

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 Mirabello

Indice

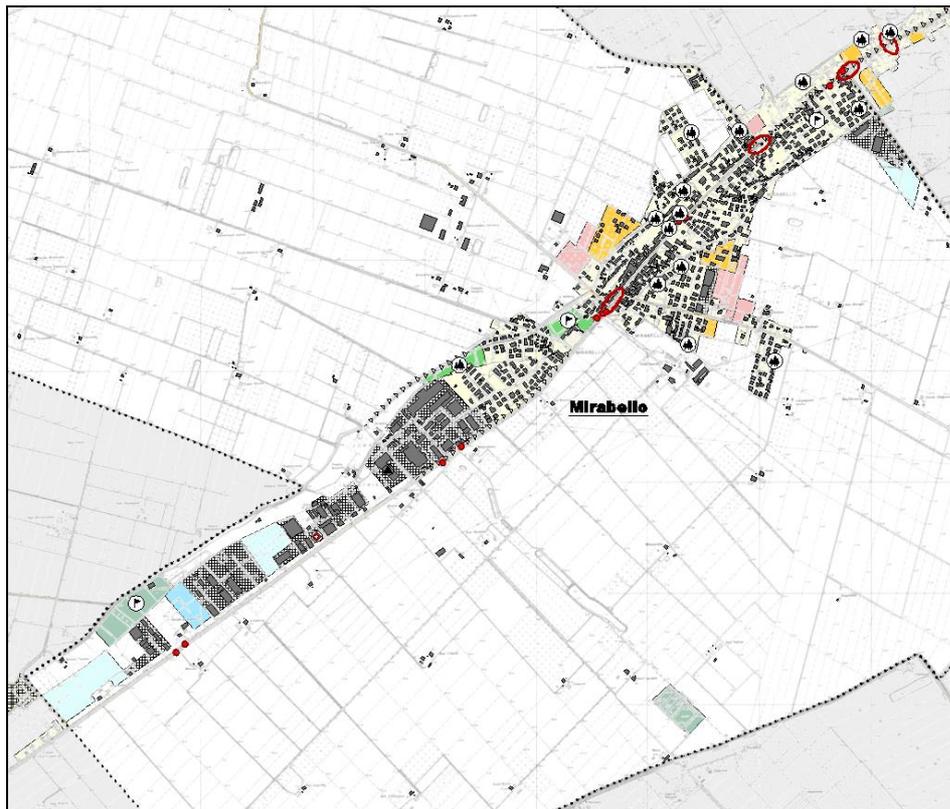
Indice.....	1
Mirabello.....	2
Il sistema insediativo.....	2
I futuri scenari demografici ed il dimensionamento del piano.....	4
I Comuni dell'Alto Ferrarese - L'ipotesi demografica assunta.....	4
La variazione della composizione media familiare.....	5
Incremento degli alloggi occupati dal 1991 al 2001	6
Il fabbisogno a partire dal volume dell'attività edilizia	7
Ipotesi di dimensionamento complessivo	11
Proposta di distribuzione delle previsioni residenziali tra i comuni	13
Nuovi alloggi derivanti da interventi di recupero e riqualificazione	13
Dimensionamento della capacità insediativa	14
Cenni storici	15
Lo sviluppo urbano di Mirabello	15
Lo schema di assetto strutturale	18
Sistema delle infrastrutture	18
I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese.....	21
I progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali.....	24
I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali	24
Gli insediamenti produttivi	27
Polo estrattivo	29
Nuovi ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana.....	30
Riepilogo nuovi ambiti di espansione residenziale e produttivi	33
Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.....	34
Le dotazioni esistenti	34
Le nuove dotazioni.....	35

Mirabello

Il sistema insediativo

L'altimetria del territorio del comune di Mirabello evidenzia come il capoluogo si sia sviluppato in corrispondenza del "Dosso" che attraversa con asse sud-ovest/nord-est il territorio dell'Alto Ferrarese interessando i comuni di Sant'Agostino, Mirabello e Vigarano Mainarda.

La struttura insediativa è costituita dal centro capoluogo che si è sviluppato in maniera lineare ai lati della strada provinciale n.66, coincidente con l'antico alveo del fiume Reno ed è compreso dai vecchi argini corrispondenti alle vie Argine Vecchio a sud e Argine Postale a nord. L'espansione residenziale ha poi trovato sfogo a nord ai margini di via Argine Postale nella parte compresa tra la via per Casumaro-Finale (SP 67) e la via Proserpi, e a sud sotto via Argine Vecchio lungo via Giovecca.



Mirabello è il più piccolo dei sei comuni dell'Alto Ferrarese sia in termini di superficie pari a 16,12 Km², che di popolazione insediata, dal Quadro Conoscitivo si riportano i seguenti dati:

Popolazione Comune Mirabello					
Censimenti	1981	1991	2001 (dati Ufficio Anagrafe)	2006	2007
Abitanti	3.313	3.471	3.331	3.424	3'426

La popolazione comunale ha avuto un incremento nel decennio 1981-1991 passando da 3313 abitanti a 3471 (+ 158 abitanti e + 4,77%), mentre fra il 1991 ed il 2001 si è verificato un calo che ha portato la popolazione a 3331 abitanti pari a 140 abitanti in meno corrispondenti a - 4%. Negli ultimi cinque anni 2001-2007 l'incremento registrato nella maggioranza dei comuni dell'Alto Ferrarese si è riverberato anche a Mirabello dove i residenti diventano 3426 unità (+95 abitanti e +2,79%) .

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 2,36 componenti per nucleo.

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

1981		1991		2001		2007	
N°	componenti	N°	componenti	N°	componenti	N°	componenti
1131	2,93	1262	2,63	1348	2,48	1454	2,36

Mirabello non ha centri minori nel suo territorio pertanto il dato della popolazione accentrata risulta più alto rispetto alle altre realtà pari cioè al 94,78% , e la popolazione nelle case sparse al censimento del 2001 risulta pari al 2,22% .

Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 1991						
CENTRI ABITATI	ABITANTI	NUCLEI ABITATI		CASE SPARSE	TOTALE	
MIRABELLO	3218			253	3471	

Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 2001.						
CENTRI ABITATI	ABITANTI	NUCLEI ABITATI		CASE SPARSE	TOTALE	
MIRABELLO	3160			171	3331	

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 tendenza 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

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

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 Mirabello attorno al 12% del totale previsto.

Dimensionamento della capacità insediativa

MIRABELLO

- a) circa **6.120** mq di SC (pari a circa **51** 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 **74.280** mq di SC (pari a circa **619** alloggi).

Parte della quota di alloggi di nuova previsione di cui al punto b), pari a circa il **12%**, dovrà essere realizzata attraverso interventi di recupero e riqualificazione, per un ammontare corrispondente a :

- c) circa **8.880** mq di SC (pari a circa **74** alloggi)

La rimanente quota, pari al **88%** di b), corrispondente a :

- d) circa **65.400** mq di SC (pari a circa **545** 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

Mirabello è un paese di origine abbastanza recente, le prime notizie risalgono infatti al XVI secolo . Fino al 1600 il letto del Reno scorreva lungo il dosso su cui sorge il paese in corrispondenza dell'attuale strada Ferrara-Cento (Corso Italia) tutt'ora fiancheggiata da argini (Argine Vecchio e Argine Postale).

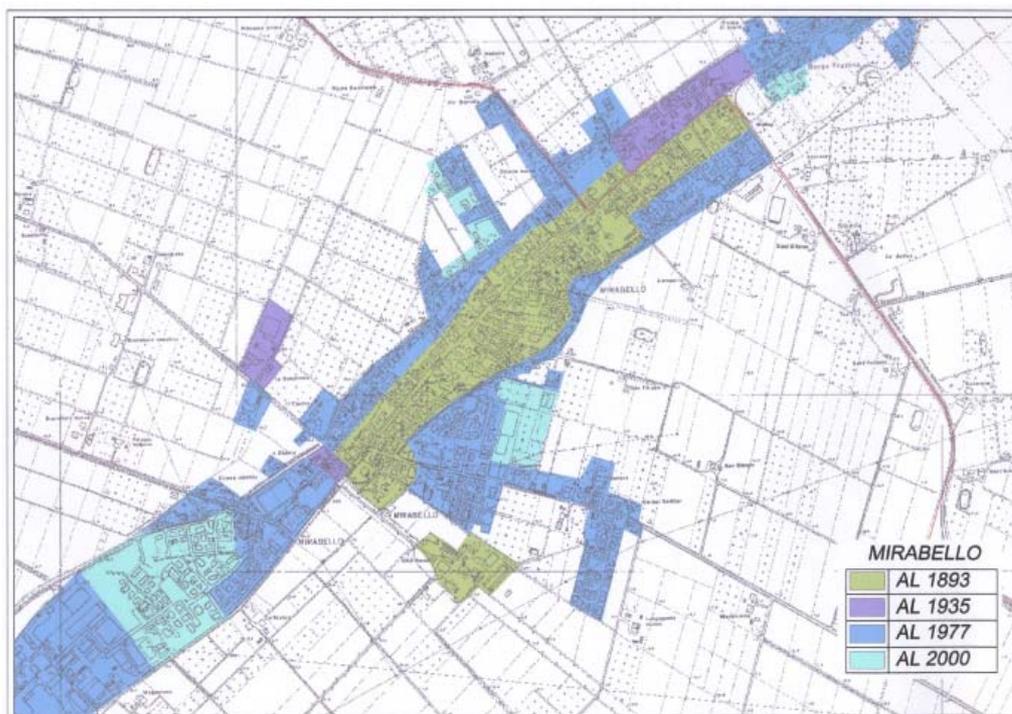
In corrispondenza di Mirabello esisteva un "passo" per guadare il fiume: all'inizio del secolo era ancora testimoniato da una barchetta di ferro appesa agli embrici di una casa in via Giovecca, ed una tradizione paesana ricorda che questa veniva chiamata "la casa del passatore" (Cenni intorno a Mirabello – 1911). Mirabello si è poi sviluppato in modo lineare lungo la via di comunicazione.

