

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 Poggio Renatico***

## Indice

Indice .....	1
Poggio Renatico .....	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 della 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 Poggio Renatico .....	15
Lo schema di assetto infrastrutturale .....	18
Sistema delle infrastrutture .....	18
I corridoi ecologici dell’Alto Ferrarese .....	23
La rete ecologica di primo livello.....	23
La rete ecologica di secondo livello .....	24
La rete ecologica locale o di terzo livello: corridoi di fruizione e aree nodali di progetto .....	25
I nuovi parchi territoriali dell’Alto Ferrarese.....	27
I progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali.....	27
I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali.....	28
AREA NODALE 9 - UCCELLINO.....	28
AREA NODALE 10 – POGGIO RENATICO.....	28
AREA NODALE 11 - GALLO .....	30
Gli insediamenti produttivi .....	31
Nuovi ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana .....	35
Poggio Renatico.....	35
Gallo .....	37
Coronella.....	39
Chiesa Nuova.....	40
Madonna Boschi.....	41
Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.....	43
Le dotazioni esistenti .....	43
Le nuove dotazioni .....	46

## Poggio Renatico

### **Il sistema insediativo**

Il comune di Poggio Renatico è formato dal centro capoluogo e dalle frazioni di Gallo, Coronella, Chiesa Nuova e Madonna Boschi.

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

<b>Popolazione Comune Poggio Renatico</b>						
<b>Censimenti</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>(dati Ufficio Anagrafe)</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Abitanti</b>	<b>7.522</b>	<b>7.347</b>	<b>7.686</b>		<b>8.632</b>	<b>8.992</b>

<b>Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 1991</b>					
<b>CENTRI ABITATI</b>		<b>NUCLEI ABITATI</b>		<b>CASE SPARSE</b>	<b>TOTALE</b>
POGGIO RENATICO	3753	Case Borgatti	70		
CHIESA NUOVA	308	Case Reno Sabbioni	29		
CORONELLA	636	Casette del Reno	14		
GALLO	974	Casette Tracchi	24		
MADONNA DEI BOSCHI	30	Case Vitali	16		
		Luogo Passo del Gallo	18		
<b>TOTALE</b>	<b>5701</b>		<b>171</b>	<b>1511</b>	<b>7383</b>

<b>Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate Censimento 2001.</b>					
<b>CENTRI ABITATI</b>		<b>NUCLEI ABITATI</b>		<b>CASE SPARSE</b>	<b>TOTALE</b>
POGGIO RENATICO	3958	Case Borgatti	85		
CHIESA NUOVA	288	Case Reno Sabbioni	68		
CORONELLA	676	Casette del Reno	11		
GALLO	1201	Casette Tracchi	26		
MADONNA DEI BOSCHI	21	Case Vitali	11		
		Luogo Passo del Gallo	17		
<b>TOTALE</b>	<b>6144</b>		<b>218</b>	<b>1317</b>	<b>7679</b>

<b>Tavola: Popolazione residente per frazioni Dati anagrafe comunale al 31-12-2006.</b>	
<b>CENTRI ABITATI</b>	
POGGIO RENATICO	5.473
GALLO	1.865
CORONELLA	823
CHIESA NUOVA	376
MADONNA BOSCHI	95
<b>TOTALE</b>	<b>8.632</b>

Complessivamente nel Comune si registra un calo della popolazione tra il 1981 e il 1991 di un -2,33% pari a -175 abitanti, mentre dal 1991 in poi l'aumento è costante passando da 7347 abitanti nel 1991 a 7666 nel 2001 (+319 abitanti e +4,34%), per registrare poi nell'ultimo periodo 2001-2006, la crescita maggiore rispetto ai Comuni dell'Associazione arrivando a 8632 abitanti (+946 abitanti e +12,31%).

In termini assoluti l'aumento più considerevole è registrato nel Capoluogo che incrementa del 14,81% la sua popolazione dal 2001 al 2006, segue il centro di Gallo che registra un costante aumento di 221 abitanti pari al +15,57% dal 1991 al 2001 ed un ulteriore +15,57% pari a +225 abitanti tra il 2001 e il 2006 arrivando a 1865.

La crescita dal 1991 in poi è stata costante in tutti i centri abitati del Comune, e il rapporto tra popolazione accentrata, quella decentrata e quella nelle case sparse è in linea con i dati complessivi dell'Associazione attestandosi su un 80% di popolazione nei centri abitati, 17,15% nelle case sparse, dato più alto dell'Associazione, e un 2,84% nei nuclei abitati, rappresentati per lo più dai nuclei edificati lungo l'asta del Reno.

