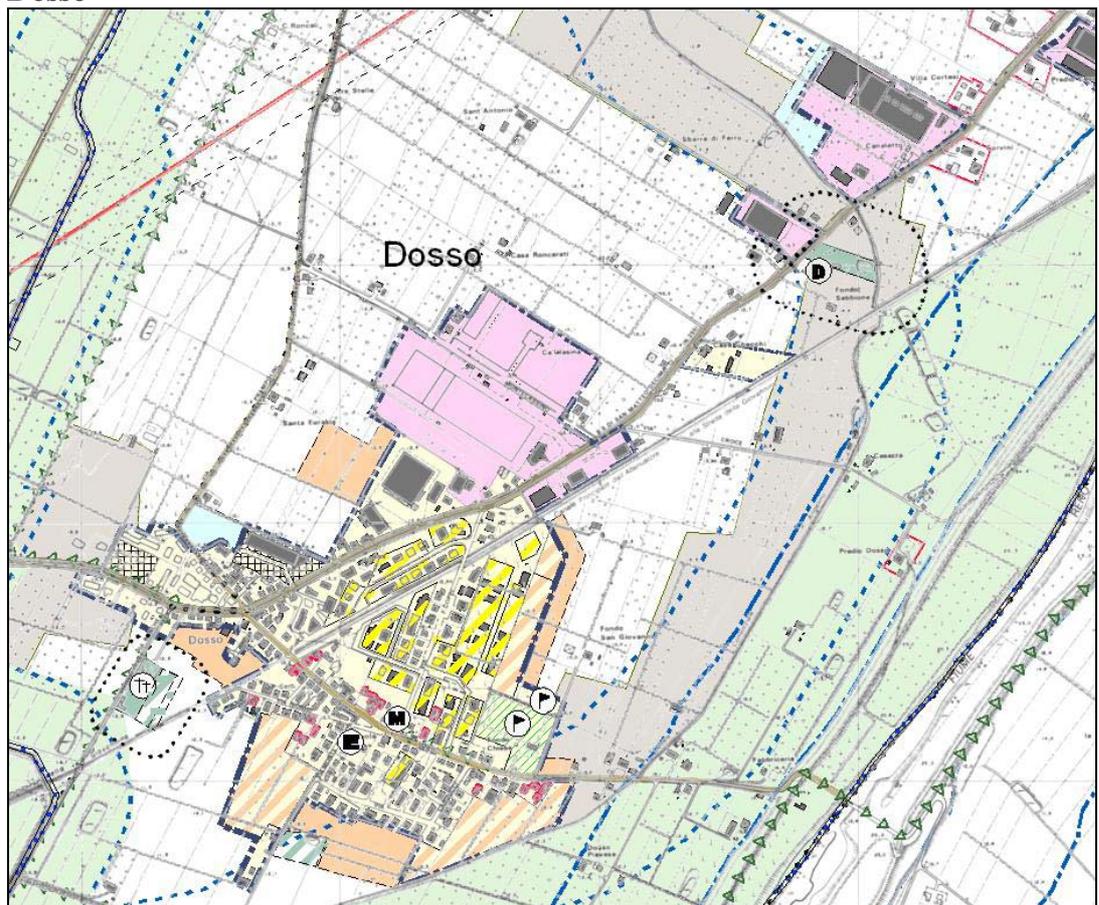
Dosso

Dosso, a circa 4 km dal capoluogo sulla strada Ferrara-Modena verso Cento, subì le alterne vicende del Reno che prima scorreva a occidente dell'abitato e, dopo moltissime e rovinose rotte, scorre a oriente, per questo fu identificato come "Dosso di Reno".

Il centro prevalentemente residenziale e i servizi si sono sviluppati tra la strada provinciale e il fiume Reno, mentre sull'altro lato della S.P.66 si trovano alcune aziende artigianali e industriali che fanno parte dell'area produttiva distribuita lungo la provinciale nel tratto che da Dosso attraversando la località Roverseto arriva fino a Sant’Agostino.

La frazione di Dosso ha mostrato un rapido e notevole sviluppo passando da 947 abitanti nel 1991, a 1506 nel 2006 con un aumento del 59% in 15 anni, questo incremento ha avuto l'inevitabile ricaduta nella edificazione delle zone di espansione poste tra la S.P.66 e la via Verdi, e anche le aree poste a sud della via Verdi sono oggetto di piani particolareggiati già approvati, con le opere di urbanizzazione in fase di realizzazione.

Dosso



Per quanto riguarda i servizi, San Carlo e Dosso mostrano una sufficiente dotazione di base, solo che a Dosso a causa del recente e rapido sviluppo, la capacità di assicurare un'adeguata risposta soprattutto per i servizi all'infanzia e alla scuola primaria sta cominciando a mostrare delle criticità.

Nel Comune di Sant’Agostino è presente un importante comparto produttivo collocato ad ovest rispetto al centro abitato del capoluogo. La parte di più antico impianto è distribuita lungo la Provinciale 66 Ferrara-Cento fino alla frazione di Dosso, in questo comparto si trova l’importante ambito produttivo delle “Ceramiche Sant’Agostino”; mentre i comparti più recenti si sono sviluppati e sono in fase di attuazione con piani particolareggiati di iniziativa privata, lungo la via del Fantino, S.P. n. 34 “Sant’Agostino-Buonacompra” di collegamento con la provincia modenese. Attestata su questa viabilità si trova anche “l’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 (vedi Q.C.).

Lo schema di assetto infrastrutturale

Sistema delle infrastrutture

La struttura insediativa del Comune di Sant’Agostino è distribuita con i suoi tre centri lungo il tracciato della strada provinciale n.66 Ferrara-Modena, la viabilità di accesso al territorio è inoltre garantita dalla presenza di una rete stradale provinciale che porta nelle diverse direzioni: Finale Emilia, Poggio Renatico, Pieve di Cento, e ovviamente Cento e Ferrara. E’ da sottolineare che la dimensione e la conformazione della rete stradale esistente interessata anche da flussi di traffico sostenuti, può comportare tempi di percorrenza lenti, anche perché interessata in alcuni tratti dal transito di traffico pesante.

La realizzazione di alcuni interventi di adeguamento della viabilità esistente previsti negli strumenti di programmazione urbanistica vigenti, quali:

- la rotonda all’incrocio tra la S.P.66 - via Quattro Torri – via del Fantino;
- la risagomatura della sezione stradale di via Quattro Torri fino al raccordo con la Cispadana;
- la rotonda a San Carlo tra la S.P.66 - la S.P.35 per Poggio Renatico;
- l’apertura del tratto della Cispadana attualmente in funzione da Sant’Agostino a Poggio Renatico, con funzione di tangenziale dei centri abitati del capoluogo e di San Carlo;

ha permesso di dare soluzione ad alcune problematiche che interessano questo territorio, primo fra tutti il grave impatto del traffico di attraversamento sul sistema insediativo, risolto dalla realizzazione del tratto di cispadana.

Per il problema dell’attraversamento del centro di Dosso, il PSC individua una viabilità per una circonvallazione a nord dell’abitato, che utilizza la via Montecassino fino all’incrocio con via Prampolini e da qui sviluppandosi con un raggio più ampio si ricongiunge con la S.P.66 all’altezza di via Beldono in corrispondenza dell’incrocio con la viabilità prevista nel quadrante meridionale. Questa parte di tangenziale ricade nel territorio del Comune di Cento, sarà pertanto con l’accordo tra le due Amministrazioni che il problema potrà trovare adeguata soluzione.

tangenziale a
Dosso

A Dosso vengono infine indicate due strade che dovranno essere oggetto di progetti di riqualificazione relativi alla risagomatura della sede stradale e interventi tesi sia ad una maggiore sicurezza che ad un adeguamento dei sottoservizi, la vie interessate sono la via Montecassino e la via Prampolini, tali interventi potranno trovare un’adeguata programmazione e realizzazione nell’attuazione degli ambiti di possibile urbanizzazione residenziale previsti in questo settore.

il sistema dei
ponti

Altro elemento di criticità per i collegamenti nel territorio di Sant’Agostino è dato dalla necessità dell’attraversamento dei due corsi d’acqua, il C.E.R. e il Cavo la cui sezione decisamente importante rende sempre difficoltosa, in termini di impegno economico, qualsiasi valutazione nell’adeguamento dei ponti esistenti in relazione soprattutto alla percorrenza degli stessi in sicurezza.

Il recente senso unico nella via Martiri della Libertà tra San Carlo e Sant’Agostino e la creazione in sede propria della pista ciclabile, hanno risolto il problema dell’attraversamento del Canale Emiliano-Romagnolo, resta pertanto aperta la questione relativa all’attraversamento del Cavo.

Il Comune è impegnato nella verifica della fattibilità di un attraversamento protetto da realizzare o nella larghezza della sede stradale esistente sul ponte, o con una passerella agganciata o appoggiata alla struttura del ponte stesso.