Lo sviluppo urbano di Mirabello

Trascurabile la sua consistenza al 1814, presenta un discreto sviluppo al 1893, grazie al fiorire di borgate a ridosso della strada per Cento. Lo sviluppo tra il 1893 ed il 1935 è scarso, si sviluppano solamente alcune borgate di modeste dimensioni verso Vigarano Mainarda e verso Dosso.

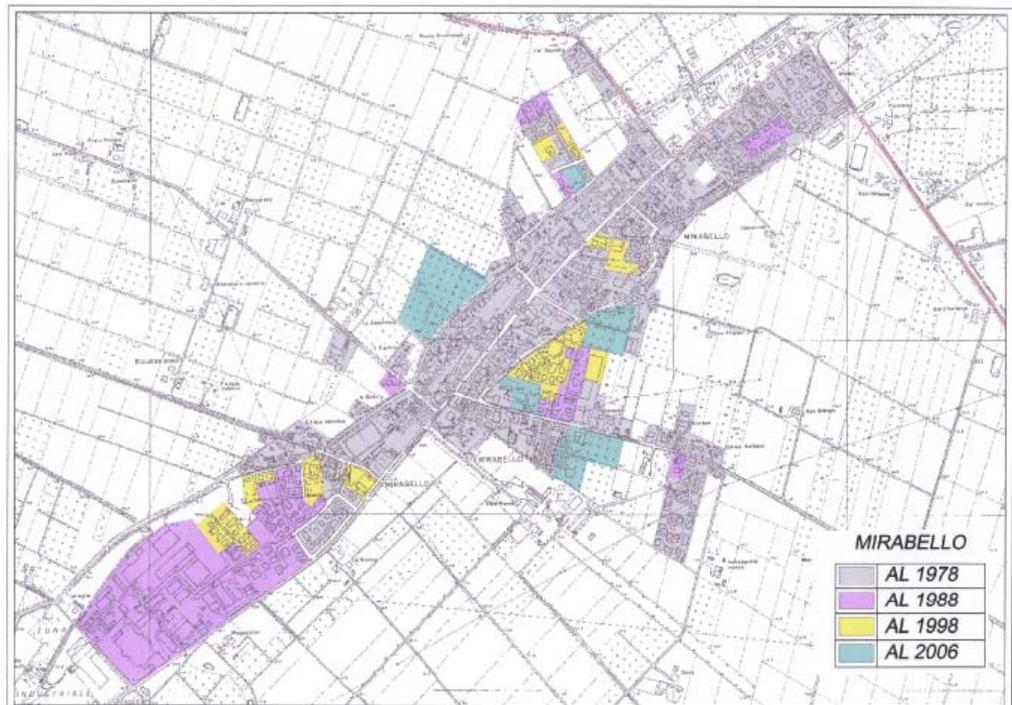
Dal 1935 al 1977 il centro presenta uno sviluppo discreto con andamento in parte parallelo all'insediamento originario, in parte allungandosi verso est lungo la via Giovecca.

E' soprattutto in quest'arco temporale che si sviluppa la zona produttiva tra la strada provinciale e il dosso del vecchio Reno verso a sud-ovest,



Lo sviluppo del Comune negli anni '80 e '90 è avvenuto principalmente verso San Carlo tra la Strada Statale e il dosso del vecchio Reno, in questa zona infatti si sono insediate alcune attività produttive, si è consolidata l'espansione residenziale e sono stati realizzati alcuni servizi quali l'asilo, il campo sportivo, il magazzino comunale.

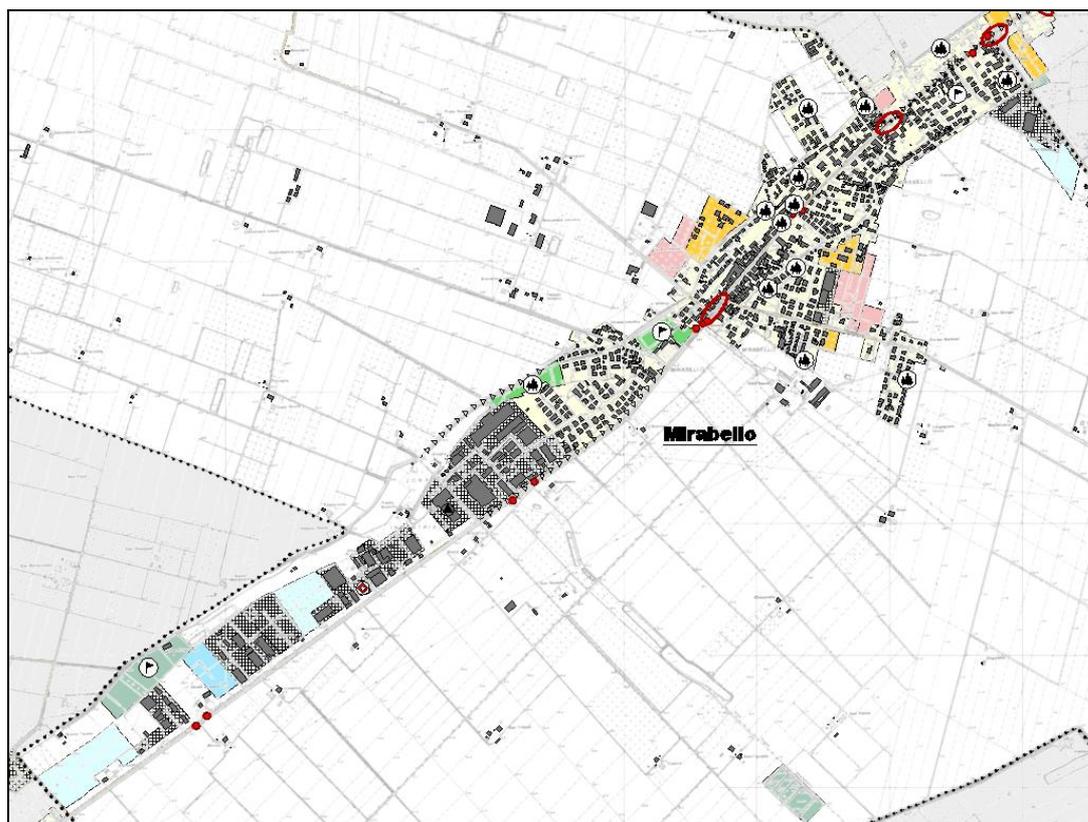
L'espansione residenziale ha trovato sfogo inoltre tra via Argine Vecchio e via Giovecca, e a nord di via Argine Postale.



Lo sviluppo del comune quindi lungo la direttrice Ferrara-Modena ha fatto sì che dal dopoguerra ad oggi nella parte occidentale del comune gli insediamenti produttivi si sono ampliati fino al confine con il territorio di Sant'Agostino.

Se si esclude infine la parte occidentale del comune sopra descritta, l'ambito urbano consolidato di Mirabello ha una matrice residenziale accompagnata da attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale.

La morfologia edilizia di più antico impianto (via Argine Vecchio e Corso Italia) è prevalentemente a media densità edilizia, nella parte terminale di via Argine Vecchio verso est si riscontra una situazione di degrado edilizio dove l'impossibilità di sbocco della strada di ridotte dimensioni e la mancanza di manutenzioni ed interventi migliorativi sulle strutture edilizie, stanno diventando elementi di criticità dal punto di vista della qualità urbana. Tali problematiche dovranno trovare soluzione negli strumenti attuativi RUE e POC.



Nel tessuto urbano consolidato si trovano inglobate complessi edilizi di provenienza rurale anche importanti come ville, corti coloniche, complessi articolati con casa colonica e servizi, gli strumenti urbanistici vigenti hanno fino ad oggi preservato tali tipologie riconoscendo valore anche alle aree scoperte cortilive di pertinenza.