## ***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 previsiva 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***

<b>GRANDI CLASSI</b>	<b>2007</b>	<b>2011</b>	<b>2018</b>	<b>2023</b>	<b>Var. ass. 2023-2007</b>	<b>Var. % 2023-2007</b>
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
<b>Totale</b>	<b>75.658</b>	<b>79.727</b>	<b>87.788</b>	<b>94.288</b>	<b>18.630</b>	<b>24,6</b>

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:

- a) 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;
- b) 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
<b>Totale</b>	<b>75.658</b>	<b>79.727</b>	<b>87.788</b>	<b>94.288</b>	<b>18.630</b>	<b>24,6</b>
N. medio componenti (1)	2,38	2,38	2,38	2,38		
<b>Famiglie (1)</b>	<b>31.789</b>	<b>33.499</b>	<b>36.886</b>	<b>39.617</b>	<b>7.828</b>	<b>24,6</b>
N. medio componenti (2)	2,38	2,33	2,18	2,09		
<b>Famiglie (2)</b>	<b>31.789</b>	<b>34.218</b>	<b>40.270</b>	<b>45.114</b>	<b>13.325</b>	<b>41,9</b>

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
<b>Bondeno</b>	15'450	20,42	20,42	19'257	3'807	6'685	8'091	9'214
<b>Cento</b>	33'780	44,65	44,65	42'104	8'324	13'979	17'691	20'145
<b>Mirabello</b>	3'426	4,53	4,53	4'270	844	1'454	1'794	2'043
<b>Poggio Renatico</b>	8'992	11,89	11,89	11'208	2'216	3'792	4'709	5'363
<b>S.Agostino</b>	6'916	9,14	9,14	8'620	1'704	2'893	3'622	4'124
<b>Vigarano Mainarda</b>	7'084	9,36	9,36	8'830	1'746	2'983	3'710	4'225
<b>Totale</b>	<b>75'648</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>94'288</b>	<b>18'640</b>	<b>31'786</b>	<b>39'617</b>	<b>45'114</b>

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 della 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	MC/alloggi
<b>1997</b>	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	399,08
<b>1998</b>	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	413,37
<b>1999</b>	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	422,03
<b>2000</b>	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	369,37
<b>2001</b>	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	394,47
<b>2002</b>	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
<b>2003</b>	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
<b>2004</b>	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
<b>2005</b>	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
<b>2006</b>	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
<b>Totale</b>	<b>446</b>	<b>187'481</b>	<b>420,36</b>	<b>3690</b>	<b>1'321'251</b>	<b>358,06</b>	<b>230</b>	<b>87'685</b>	<b>381,24</b>	<b>1094</b>	<b>379'079</b>	<b>346,51</b>	<b>621</b>	<b>214'261</b>	<b>345,03</b>	<b>560</b>	<b>225'699</b>	<b>403</b>	<b>6641</b>	<b>2'415'456</b>	<b>363,72</b>

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
<b>2002</b>	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
<b>2003</b>	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
<b>2004</b>	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
<b>2005</b>	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
<b>2006</b>	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
<b>Totale</b>	<b>279</b>	<b>101'869</b>	<b>365,12</b>	<b>2544</b>	<b>894'084</b>	<b>351,45</b>	<b>178</b>	<b>63'280</b>	<b>355,51</b>	<b>792</b>	<b>266'102</b>	<b>335,99</b>	<b>420</b>	<b>141'224</b>	<b>336,25</b>	<b>405</b>	<b>152'147</b>	<b>375,67</b>	<b>4618</b>	<b>1'618'706</b>	<b>350,52</b>

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, concorrerà 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 14700 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 un 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
<b>Bondeno</b>	15'450	20,42	20,42	19'257	2'170	2'595	3'019	8	0,66
<b>Cento</b>	33'780	44,65	44,65	42'104	4'744	5'673	6'602	347	28,44
<b>Mirabello</b>	3'426	4,53	4,53	4'270	481	575	670	51	4,18
<b>Poggio Renatico</b>	8'992	11,89	11,89	11'208	1'263	1'510	1'757	143	11,72
<b>S.Agostino</b>	6'916	9,14	9,14	8'620	971	1'161	1'352	289	23,69
<b>Vigarano M.</b>	7'084	9,36	9,36	8'830	995	1'190	1'384	382	31,31
<b>Totale</b>	<b>75'648</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>94'288</b>	<b>10'624</b>	<b>12'704</b>	<b>14'784</b>	<b>1'220</b>	<b>100</b>

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 10% 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). A Poggio Renatico vi sono solamente due piccoli ambiti di Riqualificazione in loc. Gallo.