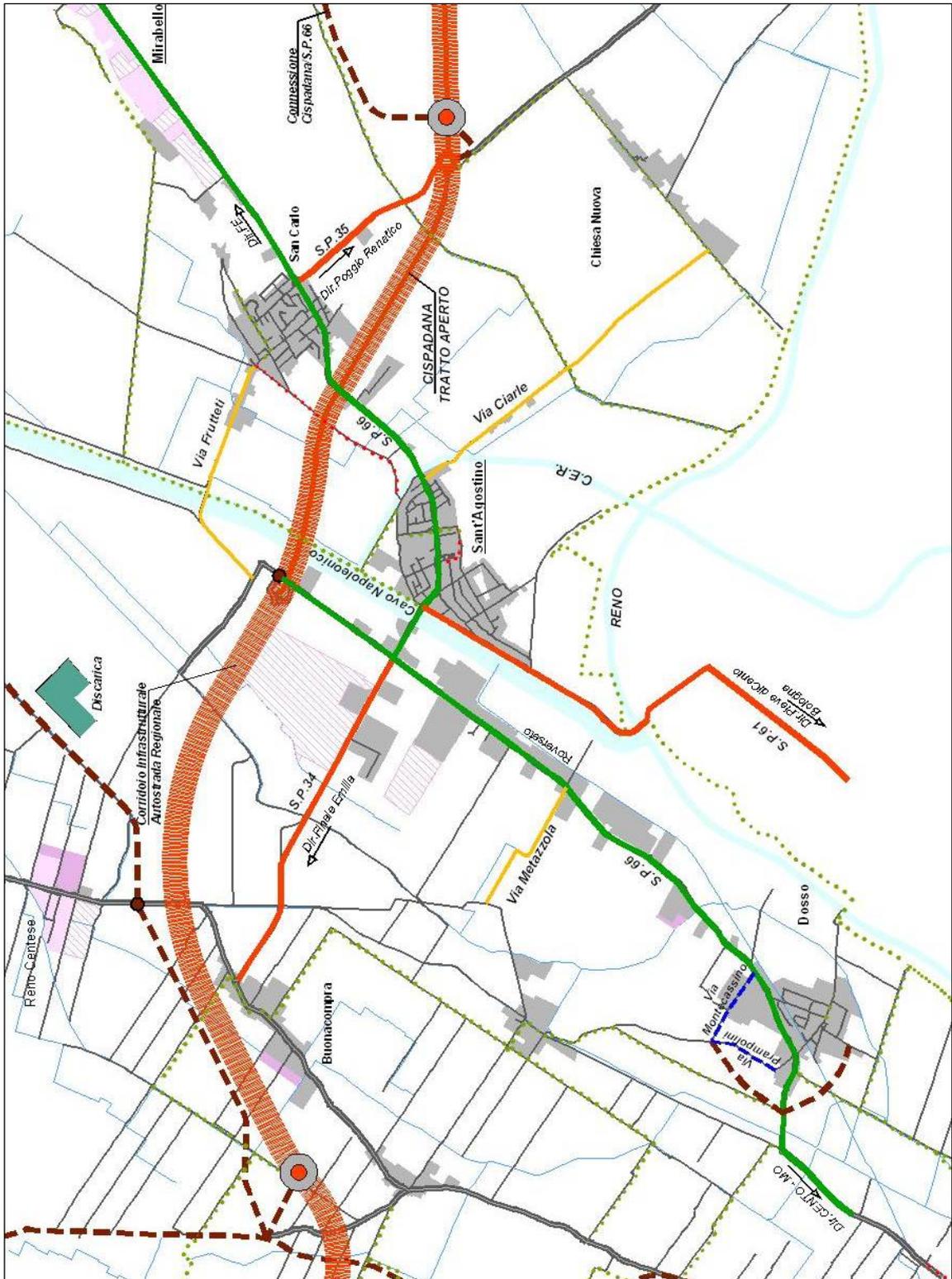
La soluzione scelta potrà essere attuata in tutto o in parte, all’interno del progetto di riqualificazione dell’ambito individuato sulla sponda occidentale del Cavo.

Infine il ponte a San Carlo sul Cavo Napoleonico della via Frutteti, strada di rango comunale, di dimensioni più ridotte rispetto a quello della S.P.66, si considera sufficientemente adeguato per il traffico veicolare di tipo locale, eventualmente anche qui si potrebbe valutare la possibilità di un senso unico per realizzare un percorso protetto, in considerazione degli ambiti di possibile trasformazione urbana qui individuati.

**il sistema delle
piste ciclabili**

La rete di piste ciclabili è a buon punto rispetto alle previsioni degli strumenti di programmazione del Comune e al “Programma per la realizzazione della rete provinciale dei percorsi ciclabili” del febbraio 2002.

Sarebbe importante completare il tracciato lungo le sponde del C.E.R. e del Cavo per unire la ciclabile di via Martiri della Libertà alla S.P.66 in corrispondenza del ponte sul Cavo, per poi proseguire lungo la sponda destra fino a raggiungere la rete di fruizione del Bosco della Panfilia.



Sistema delle infrastrutture

L’autostrada cispadana

La trasformazione in Autostrada Regionale della Cispadana, promossa dalla RER e la cui progettazione attualmente è in fase concorsuale, sarà un avvenimento come già detto, che caratterizzerà negli anni a venire il territorio dell’Alto Ferrarese.

Dell’Alto Ferrarese è comunque il territorio del Comune di Sant’Agostino maggiormente interessato e coinvolto da questa infrastruttura, perché il corridoio di fattibilità previsto nel progetto proposto dalla Regione ripercorre quello per l’asse extraurbano della Cispadana, che oggi per la parte realizzata come detto, funziona da tangenziale per Sant’Agostino e per San Carlo, ma soprattutto è da rilevare la vicinanza dell’asse autostradale ai due centri abitati per le ricadute in termini di salubrità ambientale derivanti dalla realizzazione di un nastro autostradale.

In merito a ciò il Consiglio Comunale di Sant’Agostino con Delibera del 10/03/08 ha espresso all’unanimità *“parere contrario all’ipotesi progettuale di cui alla corografia – progetto preliminare della Provincia di Ferrara in data 11.02.2008 poiché lesiva del diritto alla salute dei cittadini degli abitati di San Carlo e Sant’Agostino e negativa in termini di impatto territoriale e propone che il tracciato autostradale venga posizionato in modo equidistante dagli abitati di San Carlo e Mirabello, che il collegamento da tale punto al casello Cento – Finale Emilia avvenga in prossimità dei confini comunali, esprime parere favorevole all’attuale posizionamento dei caselli autostradali chiede una viabilità veloce di collegamento tra i caselli ed il territorio comunale di Sant’Agostino, stante la sua vocazione produttiva riserva ogni ulteriore valutazione e/o considerazione alla presentazione di futuri progetti”*.

Per quanto riguarda il progetto dell’Autostrada Cispadana, è stato scelto il progetto vincitore della gara regionale, ma mancano ancora elaborati progettuali più dettagliati di quanto a conoscenza delle Amministrazioni comunali, soprattutto per quanto concerne le opere di connessione alla viabilità esistente; sembra comunque sicura l’ubicazione dei due caselli a Pilastrello ed a Chiesa Nuova, con l’immissione nei pressi di quest’ultimo della variante alla S.P. 66 della Decima, prevista e già finanziata nei programmi della R.E.R., per bypassare i centri di Mirabello e San Carlo.

Il PSC insiste sulla necessità di una concertazione con le Amministrazioni rispetto alle scelte di connessione alla viabilità locale, lasciando in evidenza sulla cartografia territoriale i nodi irrisolti della proposta del progetto vincitore (Pilastrello, Sant’Agostino-San Carlo ecc.) e le proposte dello stesso PSC.