Il Piano Strutturale riconosce a tali elementi oltre ad un valore proprio, anche un valore aggiunto al sistema urbano di Mirabello sia come elementi testimoniali e architettonici di pregio, che come spazi di rigenerazione e compensazione ambientale.

Lo schema di assetto strutturale

Sistema delle infrastrutture

traffico di attraversamento

La viabilità di attraversamento (SP 66 Ferrara-Cento) ha rappresentato per Mirabello un'importante occasione di sviluppo, prima di diventare elemento di impatto, generatore di inquinamento e insicurezza stradale.

La realizzazione e l'apertura del tratto Cispadano, Poggio Renatico-Sant'Agostino, e la sistemazione dell'incrocio tra le strade Ferrara-Modena e la provinciale 50 per Poggio, hanno permesso di deviare il traffico pesante proveniente da Ferrara con direzione Modena, verso la nuova Cispadana in corrispondenza della rotatoria a nord di Poggio Renatico, utilizzando la rete stradale esistente.

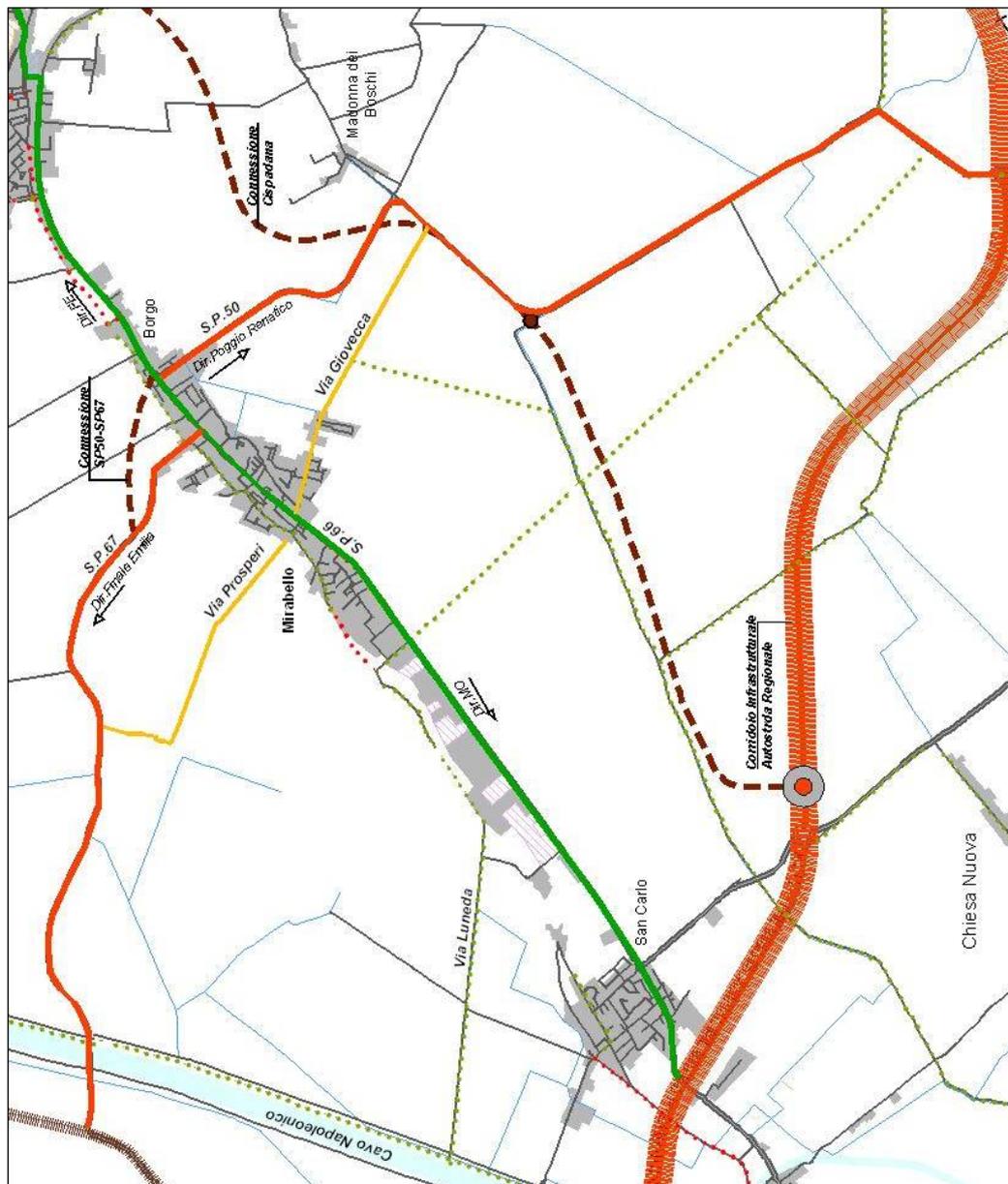
Inoltre il PSC prevede come integrazione alla viabilità principale, la connessione della Ferrara-Modena a partire dalla zona artigianale di Vigarano Mainarda (come riferimento si può prendere lo stabilimento di Dondi) fino alla rotatoria di connessione della Cispadana a Chiesa Nuova (probabile futuro casello dell'autostrada regionale), questa nuova viabilità intercettando a Madonna Boschi la strada Provinciale Mirabello-Poggio Renatico semplificherà ulteriormente il collegamento di Mirabello con la viabilità di scala interregionale.

Un punto di criticità è senz'altro l'innesto tra la via Casumaro (SP. 67) che collega con Finale Emilia e Corso Italia, la problematica è determinata dalle ridotte dimensioni dell'incrocio su cui gravita un considerevole traffico pesante per il collegamento con la bassa Modenese, e dal territorio ormai completamente urbanizzato da un tessuto residenziale.

Il PSC indica, come possibile soluzione la realizzazione di un collegamento spostato verso ovest che in realtà ricade nel territorio comunale di Vigarano, ma che metterebbe in comunicazione le due strade provinciali bypassando il nucleo abitato. E' un'operazione non facile data la presenza di un edificato continuo, tuttavia si ritiene che con un'attenta verifica degli spazi liberi e gli strumenti perequativi sia possibile individuare una soluzione praticabile.

Sostenibilità e ambientazione delle nuove opere

Lo PSC ritiene importante sottolineare che i progetti di infrastrutture viarie come quelle descritte debbano corrispondere ai criteri di sostenibilità nei confronti dei margini del sistema urbano e del paesaggio che attraversano; dovranno quindi proporre un insieme di interventi volti a ridurre l'effetto di separazione e di frattura prodotti dalle strade mediante la valorizzazione delle aree verdi di margine, la configurazione degli incroci nei punti di connessione con la viabilità esistente, e la previsione di manufatti per favorire le connessioni ciclopedonali ai sistemi insediativi ed ambientali, nonché prevedere la formazione di fasce o aree alberate per la riduzione e compensazione degli impatti