**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 Cento attorno al 15% del totale previsto.**

## Dimensionamento della capacità insediativa

### **POGGIO RENATICO:**

a) circa **17.160** mq di SC (pari a circa **143** 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 **193.680** mq di SC (pari a circa **1.614** 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 **29.040** mq di SC (pari a circa **242** alloggi)

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

d) circa **164.640** mq di SC (pari a circa **1.372** 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

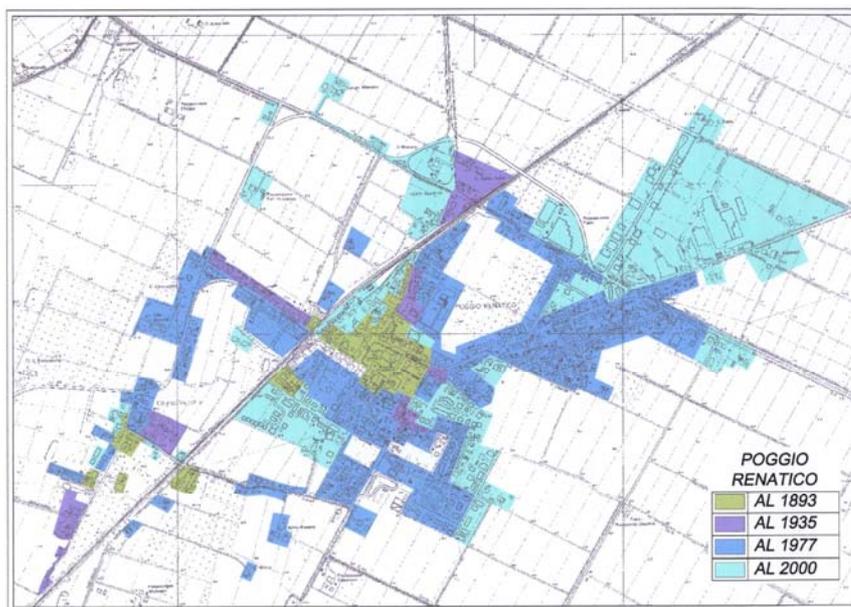
Feudo bolognese fin dal 972, la zona venne fortificata mediante una linea di torri e castelli. Nel 1724, con l'inallveamento artificiale del Reno nel suo corso attuale, iniziò l'opera di bonifica e la costituzione delle prime "possessioni rurali", intorno alle quali si sviluppa l'attuale abitato di Poggio Renatico.

Fino al 1893 Poggio Renatico si presenta come un piccolo agglomerato situato in corrispondenza del reticolo di strade coincidente con la zona di antico impianto individuata dal P.R.G.; a quest'epoca è già presente la linea ferroviaria tangente al paese e l'abitato di Poggio la attraversa in due punti diversi, uno a ridosso del centro menzionato, ed uno più a sud, in località Chiesa Vecchia dove esistono alcuni nuclei insediativi.

Dal 1893 al 1935 si registrano pochi nuovi insediamenti lungo le direttrici di uscita del paese.

## Lo sviluppo urbano di Poggio Renatico

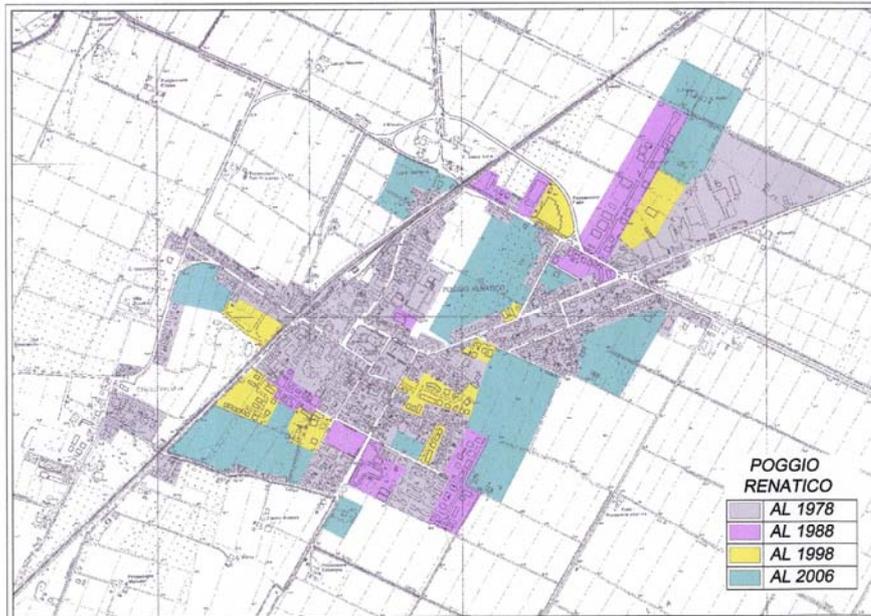
E' nell'immediato anteguerra e nel dopoguerra (dal 1935 al 1977) che ha luogo il maggiore sviluppo di Poggio Renatico, in particolar modo a sud del centro antico, a est lungo la strada provinciale 25 che collega alla Porrettana, e solo in minor misura verso ovest.