I corridoi ecologici dell’Alto Ferrarese

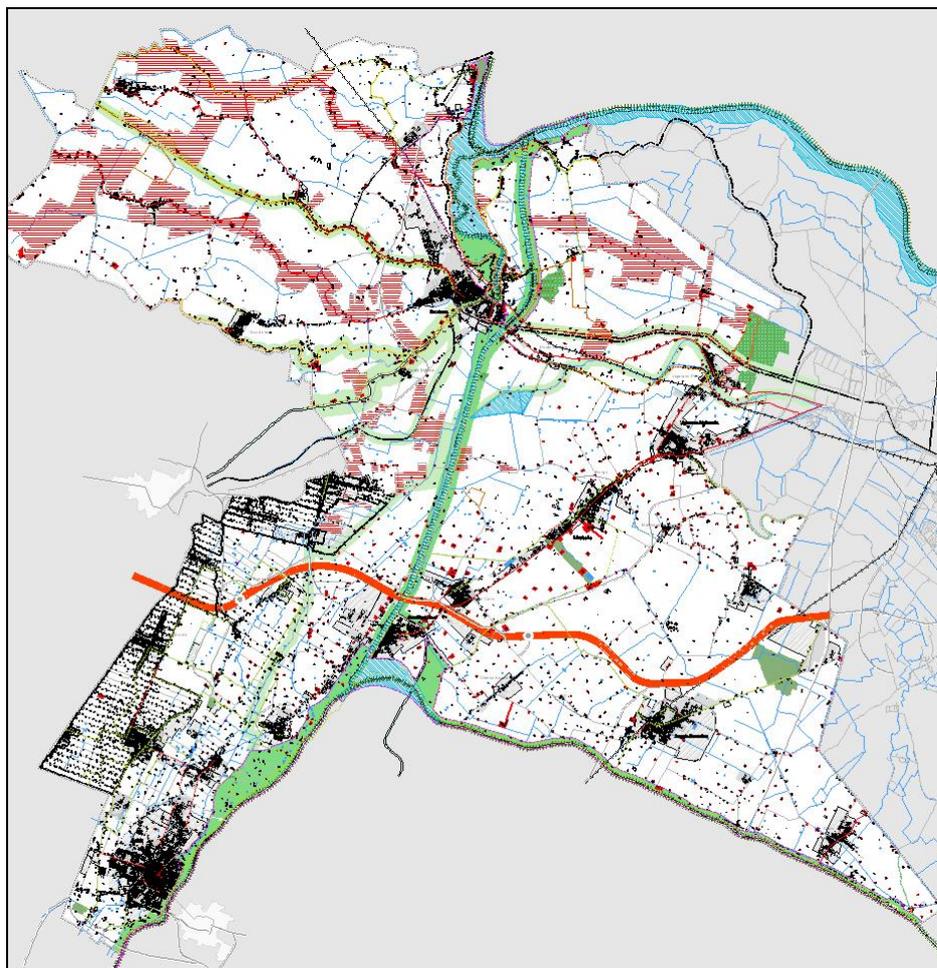
Il PSC Associato, concordando con le scelte di base dello studio della Provincia di Ferrara per l’individuazione dei corridoi ecologici, assume nelle sue scelte strutturali la proposta di rete ecologica di primo livello, integra quella di secondo livello, propone la nuova rete di fruizione di terzo livello; 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.

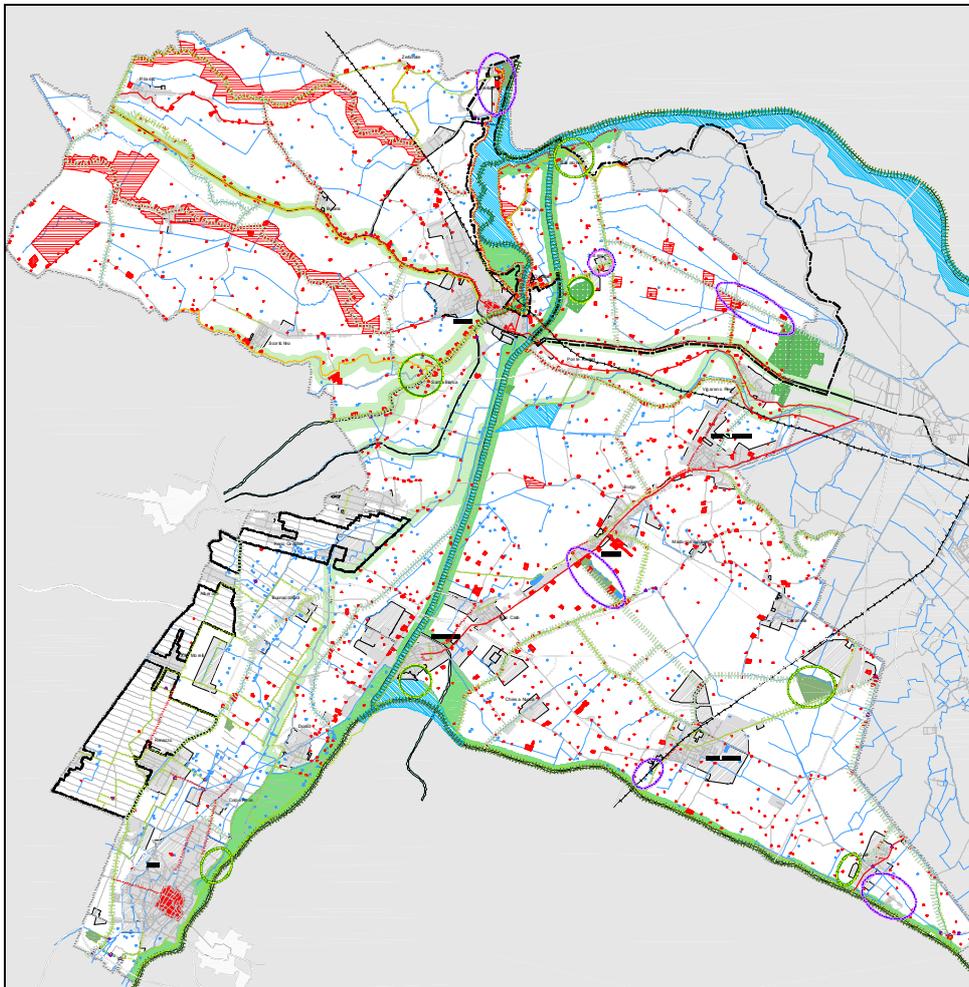


La rete ecologica di secondo livello:

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.



Alto Ferrarese: Reti ecologiche e di fruizione, punti nodali e principali emergenze ambientali e storico-testimoniali

La rete ecologica locale o 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.

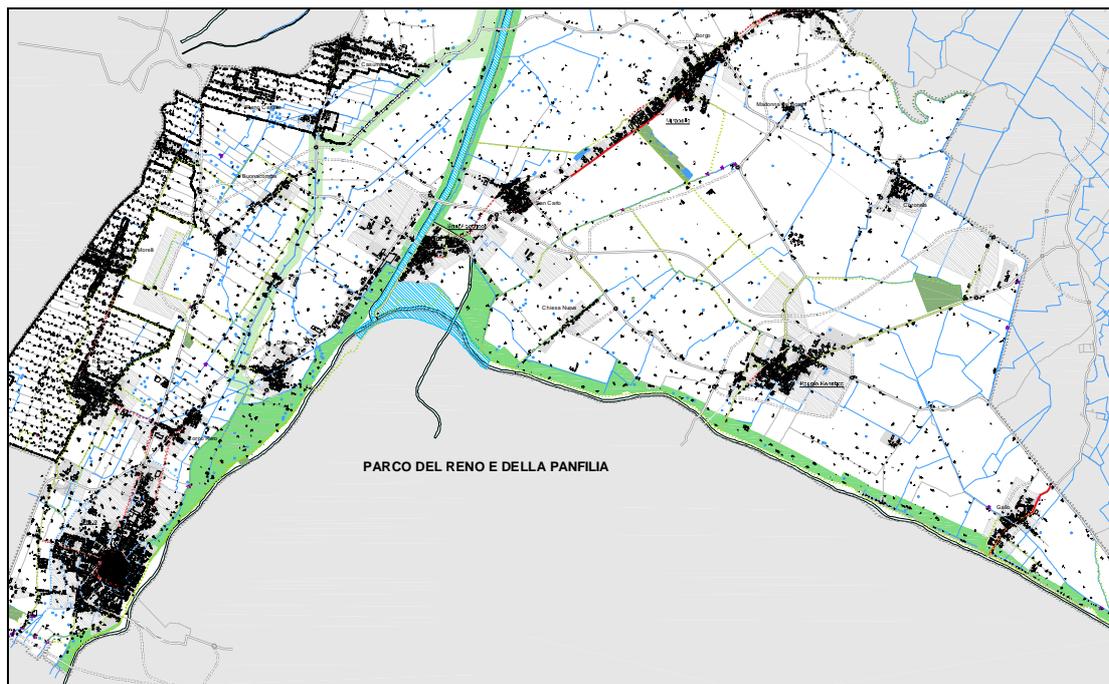


Stralcio tav. PSC2 schema direttore risorse ambientali

I nuovi parchi territoriali dell’Alto Ferrarese

Il P.S.C. conferma la scelta della previsione di due nuovi parchi territoriali, già prospettata da tempo negli strumenti urbanistici locali:

- il Parco della foce del Panaro, in territorio di Bondeno, che comprende aree di alto valore ambientale, nella cornice del perimetro delle aree tutelate come Patrimonio UNESCO;



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

Attualmente è in fase di studio il **PSC/progetto RENO** - “Da Cento a Poggio Renatico. Il fiume Reno come matrice per lo sviluppo coerente del paesaggio dell’Alto Ferrarese”

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 ed identitari del territorio.

I progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali

Il P.S.C. individua diversi areali, inseriti nella rete ecologica di terzo livello, per progetti di riqualificazione ed utilizzo delle risorse ambientali e paesaggistico-culturali finalizzati alla valorizzazione dei siti in funzione del rafforzamento dei punti nodali della rete di fruizione del territorio.

Nei POC saranno definiti i limiti alle trasformazioni e l'eventuale quantità di edificazione ammessa.