Sistema delle infrastrutture

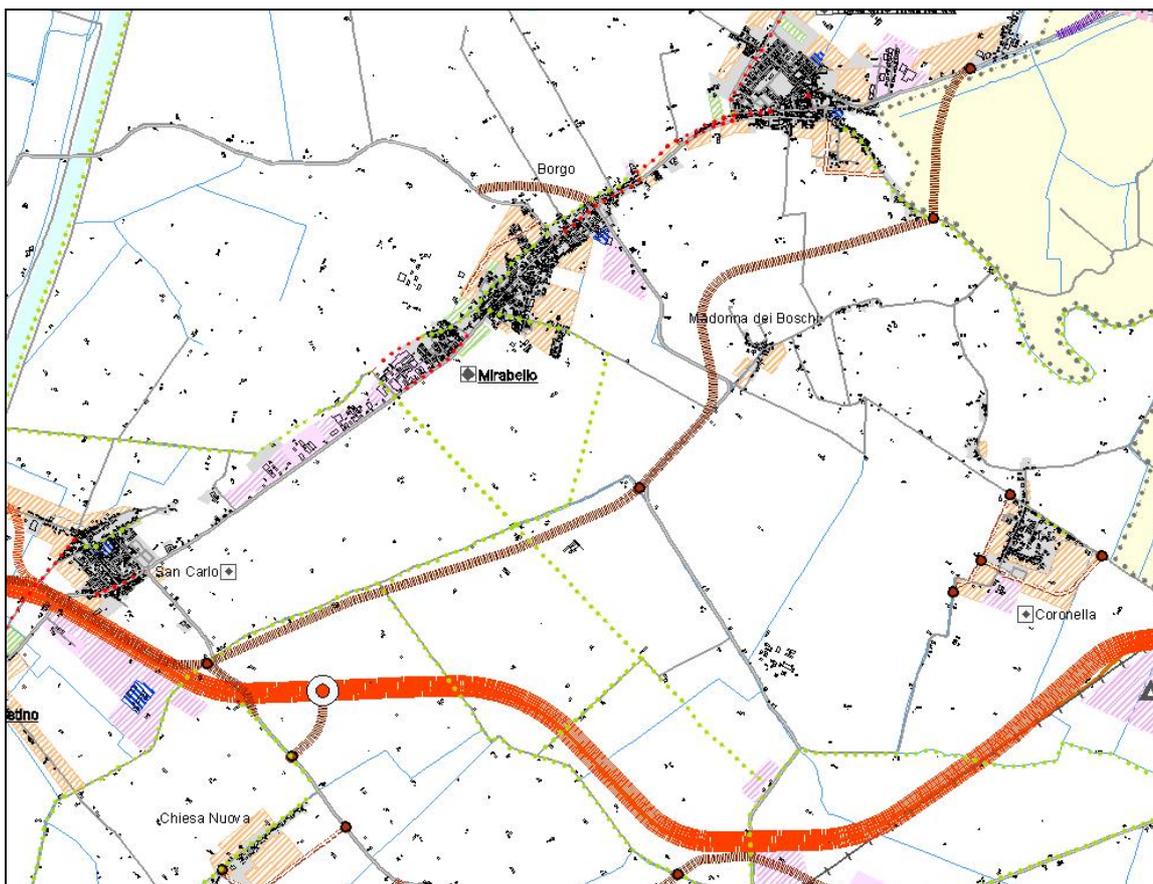
il sistema delle piste ciclabili

Nel Comune di Mirabello come in tutto l'Alto Ferrarese, la rete di piste ciclabili è importante ed è a buon punto la sua realizzazione rispetto alle previsioni sia degli strumenti di programmazione del Comune, che al "Programma della rete provinciale dei percorsi ciclabili" del febbraio 2002. Esiste da tempo il collegamento ciclabile in sede propria con Vigarano Mainarda, in parte realizzato sul tracciato della vecchia ferrovia coincidente con il dosso, e in parte in fregio al strada Provinciale.

Corso Italia, arteria che attraversa il centro di Mirabello, è anch'esso affiancato da un percorso ciclabile in sede propria che recentemente è stato prolungato fine alla zona artigianale. Sarebbe importante a questo punto completare la connessione

prevista nel programma provinciale dal dosso lungo la via Luneda fino al Cavo Napoleonico per raccordarsi alla rete di fruizione del patrimonio naturalistico.

Anche se questo collegamento ricade nel territorio del Comune di Sant'Agostino, si ritiene che l'azione congiunta delle due Amministrazioni possa portare a conclusione il progetto.



Stralcio tav. PSC3 schema direttore infrastrutture

I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese

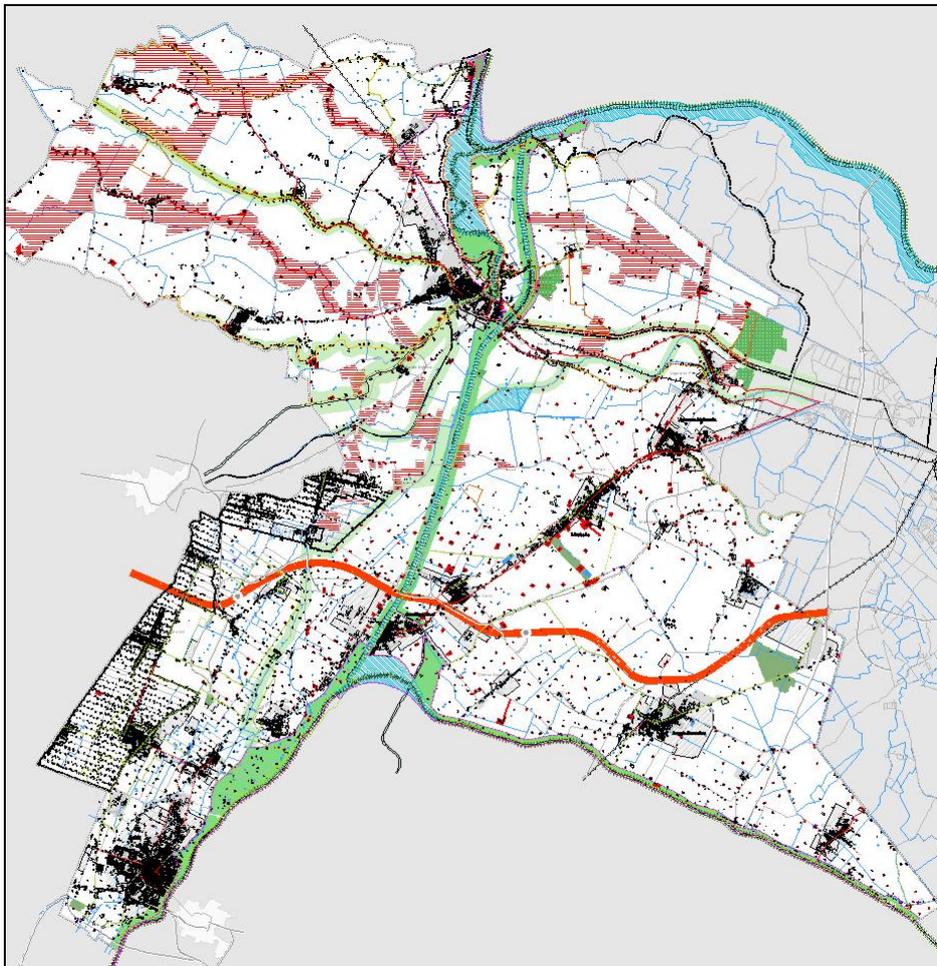
Il PSC Associato, concordando con le scelte di base dello studio della Provincia di Ferrara per l'individuazione dei corridoi ecologici, assume nelle sue scelte strutturali la proposta di rete ecologica di primo livello, integra quella di secondo livello, propone la nuova rete di fruizione di terzo livello;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

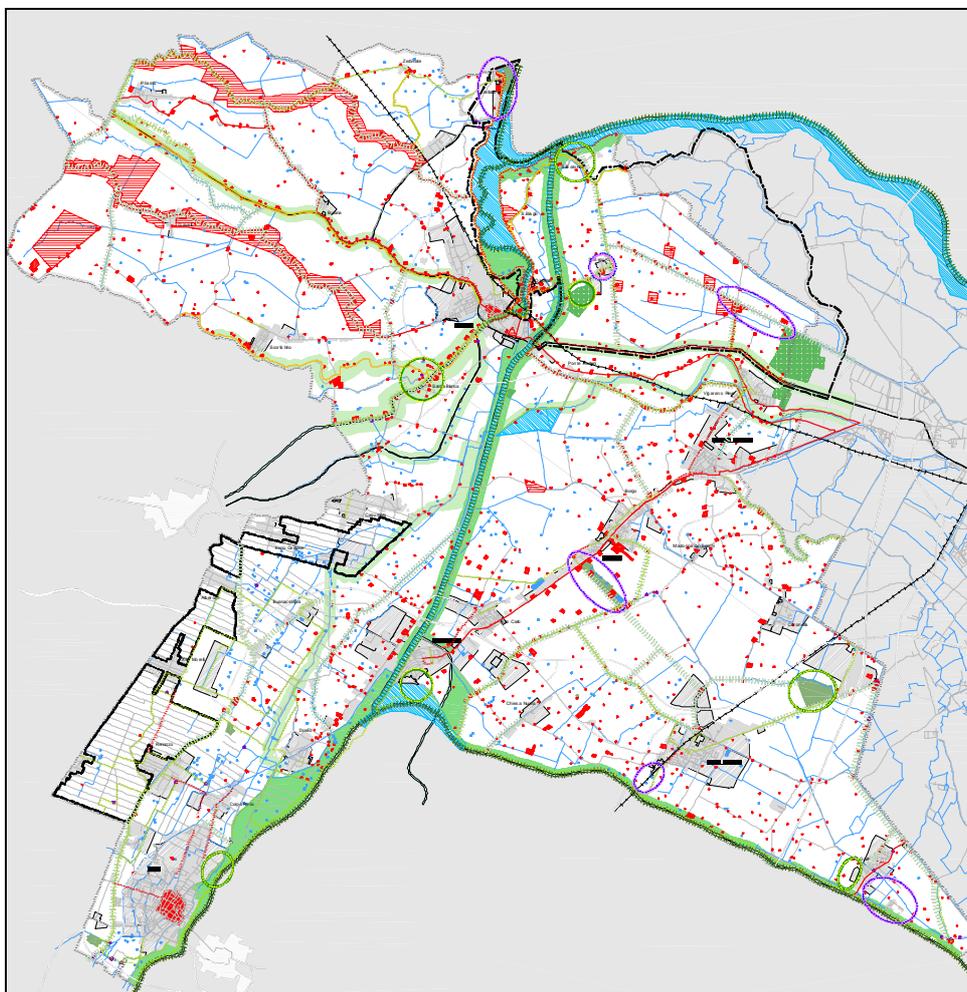


La rete ecologica di secondo livello:

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.