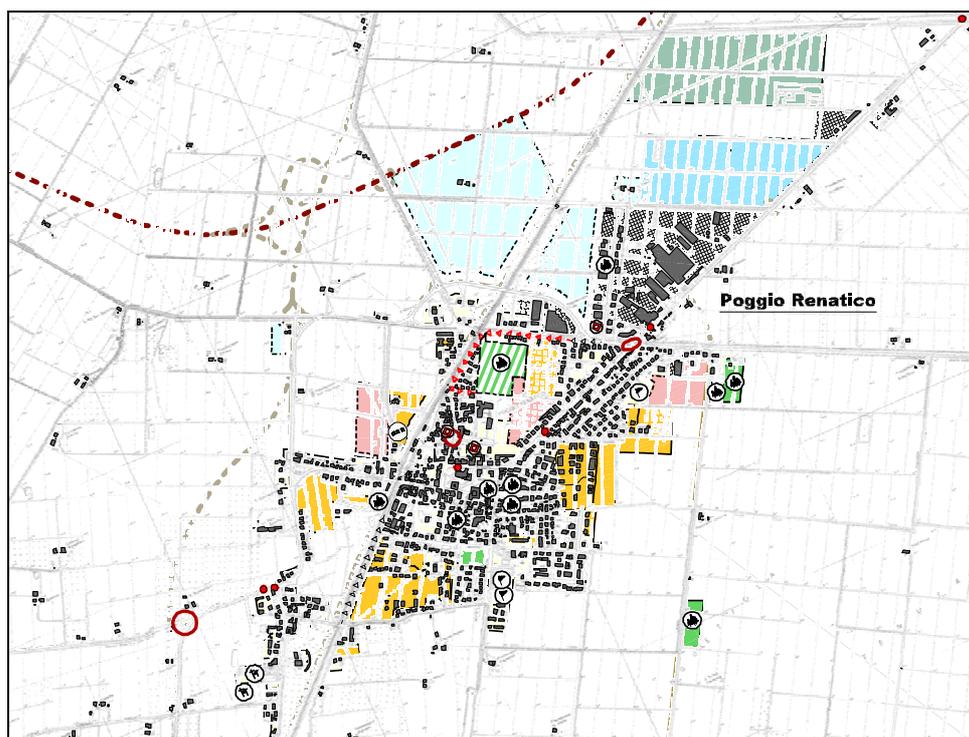
Dal 1977 al 2000 il maggior sviluppo del centro abitato in termini di estensione è determinato dalla nuova zona produttiva situata sulla provinciale 8 per Ferrara.

Poggio Renatico ha avuto uno sviluppo considerevole negli ultimi anni. Fino alla fine degli anni '90 gli interventi residenziali sono stati sostanzialmente di saturazione del tessuto preesistente e di ricucitura. Gli ultimi dieci anni invece hanno visto una progressiva accelerazione delle espansioni residenziali con interventi di grande dimensione in termini di superficie. E' stato concluso il

quadrante compreso tra via Uccellino (S.P. 8) e via Segadizzo (S.P. 25) nella parte centrale, sono state urbanizzate altre aree in diverse direzioni, principalmente nei settori a sud della ferrovia ed in direzione Est, altre due aree più modeste a nord della stessa.