I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali

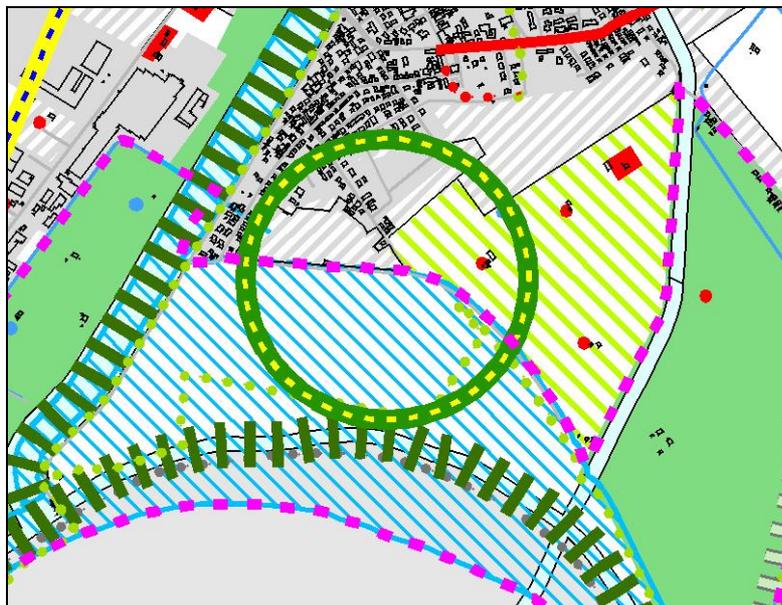
Il PSC definisce alcuni areali per progetti di valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali finalizzati alla creazione ed al rafforzamento dei punti nodali della rete naturalistica.

Nei progetti i POC prevederanno le strutture di supporto alla fruizione degli elementi della rete ambientale, i percorsi e le aree attrezzate, rivolte anche a finalità turistico-ricreative.

Il Comune di Vigarano Mainarda è interessato da un'area nodale:

AREA NODALE 8 - BOSCO DELLA PANFILIA

E' un'area 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, il PSC la propone per una progettazione a integrazione dell'area del Bosco con servizi alla persona e alla mobilità, con ad esempio la realizzazione di un'area attrezzata e un centro-servizi e di documentazione legato al Bosco stesso; per diventare "Porta di accesso" al Parco del Reno.

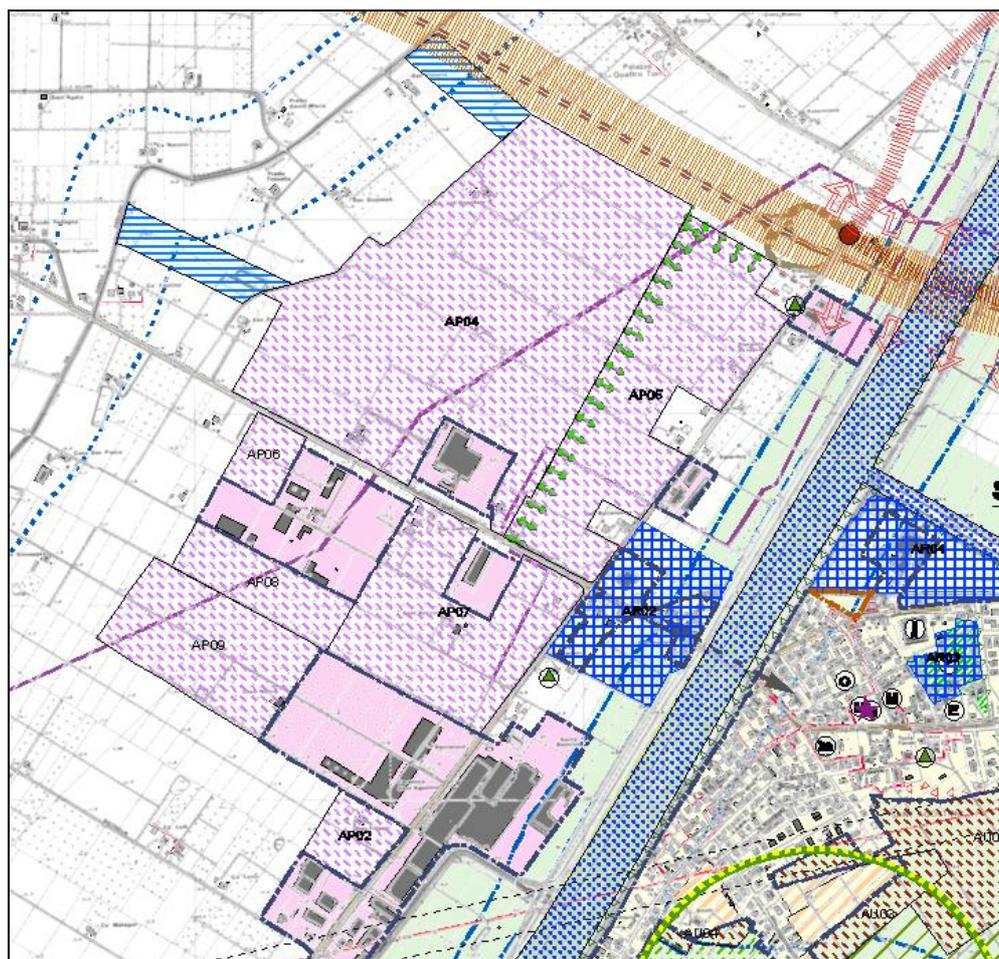


Gli insediamenti produttivi

Il PSC conferma l’importante realtà produttiva di Sant’Agostino, riconosciuta anche dalle analisi prodotte dalla S.I.P.R.O, Agenzia provinciale per lo sviluppo S.p.A in coordinamento con la Provincia di Ferrara.

Si conferma, come ambito specializzato produttivo, il grande quadrante compreso tra la Ceramica Sant’Agostino, la via Quattro Torri e l’asse Cispadano, sono in esso comprese alcune aree attestate lungo il lato meridionale della S.P. 34 per Finale Emilia già in attuazione, mentre dalla parte opposta si trova l’”Area sovracomunale di Seconda Generazione” prevista dall’accordo territoriale tra i sei comuni e la Provincia di Ferrara.

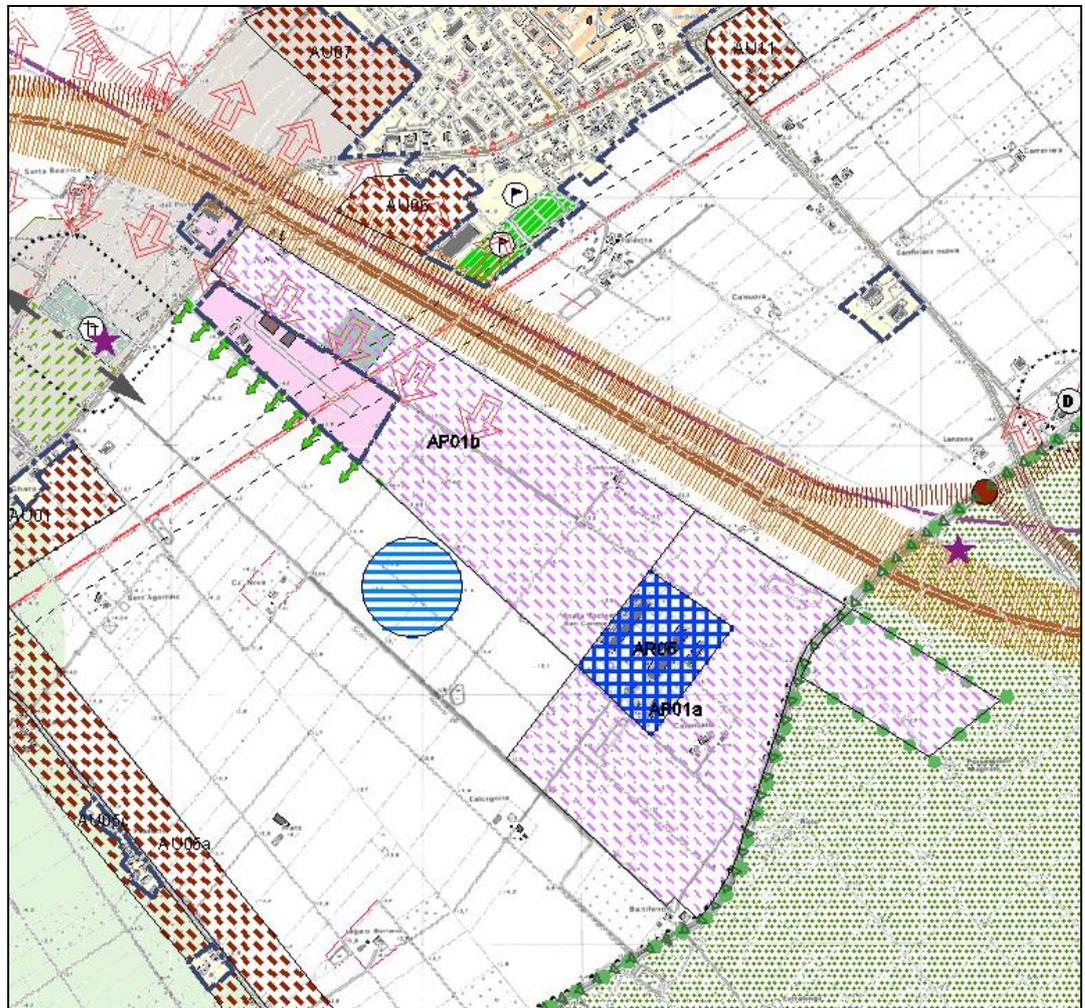
Il quadrante viene poi completato nella parte meridionale con le aree rimaste ritagliate ed escluse tra la via del Fantino e l’area della Ceramica, e nella parte orientale viene inserita la porzione di terreno prospiciente la via Quattro Torri fino alla Cispadana.