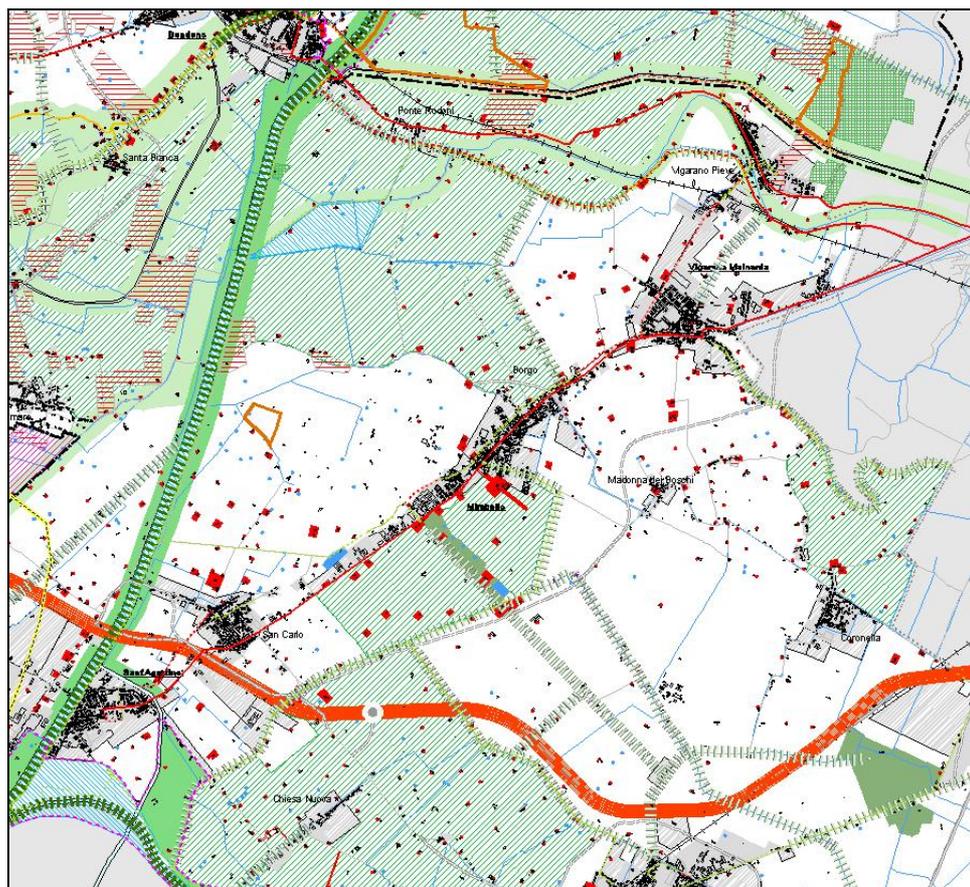
Alto Ferrarese: Reti ecologiche e di fruizione, punti nodali e principali emergenze ambientali e storico-testimonialiali

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 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

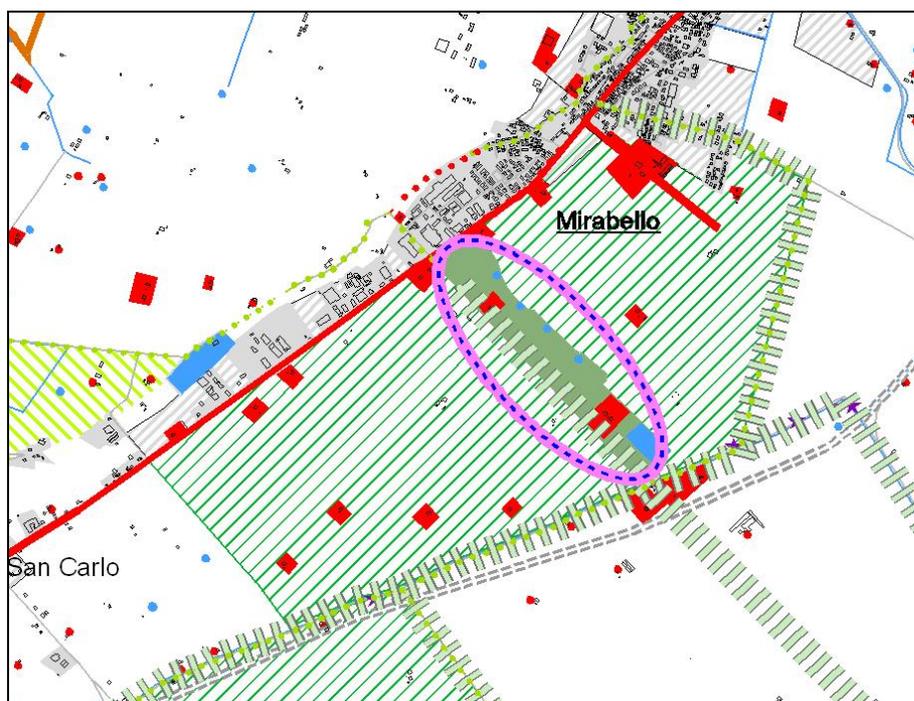
Il PSC definisce alcuni areali per progetti di valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali finalizzati alla creazione ed al rafforzamento dei punti nodali della rete naturalistica.

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 Mirabello è interessato da un'area nodale:

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.



Al limite dell'abitato di Mirabello lungo la strada per Sant'Agostino sul versante meridionale, si sviluppa la Tenuta Agricola Sessa. Si tratta di un'area di circa 500 ettari ricadente nell'unità di paesaggio di rango Provinciale n.4 delle valli del Reno, e con delibera Provinciale n.144/97 viene individuata e perimetrata come Oasi della "Boscona" di protezione della fauna.

Oltre alle forme di tutela sopra dette, alla presenza nella tenuta sul confine orientale dell'antico Palazzo Aldovrandi (Villa Sessa) edificato nel Settecento e residenza storica della proprietà, le caratteristiche di questa porzione di territorio agricolo sono riconducibili:

- alla sua organizzazione fondiaria tipica delle grandi proprietà agricole di antica conduzione a mezzadria oggi ancora ben leggibili nel reticolo delle strade interne, nella regolarità dei tracciati e nella presenza di doppi filari di pioppi;
- all'appoderamento caratterizzato dalla presenza di nuclei abitativi e lavorativi tipici della mezzadria (corti agricole costituite dall'abitazione, fabbricati rustici, pozzo, aia);
- ai sedimenti sabbiosi che oggi caratterizzano questo terreno, depositati dal Reno a seguito della rotta del 1731;
- alla presenza di un'ampia area umida costituita da una sequenza di maceri.

Nella tenuta ha sede l'agriturismo "Le Pradine" le cui strutture per la ristorazione e l'accoglienza sono state ricavate dal recupero di alcuni edifici della mezzadria, c'è un centro ippico, e l'azienda agricola è stata accreditata dalla Regione come fattoria didattica.

Il PSC individua in questo territorio un'area nodale per progetti di qualificazione e valorizzazione delle risorse naturali con finalità turistico-ricreativo-ambientali e di collegamento alla rete ecologica di terzo livello, che coinvolga il recupero delle grandi volumetrie non più utilizzate di immobili agricoli esistenti, anche con finalità in parte residenziali

Si ritiene che si possa ipotizzare per questa particolare area, a seguito della presentazione di un programma di sviluppo aziendale, la possibilità, oltre al recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola, di integrare il costruito esistente con una quota di nuova edificazione, che dovrà essere oggetto di un'attenta valutazione di impatto ambientale e di sostenibilità. Questo deve essere strettamente collegato con alcuni interventi di valenza pubblica, il collegamento ciclabile dal centro capoluogo da realizzarsi lungo il lato sud della provinciale, e la realizzazione di un'attrezzatura pubblica per ospitare un centro giovanile integrato con uno spazio aperto polivalente e attrezzato.

Sarà il POC che definirà in modo puntuale obiettivi e finalità del progetto, diritti edificatori per la nuova edilizia e per il recupero nonché per la parte destinata ai servizi.