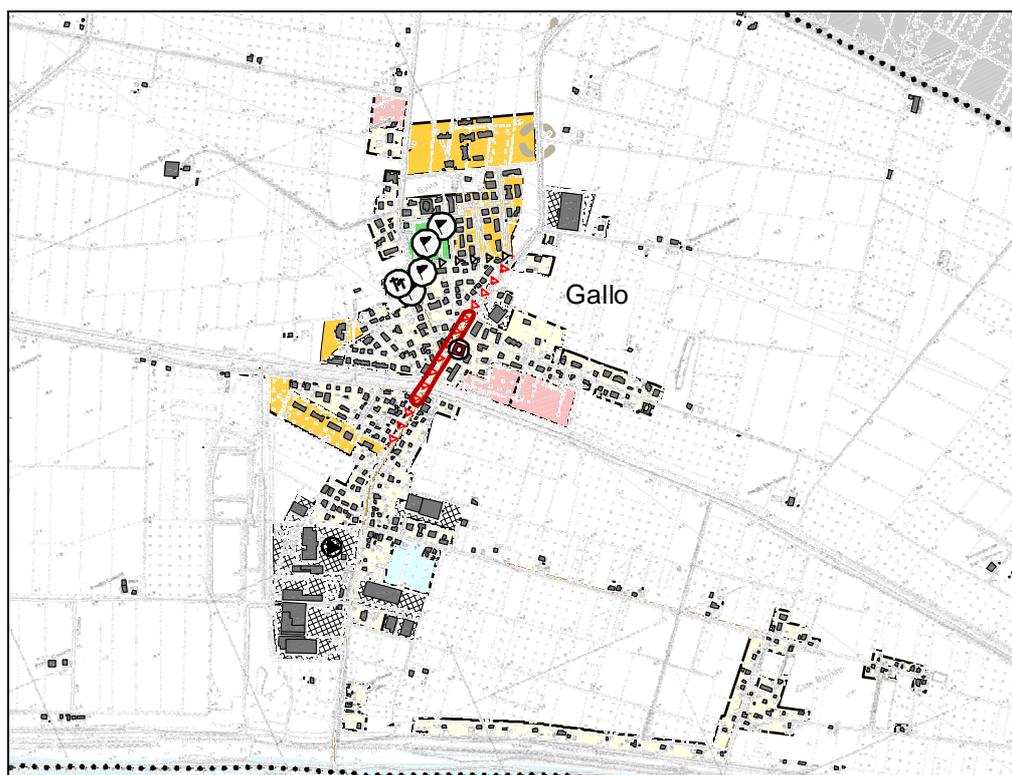


Attestata lungo la S. P. 8 per Ferrara (via Uccellino) si trova l'area produttiva di più vecchio impianto, attualmente in fase di ampliamento verso Nord, verso la grande area destinata all'ampliamento in corso della centrale gas della Snam; verso Ovest, su entrambi i lati della ferrovia, è previsto un nuovo ampliamento delle aree produttive che tende verso lo svincolo della Cispadana.



Gallo è la maggior frazione del comune, attestata sulla SS. 64 Porrettana nei pressi dell'attraversamento del Reno. Il suo sviluppo recente è stato notevole, portando quasi ad un raddoppio degli abitanti nell'ultimo quindicennio. Le nuove espansioni residenziali si sono attestate prevalentemente a Nord ed a Ovest.

Le zone produttive sono ubicate a sud del centro, lungo l'asse della Porrettana; si nota la grande area già destinata alla distilleria, in fase di riqualificazione e recupero, in parte già attuato, con l'insediamento di nuove attività.



Il Piano Strutturale di Poggio Renatico pone come obiettivo il rafforzamento della sua identità caratterizzata da:

- una residenza di qualità, ampliando una dotazione di servizi che oggi soffre del repentino aumento della popolazione nell'ultimo quinquennio;
- una buona connessione con il territorio attraverso la rete stradale e ferroviaria;
- una trama di percorsi territoriali per la fruizione del paesaggio;
- la valorizzazione del territorio e la costituzione del Parco del Reno quale elemento qualificante dell'offerta ambientale e paesaggistica.

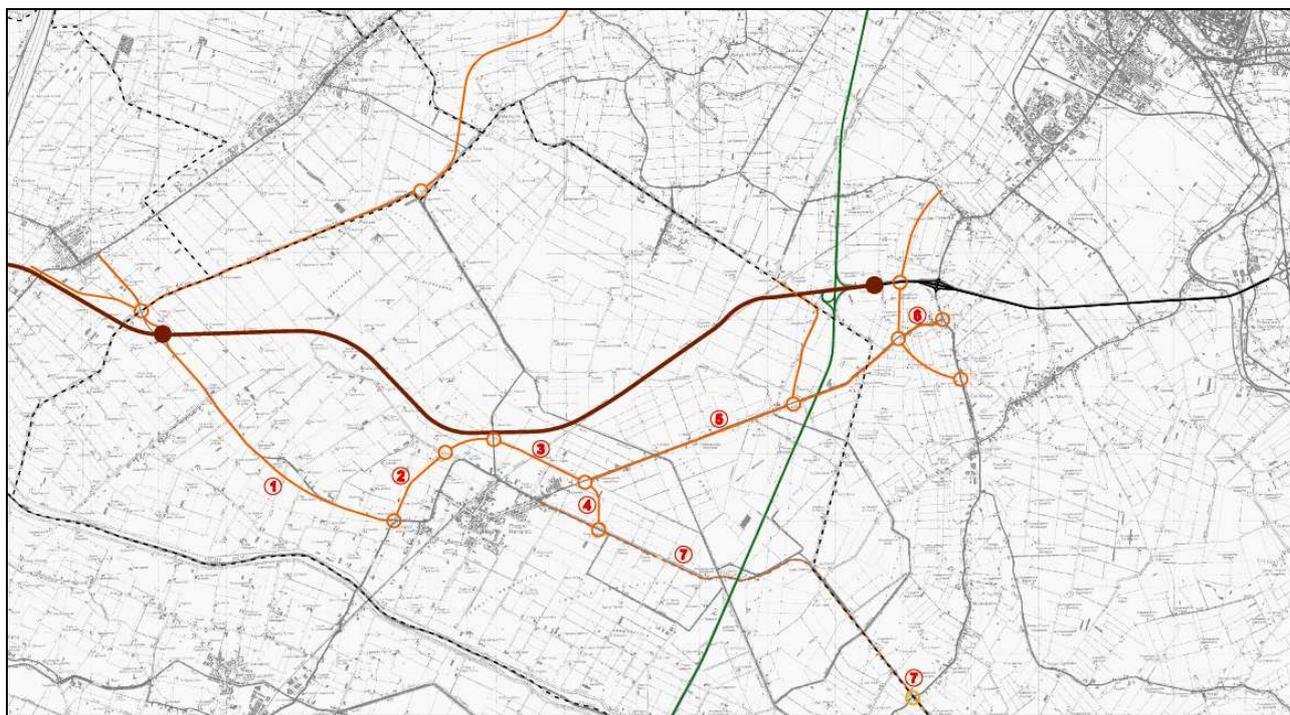
Nei centri abitati occorre operare potenziando le funzioni di carattere urbano come la scuola, le strutture per l'attività sportiva e culturale, rafforzare le attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, intervenire per risolvere le diverse criticità quali inquinamento acustico, traffico veicolare, carenza in alcune aree degli standard di base per verde e parcheggi.