Nell’ambito definito entro i limiti fisici della via del Fantino, la via Quattro Torri, la Cispadana e lo scolo che chiude a nord-ovest, è ricompresa un’area di circa 90 ettari, e anche considerando un’urbanizzazione che tenga conto degli

sfridi determinati da fasce di rispetto stradale, dalla presenza del metanodotto, dalla tutela delle corti coloniche di interesse testimoniale, si ritiene che ci sia la possibilità di insediamento per una lunga prospettiva temporale. Inoltre trattandosi di un’area di nuovo impianto si dovrà perseguire un’attuazione secondo le prestazioni e requisiti di un’area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

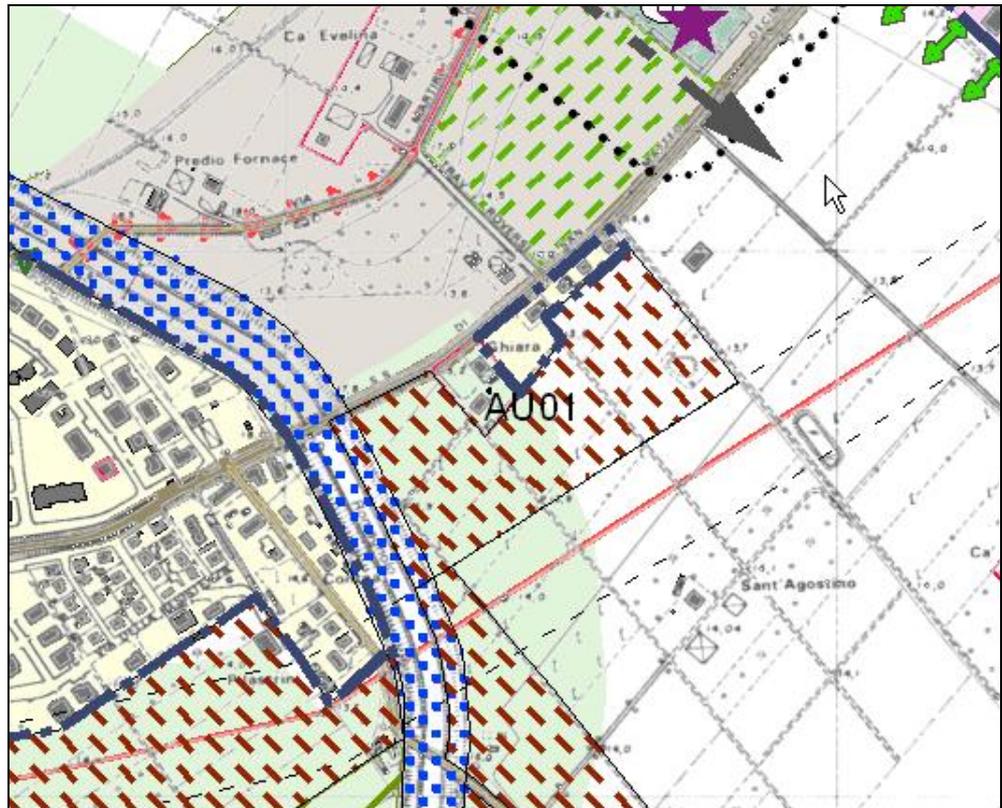
Un nuovo ambito produttivo potenziale è individuato presso il futuro casello “Chiesa Nuova” dell’Autostrada Cispadana, vi si prevede una prevalenza di attività commerciali e terziarie. L’ambito di riqualificazione che ricade all’interno di quest’area, è relativo ad una zona dove sono presenti manufatti agricoli per l’allevamento bovino, ormai da tempo in stato di abbandono e che presentano un elevato stato di degrado, la loro riconversione è funzionale alla nuovo ambito produttivo.



Nuovi ambiti di espansione residenziale

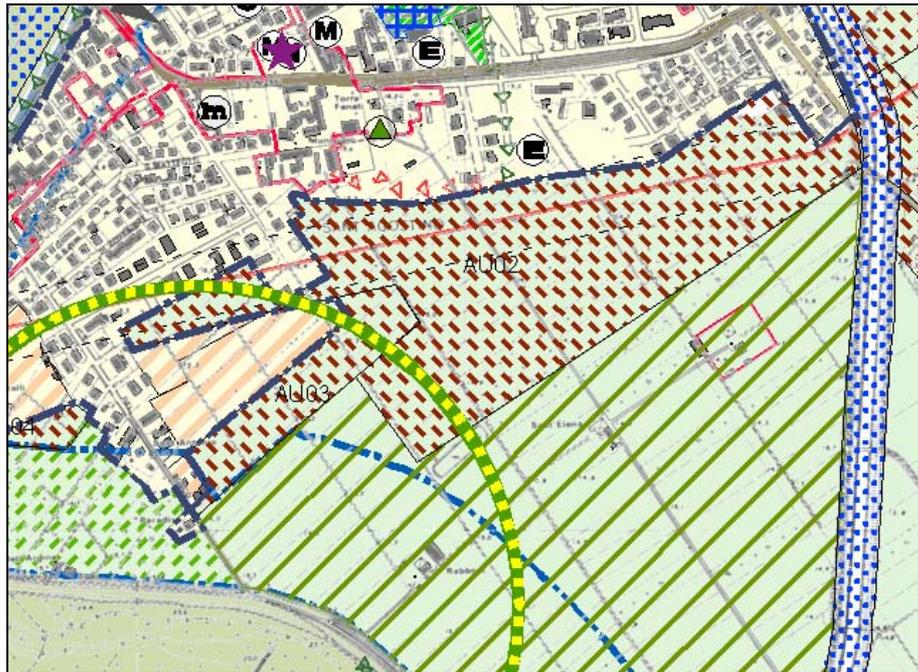
AU 01 A ridosso del CER

L’area si sviluppa a ridosso del CER e della S.P.66 tra l’abitato di san Carlo e di Sant’Agostino, in ampliamento rispetto ad un’area di consolidato già presente. La criticità di quest’ambito è dato dalla vicinanza al canale e la connessione con la viabilità, tematiche che il POC dovrà affrontare e valutarne le soluzioni utilizzando anche gli strumenti della perequazione.



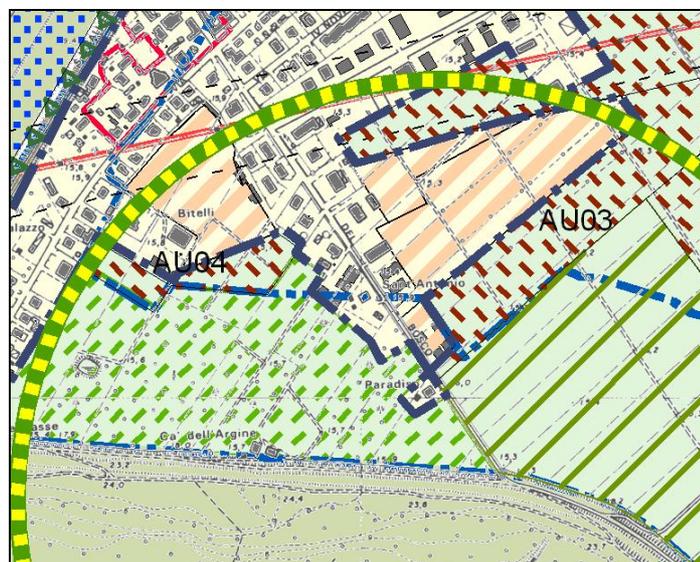
AU 02
elettrodotto

Nel Capoluogo il PSC conferma la linea di sviluppo residenziale nel settore sud-est, l’unica possibile, vincolandone l’attuazione all’interramento dell’elettrodotto. Il POC dovrà definire le modalità per l’esecuzione dell’opera, nonché la viabilità d’ambito per una corretta connessione al reticolo stradale esistente evitando la creazione di strade senza uscita, salvaguardando e possibilmente potenziando il collegamento con via Ciarle e l’attraversamento del CER, interventi che potranno essere realizzati utilizzando i metodi perequativi