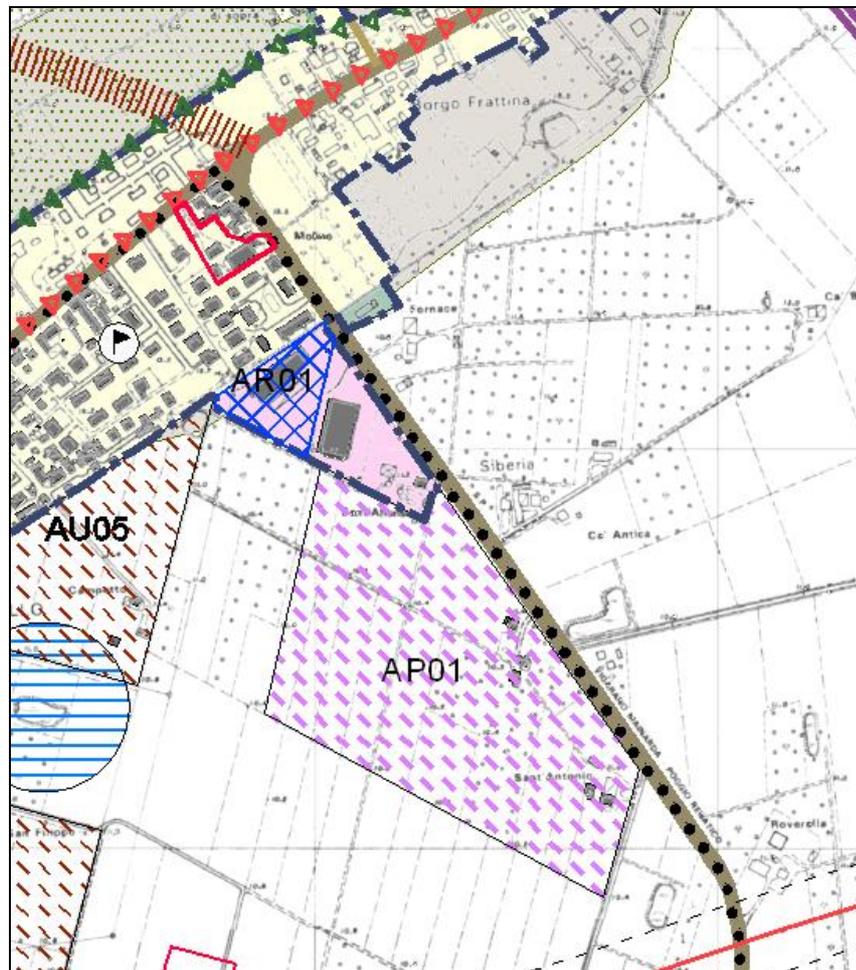
Area nodale 7 – area umida e sistema dei percorsi



Gli insediamenti produttivi

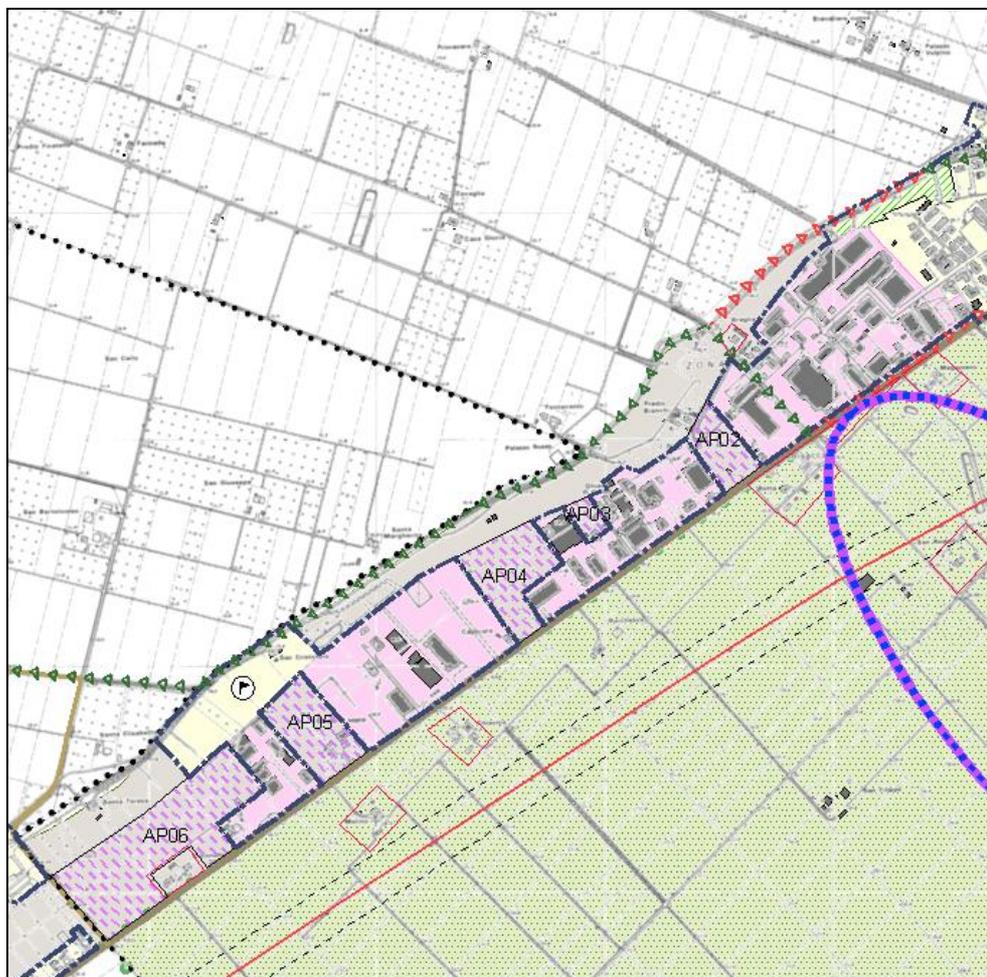
AP01 Ambito lungo la SP 50

Il PSC prevede un potenziamento della piccola area produttiva consolidata posta sulla S.P. 50 ad est dell'abitato. La sua ubicazione, lungo la connessione prevista dalla nuova viabilità fino al 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



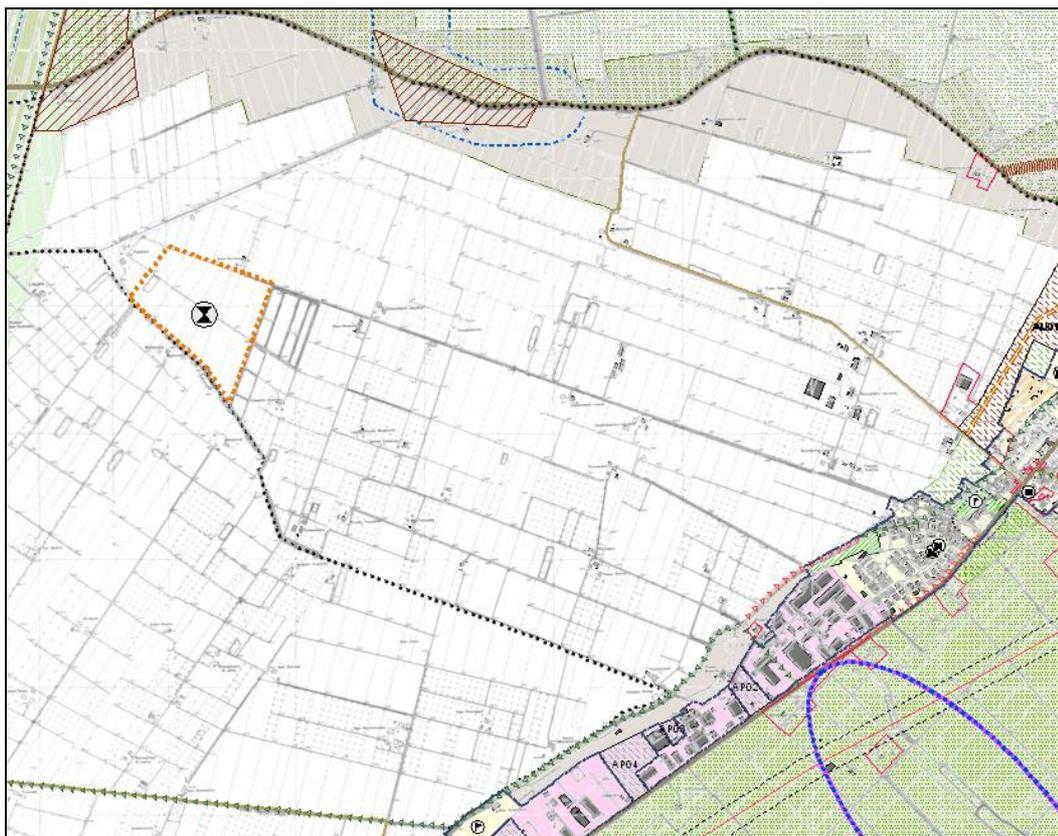
AP
02-03-04-
05-06

Il PSC prevedendo la saturazione delle aree ancora libere nella zona attestata lungo la Ferrara-Modena nella parte occidentale del Comune conferma le previsioni del PRG, e demanda alla redazione dei POC l'individuazione degli elementi puntuali o di sistema per riqualificare tutta l'area produttiva esistente.



Polo estrattivo

Il PSC recepisce e dà attuazione alle previsioni del PTCP per quanto riguarda l'individuazione dei poli funzionali, e nel territorio del Comune di Mirabello è individuato un polo estrattivo lungo la via IV Novembre verso il Cavo Napoleonico in confine con il territorio comunale di Sant'Agostino.