## Lo schema di assetto infrastrutturale

### Sistema delle infrastrutture

La rete della viabilità di grande scala (Autostrada A-13, Cispadana, SS. Porrettana) e di scala provinciale (da Poggio a Ferrara, a Mirabello-Vigarano ed a San Carlo-Sant'Agostino) nonché il servizio ferroviario della linea Padova-Bologna con stazioni a Coronella e Poggio Renatico, assicurano una buona accessibilità al territorio comunale ed alle connessioni con Ferrara e con il territorio dell'Alto Ferrarese.

L'impatto della nuova viabilità autostradale Cispadana sul sistema insediativo dei maggiori centri rappresenta la principale criticità rispetto al sistema infrastrutturale di previsione sovraordinata; altri punti critici sono rappresentati dal passaggio della S.P. 8 tra Poggio ed il Ponte sul Reno e la confluenza in questa arteria della S.P. 35 per San Carlo e della S.P. 50 verso Borgo-Mirabello-Vigarano. Altra criticità di notevole impatto è la confluenza della S.P. 8 nella Porrettana in località Uccellino, già in territorio di Ferrara, ma che provoca notevoli code di auto e mezzi pesanti in uscita dal territorio poggese.



#### Asse Cispadano

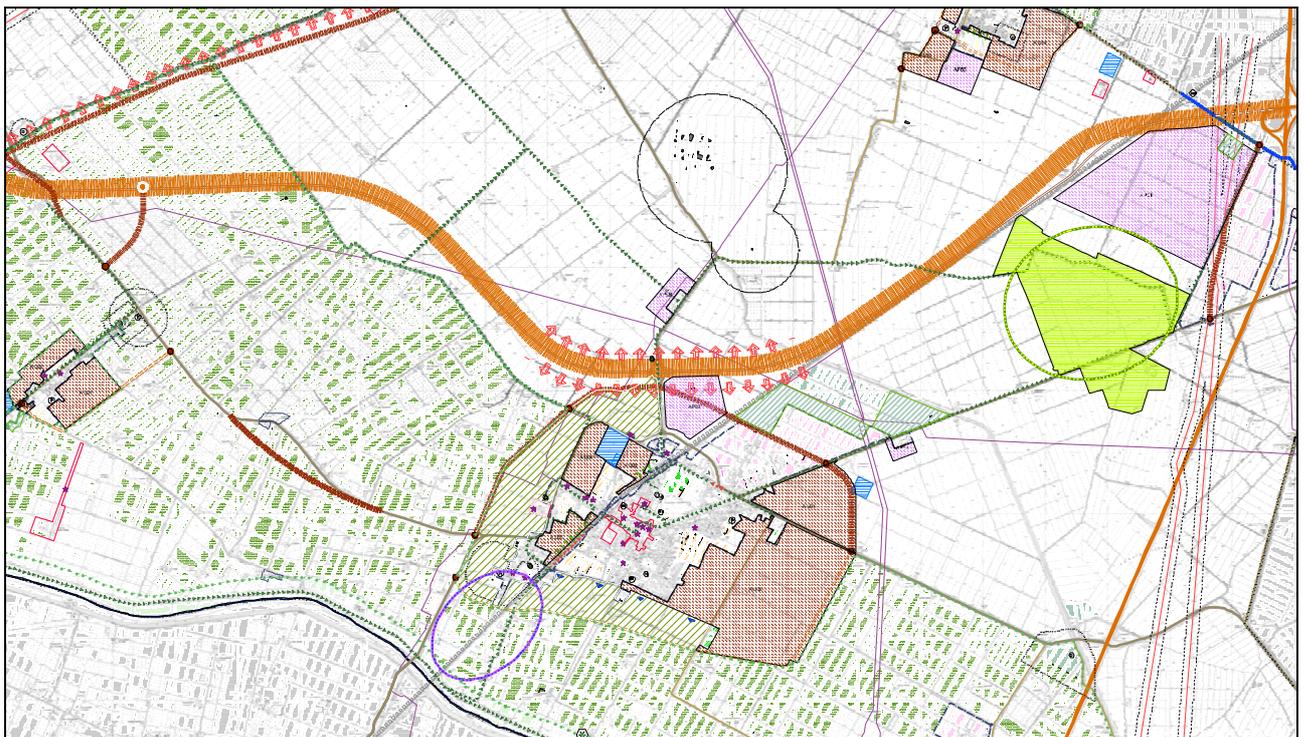
La Cispadana è attualmente in funzione dalla loc. Uccellino a Poggio Renatico (a 500 m. in linea d'aria dal casello autostradale dell'A-13) fino a Sant'Agostino, mancando ancora le definitive scelte progettuali per il collegamento al casello di Ferrara Sud.