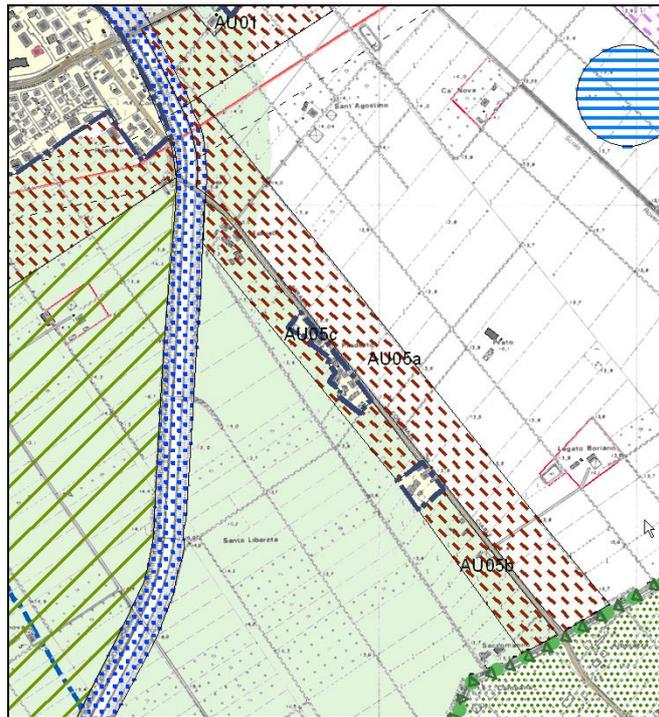
AU 03-04
PSAI reno

Sono ambiti che confermano previsioni del PRG, per quanto riguarda l’AU04, è in fase di definizione con la Provincia e l’Autorità di Bacino la modifica della fascia di pertinenza fluviale ex art. 18 co.14 norme PSAI.



AU 05a-b-c
Via Ciarle

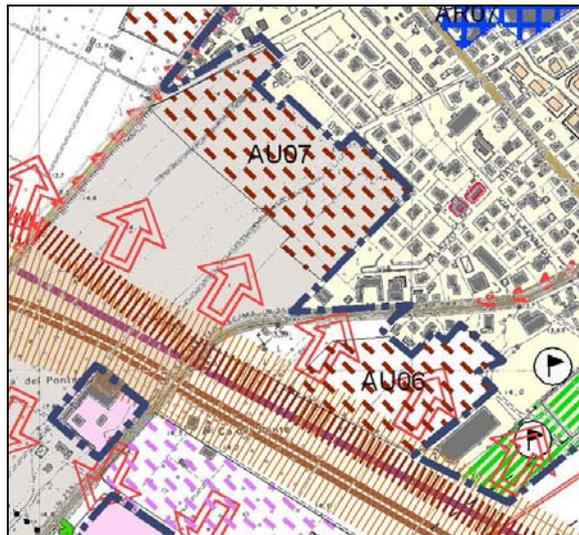
Si tratta di un ambito che sviluppandosi sui due lati della via Ciarle inglobando da una parte delle realtà di tessuto consolidato, si unisce agli ambito AU02 e AU01 nel punto di attraversamento del CER.
I tre comparti concorreranno con la loro realizzazione alla soluzione delle problematiche legate alla viabilità, sarà il POC a definirne le modalità attuative.



AU 06-07
San Carlo

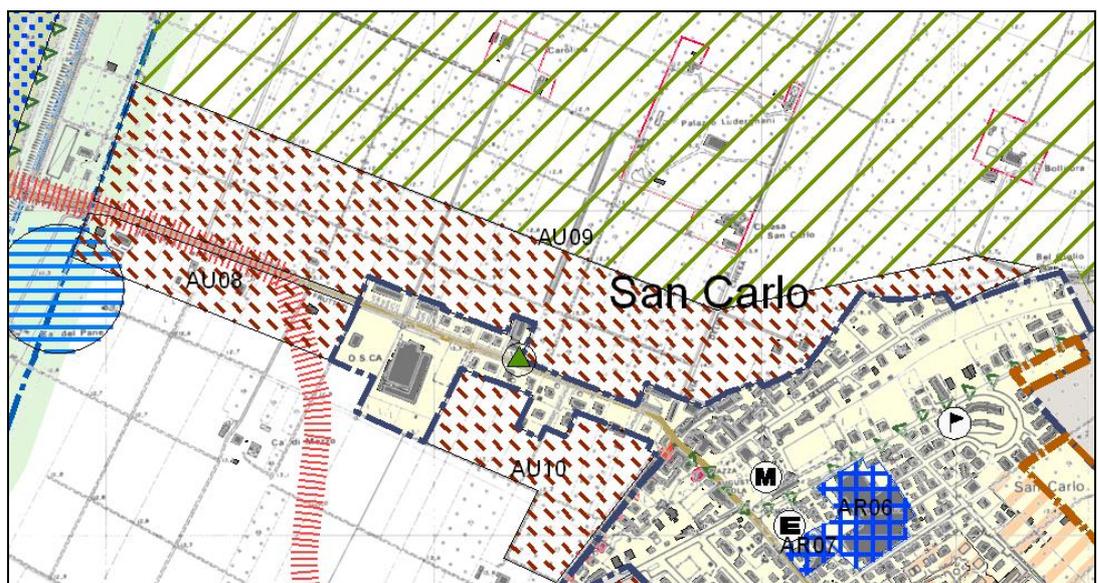
Anche a San Carlo vengono confermate le aree inserite con l’ultima variante al PRG come gli ambiti AU06 e 07.

Si evidenzia la criticità rispetto alla rete idrica per l’ambito dietro al campo sportivo (AU06) in quanto dal quadro conoscitivo risulta che la rete idrica non è in grado di servire aree di espansione, è necessario prevederne la sostituzione partendo dal serbatoio posto sulla strada provinciale.



AU 08-09-10
San Carlo
Via Frutteti

Nella frazione di San Carlo il PSC individua un’altra linea di sviluppo lungo la via Frutteti su entrambi i lati, con profondità inferiore verso la cispadana solo per ricucire le frange di edificato già realizzate (AU08 e AU10).



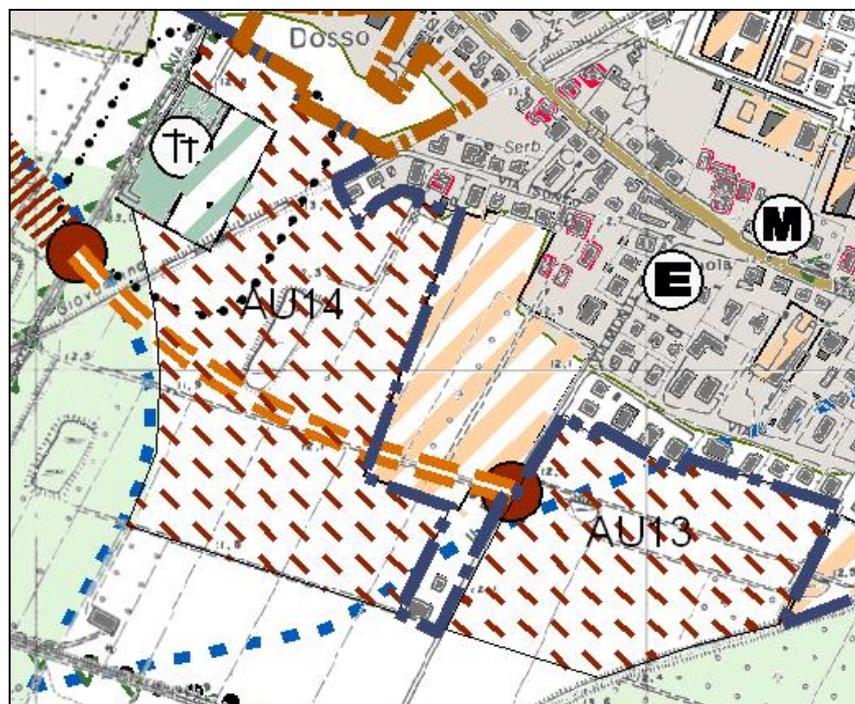
L’ambito AU09 sul lato nord della via Frutteti si affaccia verso un ambito agricolo inserito nel periurbano, è infatti ricco di presenze architettoniche di pregio, il POC detterà le regole d’intervento per salvaguardare le connessioni sia fisiche promuovendo un’accessibilità protetta alla fruizione del territorio agricolo sia visuali mantenendo alcuni coni verso la campagna

Inoltre nell’attuazione di questi comparti sarà necessario trovare la soluzione alle criticità dovute: dalla condotta idrica esistente che non è in grado di servire ulteriori aree di espansione edilizia, è necessario prevederne la sostituzione partendo dal nodo esistente all’angolo con via Martiri Della Libertà; dalla rete fognaria esistente è in grado di ricevere solamente le acque nere dei comparti in esame prevedendo l’adeguamento dell’impianto di sollevamento esistente in via Frutteti; e infine la fattibilità dei comparti AU08 e AU10 verso la Cispadana è strettamente connessa con la definizione del progetto dell’autostrada Cispadana e della relativa viabilità di connessione.