Nuovi ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana

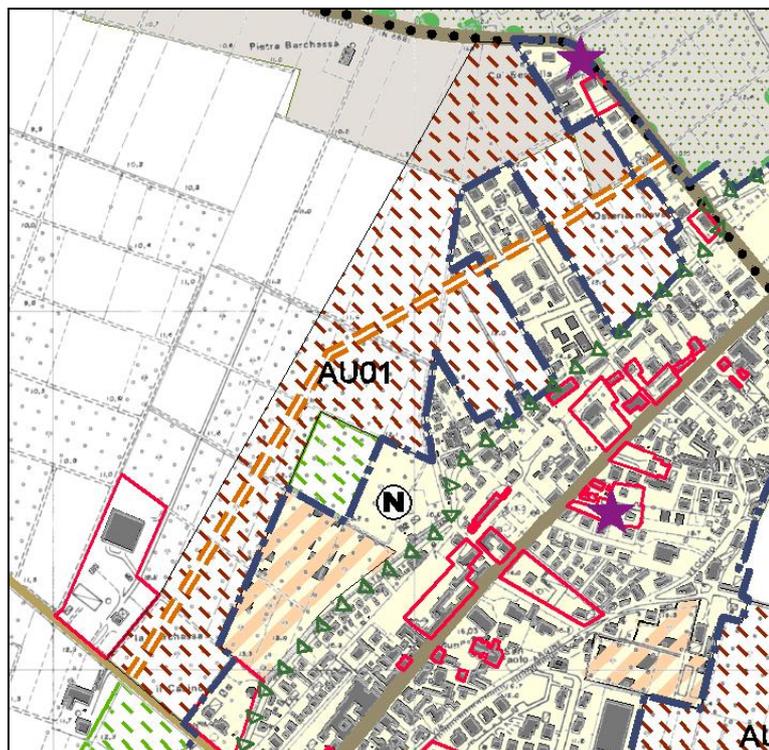
Lo sviluppo urbano di Mirabello è previsto obbligatoriamente suddiviso in due zone poste a nord e a sud rispetto all'andamento lineare del consolidato, confermando quanto già previsto nel PRG vigente.

AU1 ambito a nord del dosso

L'ambito posto a nord del dosso, ricuce una serie di espansioni più e meno recenti, sviluppatasi in maniera discontinua e ortogonale rispetto alla strada di accesso sull'argine, questa edificazione ha determinato la creazione di ampie aree libere ancora coltivate ma ormai intercluse. Sono tutte espansioni collegate in maniera autonoma alla via Argine Postale che corre sul dosso e quindi ad una quota superiore rispetto al piano campagna, inoltre la dimensione della carreggiata di via Argine Postale è tale che presenta delle serie difficoltà nella percorrenza nei due sensi di marcia per non parlare della totale assenza di aree per la sosta e aree ecologiche e della difficoltà di ricavarne, dato che il lato meridionale è quasi tutto edificato e la parte a nord presenta un dislivello, come già accennato, di circa quattro metri.

L'attuazione dell'ambito dovrà essere quindi funzionale alla realizzazione di una viabilità alternativa rispetto alla strada sull'argine con andamento sud-ovest/nord-est, ed intercettando le diverse viabilità ora interrotte presenti nelle lottizzazioni già realizzate o in fase di completamento, deve produrre una maggior organicità e funzionalità nel disegno urbano complessivo di questa parte di città.

All'interno dell'ambito, quasi in posizione centrale ricade un'area già parte del patrimonio Comunale destinata ad attrezzature scolastiche dove è stato realizzato il nuovo asilo nido intercomunale (Mirabello- Vigarano Mainarda), questa struttura insieme all'area scoperta di proprietà pubblica dovrà essere l'elemento attorno al quale concentrare le dotazioni pubbliche derivanti dall'attuazione dei PUA.



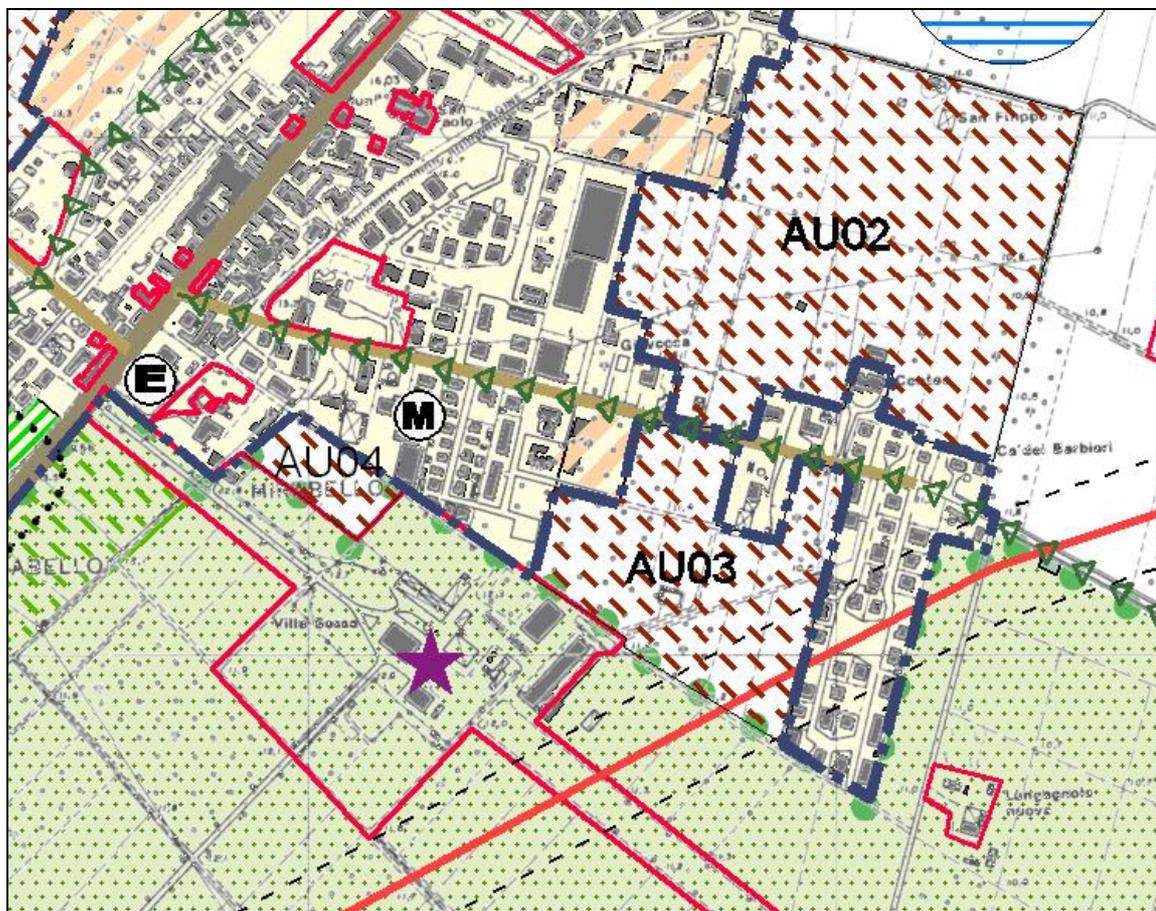
AU2-AU3
Ambiti attorno a
via Giovecca

La porzione di territorio che gravita attorno alla via Giovecca ha avuto uno sviluppo più dinamico soprattutto nella parte compresa tra l'asse viario e il sinuoso percorso di via Argine Vecchio. Qui vengono pertanto individuati due ambiti posti in maniera frontale uno rispetto all'altro. Quello individuato con la sigla AU2 è più ampio e conferma un'area già inserita nel PRG vigente, si pone quindi come naturale ampliamento di un comparto che ha avuto un recente sviluppo.

L'ambito AU3 va a saldare al tessuto urbano consolidato una lottizzazione degli anni settanta sviluppatasi ortogonalmente rispetto alla strada e con una viabilità chiusa al suo interno. L'isolamento di quest'area era determinato dalla presenza alle sue spalle all'interno di una azienda agricola, di una stalla con conseguente incompatibilità per altri insediamenti residenziali. La dismissione dell'attività e l'abbandono della stalla, rende ora possibile intervenire razionalizzando anche qui la viabilità capillare all'interno delle espansioni.

AU4
Ambito di
completamento

E' stata inserita una piccola area alle spalle dell'insediamento dove sono collocate le attrezzature scolastiche (elementare, medie e palestra). L'attuazione di questa area è funzionale alla dismissione degli edifici adibiti a stalla sopraccitati, il PSC e il POC definendo il disegno urbano e le quantità edilizie ammissibili in funzione dei servizi collettivi presenti, dovranno arrivare ad una definizione che implementi e qualifichi tali dotazioni.