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.

Il PSC propone il collegamento con la S.P. 8 attraverso la riqualificazione del tratto iniziale della via Imperiale e con la previsione di una nuova viabilità di collegamento da realizzare nell'ambito dell'urbanizzazione della nuova area produttiva Nord.

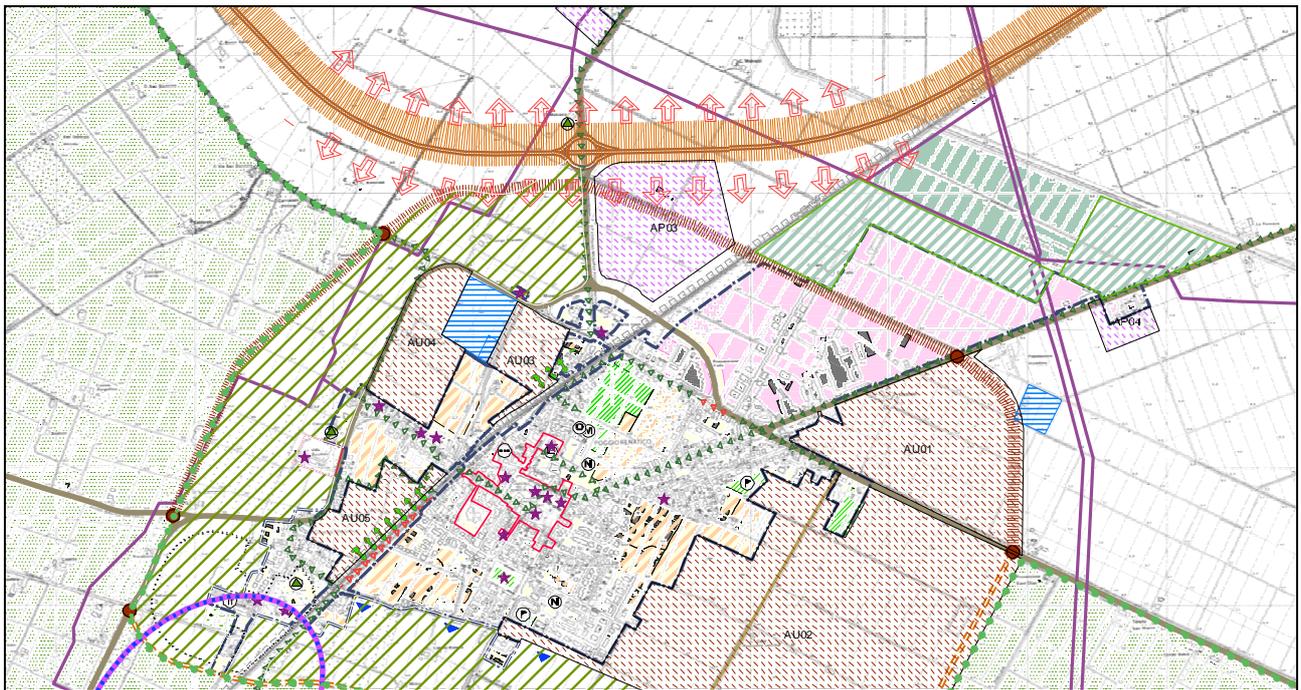
Per quanto riguarda la trasformazione in Autostrada della Cispadana ed il suo impatto sul sistema della viabilità locale, essendo il progetto ancora in fase concorsuale, si rimanda alle considerazioni ed alle indicazioni già evidenziate ai precedenti capitoli.



**Variante alla S.P. 25  
e Passante Ovest di  
Poggio Renatico**

L'attuale ubicazione dello svincolo per la Cispadana a Nord dell'abitato di Poggio, determina la necessità di un raccordo con la principale viabilità che rimanga esterno al centro abitato.