Au12-13-14
DOSSO
Quadrante sud

Il PSC a Dosso sostanzialmente non individua nuove linee di sviluppo, ma conferma quelle già inserite come l’AU12.

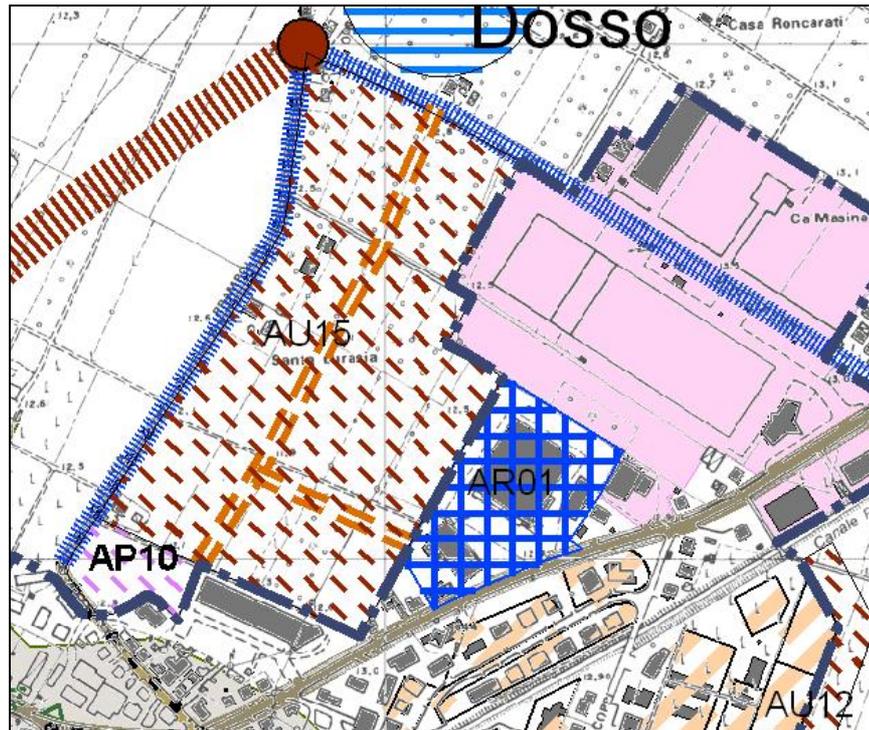
Nel quadrante meridionale viene rafforzata l’espansione con gli ambiti A13 e A14, dove gli strumenti attuativi POC e PUA dovranno definire la realizzazione di opere relative alla viabilità e all’adeguamento di sottoservizi, nonché all’acquisizione di aree al patrimonio pubblico per realizzare il futuro ampliamento del cimitero e le aree di parcheggio.



Au15
DOSSO
Quadrante nord

Nel quadrante nord il PSC individua come ambito di potenziale urbanizzazione, la porzione di territorio compresa tra la via Prampolini, la via Montecassino.

Il PSC da indirizzi al POC perché l’attuazione di questo ambito sia tesa alla riqualificazione della viabilità, alla soluzione dei problemi relativi allo smaltimento dei reflui, e alla inadeguatezza della rete idrica..



Riepilogo nuovi ambiti di espansione residenziale e produttivi

Per una sintesi si riporta la tabella riassuntiva degli ambiti residenziali e produttivi inseriti con le superfici di riferimento, questi dati sono stati la base per la verifica di sostenibilità.

AMBITO	sup. territoriale (mq) ST
Produttivo	
AP 01A	225.950
AP 01B	262.240
AP 02	35.570
AP 03	9.200
AP 04	617.450
AP 05	256.060
AP 06	28.330
AP 07	192.940
AP 08	63.200
AP 09	131.760
AP 10	7.710
TOT Sant'Agostino	1.830.410

AMBITO	sup. territoriale (mq) ST
Residenziale	
AU 01	46.530
AU 02	217.600
AU 03	34.560
AU 04	9.890
AU 05A	125.180
AU 05B	24.330
AU 05C	23.250
AU 06	29.150
AU 07	46.240
AU 08	37.370
AU 09	203.310
AU 10	49.640
AU 11	22.740
AU 12	12.260
AU 13	41.770
AU 14	76.290
AU 15	117.370
TOT Sant'Agostino	1.117.480

Nuovi ambiti di riqualificazione urbana

Negli ambiti di riqualificazione il PSC prevede interventi di trasformazione di porzioni di territorio che in considerazione della loro collocazione rispetto allo spazio urbano, al sistema della viabilità, e alle dotazioni, possono diventare strategici per migliorare la qualità urbana e architettonica, e contribuire ad una più equilibrata distribuzione dei servizi. Gli obiettivi di qualità, la quota massima dei carichi insediativi e le prestazioni da perseguire verranno definite nel POC per ciascun ambito.

AR04 Sant’Agostino Ex fonderia

L’ambito **AR4** corrisponde all’area posta a nord del consolidato di forma triangolare alla confluenza del CER e del Cavo, identificata come “ex fonderia”. Il comparto comprende una parte dove sono presenti dagli edifici industriali dimessi da tempo e in stato di abbandono, e una zona libera. Lo stato di degrado riscontrabile può trovare spiegazione per le varie vicissitudini e frammentazione del sistema proprietario, per la necessità di una bonifica dei terreni particolarmente onerosa.

Gli strumenti della perequazione possono essere utilizzati dal POC per avviare il processo recupero di questo comparto strategico per completare le dotazioni del centro capoluogo.

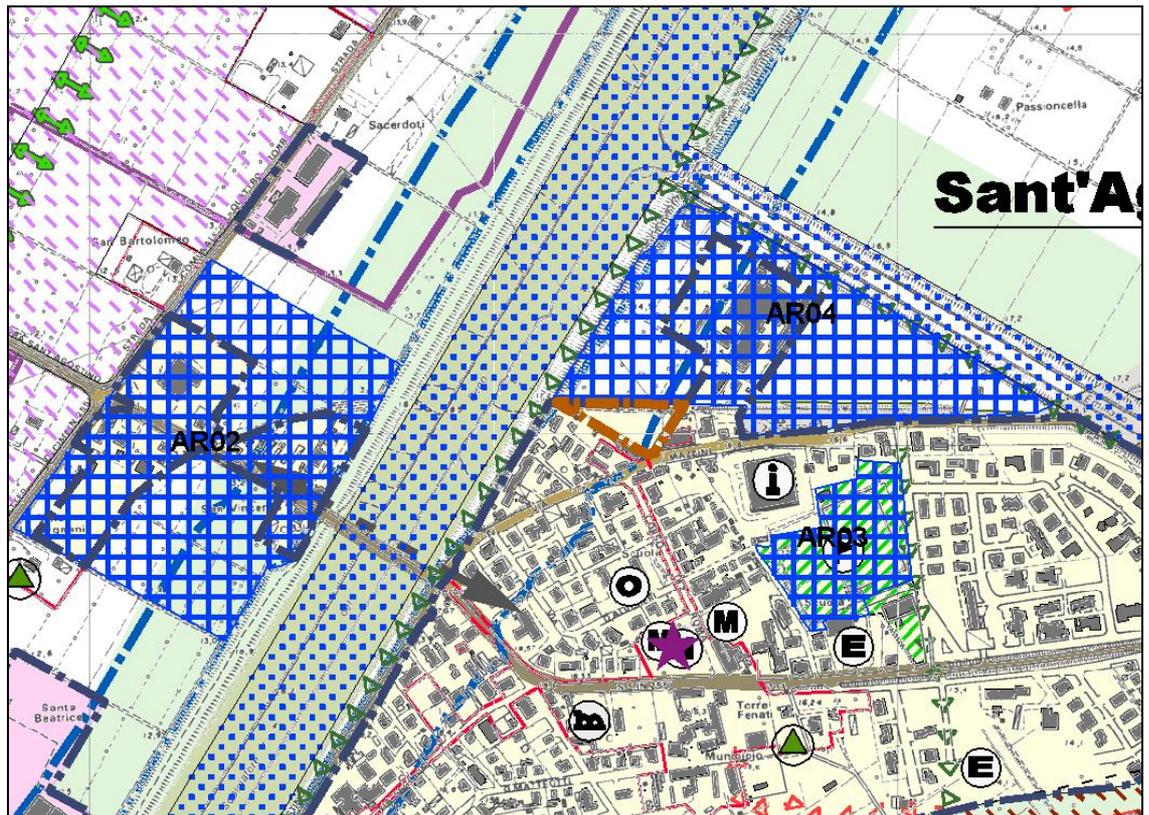
AR03 Sant’Agostino Campo sportivo

L’attuazione dell’ambito **AR3** corrispondente all’area sportiva in centro a Sant’Agostino, è legata alla realizzazione di un nuovo polo sportivo da individuare negli ambiti di espansione con il POC.