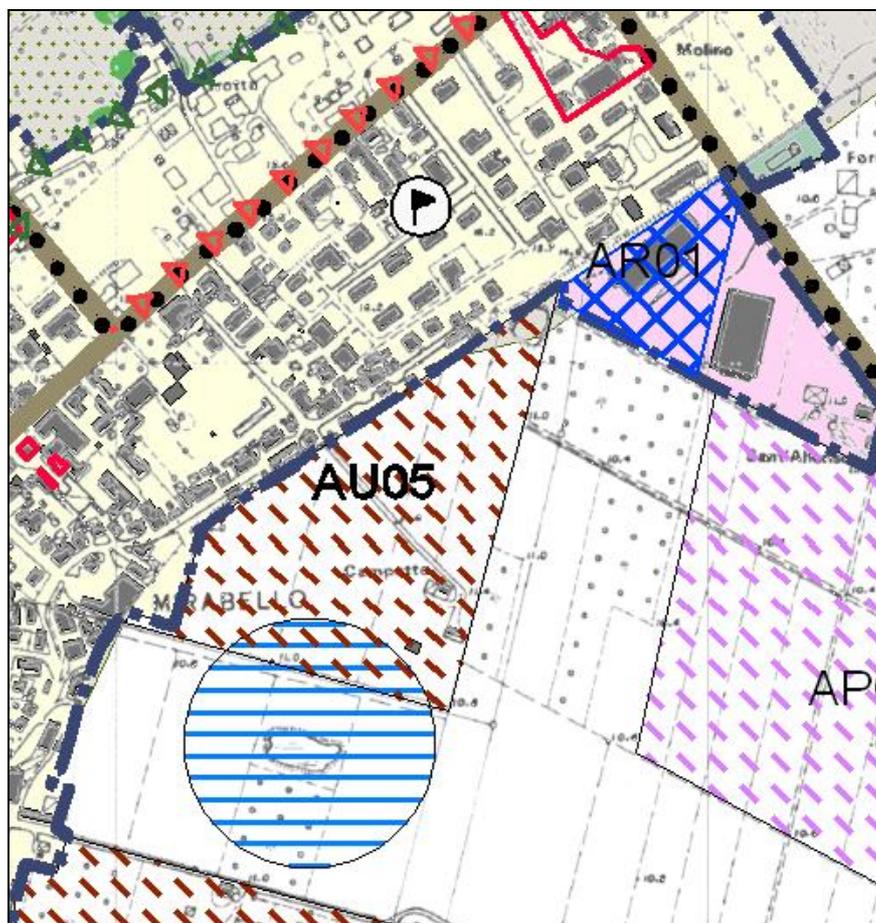


AU05
Ambito a ridosso
di via Argine
Vecchio

AR01
ex falegnameria

Gli ambiti AU05 di possibile nuova espansione residenziale a ridosso della via Argine Vecchio, e AR01 di riqualificazione tra via Argine Vecchio e via Imperiale (SP.50) corrispondente ad un'attività artigianale ormai dismessa, sono funzionali alla soluzione dei problemi costituiti dalla via Argine Vecchio e dal degrado edilizio del costruito che su questa via insiste.

Il PSC individuando tali ambiti demanda agli strumenti attuativi, POC e PUA, e alle possibilità che gli strumenti della perequazione offrono, per dare soluzione ai problemi di accessibilità e di carenza di servizi quali aree di sosta e ecologiche.



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 01	1.332.830
AP 02	16.240
AP 03	5.390
AP 04	30.610
AP 05	27.610
AP 06	73.870
TOT MIRABELLO AP	1.486.550
RESIDENZIALE	
AU 01	185.330
AU 02	118.480
AU 03	49.760
AU 04	8.280
AU 05	56.650
TOT MIRABELLO AU	418.500
TOT mirabello	1.905.050

Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali

Le dotazioni esistenti

L'inserimento di un'area di nuova urbanizzazione residenziale e/o produttiva nel POC presuppone la risoluzione dei problemi relativi alle dotazioni in termini di servizi, infrastrutture, reti e smaltimenti nell'obiettivo generale di uno sviluppo sostenibile.

Sarà quindi compito dei POC prevedere le dotazioni necessarie ed eventualmente carenti nell'ambito degli interventi di nuova urbanizzazione, anche con l'adozione di tecniche di perequazione e/o di accordi art. 18.

Le dotazioni territoriali

Le dotazioni di aree e servizi pubblici esistenti nel capoluogo risultano leggermente inferiori dal punto di vista quantitativo rispetto ai parametri della legge urbanistica regionale; le tabelle del quadro conoscitivo, fanno riferimento alle dotazioni attuate al 31-12-2006.

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 su attuata	mq/ab	Totale sup. attuata non attuata	totale mq/ab
Mirabello	3.424	9.300	3	17.600	5	54.800	16	17.400	5	99.100	29	121.220	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
Mirabello	3.424	1	2	1	1		2	1		1		1				1	1	si

Questa insufficienza viene però superata se si valutano i servizi previsti nello strumento urbanistico vigente ma non ancora attuati.

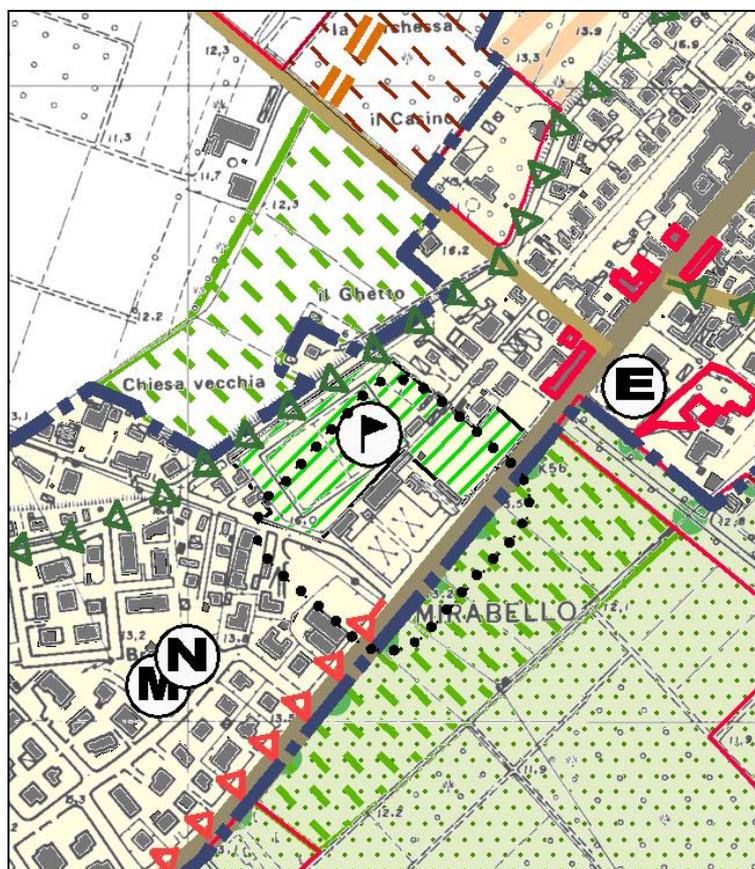
Diversi sono stati gli interventi che il Comune ha attuato non tanto per incrementare la quantità dello standard quanto finalizzati a migliorare la qualità degli spazi pubblici esistenti, i lavori hanno riguardato la piazza principale, la sistemazione e l'arredo dell'area parco lungo il dosso dietro a Piazza Roda, il prolungamento della pista ciclabile lungo la provinciale con rifacimento dell'illuminazione pubblica nel tratto terminale verso Sant'Agostino.

Tuttavia si riscontra una insufficienza nell'offerta di servizi per la socialità dei giovani se si escludono le attrezzature sportive quale il campo da calcio, il tennis e la palestra.

Le nuove dotazioni

Il PSC individua due ambiti urbanizzabili per le nuove dotazioni territoriali, un'area è individuata in maniera speculare rispetto al campo sportivo esistente che, costretto tra il cimitero e l'edificato, non ha alcuna possibilità di ampliamento degli spazi di servizio e gioco, e un'area all'interno del perimetro dell'area nodale La Boscona come descritto al titolo precedente.

La verifica delle dotazioni complessive a livello comunale e la congruità delle scelte effettuate è comunque demandata al PSC così come la definizione dei meccanismi per l'acquisizione delle aree nonché la realizzazione delle opere sono demandate agli strumenti attuativi POC e RUE.



**Le principali dotazioni
ecologiche e ambientali**

Mirabello è servito da una fognatura del tipo ad acque miste ad esclusione delle espansioni più recenti che sono servite da una doppia linea acque bianche e acque nere.

Tutte le acque reflue confluiscono al Depuratore di S.Carlo (14.000 ab/eq.), frazione del comune di S. Agostino.

Sia sulla via Imperiale, sia sulla via Giovecca sono situati sfioratori che scaricano per gravità l'eccesso in caso di sovraccarico della fognatura direttamente nei canali consortili e quindi al depuratore di S.Carlo.

Anche tutto l'abitato situato a nord della provinciale scarica nel collettore situato lungo la provinciale sul lato sud, in virtù di vari impianti di sollevamento.

Criticità rilevate

La situazione critica segnalata nel quadro conoscitivo nella zona di via Giovecca è in fase di soluzione in quanto sono in corso i lavori di potenziamento della linea,

Il collegamento tra uno sfioratore situato lungo la provinciale (all'altezza della tenuta Magazzino) e lo scolo consorziale Riolo, presenta problemi di tenuta, trattandosi di tubo in cemento.