Il recupero dell’area è finalizzato a ridisegnare un assetto insediativo prevalentemente residenziale ma che preveda anche servizi, attività terziarie e commerciali in sinergia con il riordino e la riqualificazione del centro per migliorare la qualità dell’abitare.

AR02 Sant’Agostino Al di là del cavo

L’ambito **AR2** individua un’area variamente articolata posta al di là del ponte sul Cavo, divisa dalla strada provinciale. Si compone di varie parti, una prevalentemente residenziale schiacciata sotto l’argine tutta dentro la fascia fluviale, dove è evidente la necessità di intervenire con progetti di manutenzione urbana; nella parte verso la via Quattro Torri sono presenti manufatti di tipo artigianale in parte recuperati a residenza e in parte utilizzati per attività commerciali e artigianali dove si riscontra un certo disordine nella fruizione degli spazi di servizio; e infine l’ambito comprende una quota di area libera ricadente nella fascia fluviale. Obiettivo principale dell’intervento, che dovrà essere governato dal POC, oltre al riordino di tutto il comparto tra residenza-artigianato-servizi, dovrà essere quello, attraverso il recupero di quote residenziali, della partecipazione alla realizzazione dell’attraversamento protetto del Cavo Napoleonico.

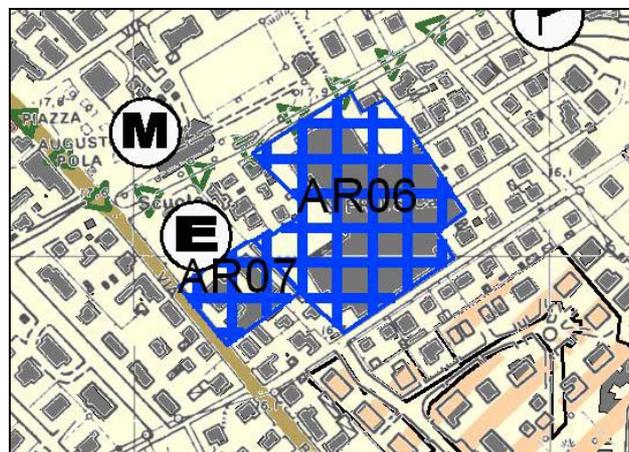


Sant’Agostino

AR06-07
San Carlo
centro

A San Carlo i due ambiti sono adiacenti, l’ambito **AR06** coincide con una attività produttiva (frigo per la frutta) localizzata in centro all’abitato, occupa un intero isolato di circa mq.15.000, e sono evidenti le condizioni di assoluta incompatibilità con la realtà residenziale circostante, l’ambito **AR07** corrisponde sempre ad un’attività produttiva ma ormai dismessa.

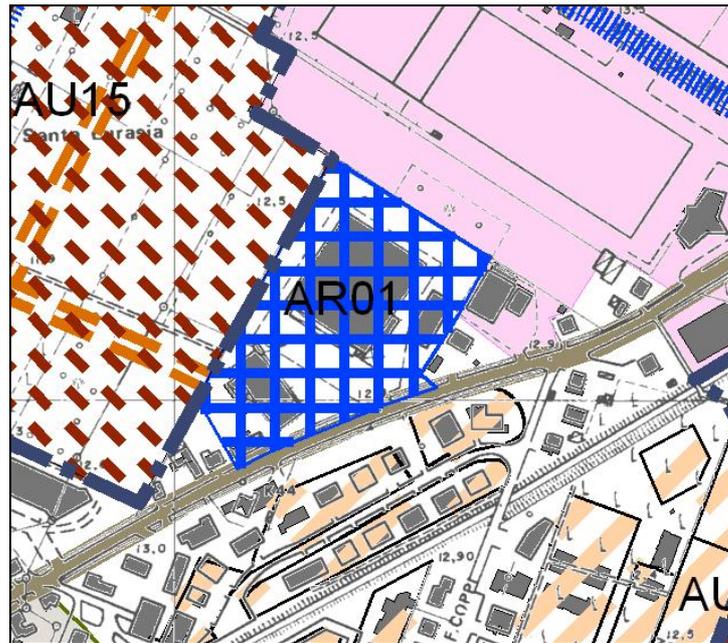
Obiettivo dell’intervento dovrà essere quello di incentivare la delocalizzazione dell’impianto, e la sostituzione con funzioni essenzialmente residenziali e di servizio alla residenza, per arrivare con un disegno organico definito dal POC, a dare un assetto definitivo non solo all’ambito perimetrato ma a tutto il comparto, dove la priorità è data dalla definizione degli spazi pubblici fortemente carenti.



AR01
Dosso

L’ambito **AR01** attestato sulla SP 66 a Dosso, corrisponde a due attività produttive legate alla conservazione della frutta ora dimesse. Il PSC conferma una scelta già espressa nel PRG vigente dove già è previsto il recupero di queste aree a funzioni abitative e di servizio alla residenza.

Il POC dovrà coordinare la riqualificazione di questa area con l’ambito di nuova urbanizzazione posto alle spalle soprattutto per quanto riguarda il sistema della viabilità, degli accessi e della collocazione degli standard.



Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali

Dotazioni territoriali

La verifica del soddisfacimento dello standard di 30 mq/abitanti previsto dalla previgente legge urbanistica regionale 47/78 e confermato dall’attuale legge 20/2000, viene soddisfatto in termini numerici solo nel capoluogo con 31 mq /abitante, mentre è sotto a tale soglia sia a Dosso che a San Carlo.

Come si evince dalla tabella riportata dal Quadro Conoscitivo se si considerano le previsioni del PRG, cioè le dotazioni previste ma non ancora attuate, si raggiunge una media tra capoluogo e frazioni pari a 35 mq/ab.

E’ evidente la criticità per quanto riguarda le attrezzature scolastiche a Dosso, 3mq/ab contro i 6 mq/ab come minimo richiesto dallo standard, l’Amministrazione già operativa nella soluzione temporanea del problema con interventi di ristrutturazione sui fabbricati esistenti, ha comunque individuato un ambito per la nuova scuola elementare di Dosso.

Anche le aree per i parcheggi dovranno essere oggetto di specifica verifica soprattutto nell’ambito del consolidato nei tre centri dove evidentemente occorre prevedere un implemento di tale dotazione per sopperire a necessità pregresse, utilizzando le aree di riqualificazione poste al centro dei nuclei urbani.

La situazione a livello comunale è sintetizzata nelle tabelle che seguono.

ATTUAZIONE SERVIZI COMUNI - ZONE G													
località	Abitanti al 2006	servizi civili e religiosi		scuola		verde e sport		parcheggi		Totale zone G			
		sup. attuata mq.	mq/ab	sup. attuata mq.	mq/ab	sup. attuata mq.	mq/ab	sup. attuata mq.	mq/ab	Totale sup. attuata	attuata mq/ab	Totale sup. attuata + non attuata	totale mq/a b
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

SERVIZI ALLA RESIDENZA - DOTAZIONE DEI CENTRI ABITATI																			
Località	abitanti	serv. pre scolastici		scuole obbligo		scuole superiori	socio assisten. locali	socio sanitario poliambulatorio	ospedali	sport locali	sport sovracomunali	biblioteche	cultura sovracomunali			servizi vari			
		nido	materne	element.	medie								museo	cinema teatro	centro cult.	uff. com.	Uff. Postale	Farmacia	Banca
Sant’Agostino	3.148	1	2	1	1	1		1		1		1			1		1	1	si
San Carlo	2.056		1	1						1					si		1	1	si
Dosso	1.506		1	1			2			1							1	1	si

dotazioni ecologiche ambientali

Sant’Agostino scarica tutti i reflui nel depuratore di S Carlo, ma essendo contornato da argini presenta problemi di smaltimento delle acque bianche, che si ripercuotono sull’impianto di sollevamento di via Ciarle, Hera e Consorzio di Bonifica stanno valutando una soluzione per l’allontanamento delle acque bianche, da qui la necessità di individuare in sede di PSC idonei ambiti per il riequilibrio idraulico.

La zona produttiva situata a ridosso della strada provinciale ha una rete di raccolta delle sole acque nere ed è collegata al depuratore di Dosso tramite impianti di sollevamento.

S.Carlo: c’è una rete mista di scarse dimensioni e in cattivo stato di manutenzione nella zona di piazza Pola e via Gramsci. Particolare difficoltà è determinata dalla situazione altimetrica del centro, poiché piazza Pola è stata interrita rispetto ai livelli originari e le zone ad est e ovest restano quindi in condizione sfavorevole con problemi di allagamento.

Dosso: è dotato di un depuratore (2000 ab./eq) in cui convergono parte dei reflui dell’abitato e i reflui della zona produttiva. Sono comunque ancora presenti alcuni scarichi a cielo aperto nei canali, non ancora collegati al depuratore.