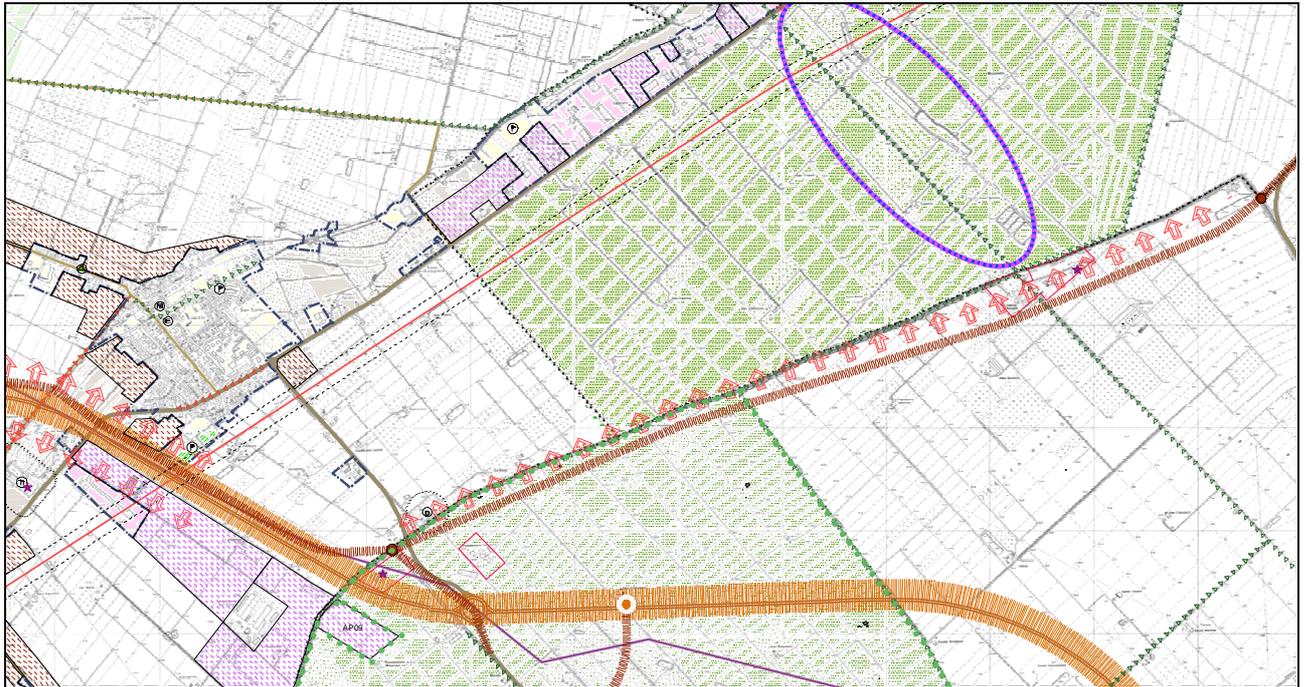
Il PSC propone la realizzazione di un passante della S.P. 8 che colleghi direttamente alla Cispadana il traffico proveniente dalle diverse direzioni, anche tramite la realizzazione di tratti stradali legati alle urbanizzazioni produttive in corso ed alle espansioni residenziali previste.



#### La Variante alla S.P. 66

Il problema del notevole flusso di traffico pesante sulla S.P. 66 Ferrara-Cento che attraversa i tessuti urbani di Vigarano Mainarda, Borgo, Mirabello, dove sono presenti oltre alla residenza anche servizi quali scuole, distretti sanitari, negozi e centri commerciali, ha fornito l'occasione per elaborare una soluzione viaria che coniugasse i problemi di traffico con le esigenze di una connessione più spedita con la Cispadana in corrispondenza dell'attuale rotonda tra Chiesa Nuova e San Carlo e del probabile futuro casello dell'autostrada regionale. Inoltre le previsioni di viabilità inserite nel PSC del Comune di Ferrara per il quadrante Ovest, che con una nuova bretella stradale prevede di collegare, bypassando l'attraversamento ferroviario, la S.P. 66 con la S.P. 69, la via Canal Bianco e la via Diana per poi congiungersi con facilità al casello autostradale di Ferrara-Nord, hanno permesso di proporre una soluzione che individua un tracciato in completamento e prosecuzione della viabilità prevista dal PSC di Ferrara collegando infine il casello Ferrara-Nord dell'A13 con il casello Sant'Agostino-Poggio Renatico della Cispadana.

Il territorio di Poggio Renatico viene interessato dalla variante nel tratto nord, a confine con Mirabello, dove la nuova viabilità è prevista parallela alla via Riolo, una strada campestre alberata di notevole valore paesaggistico, che costituisce il limite sud dell'Oasi della Boscona e del territorio di rilievo paesaggistico della "tenuta Sessa".



**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.

**Il sistema dei percorsi  
ciclopedonali**

Diversi percorsi ciclo-pedonali sono realizzati e in corso di realizzazione all'interno dei centri abitati di Poggio e di Gallo; il PSC, recependo la rete di percorsi ciclopedonali previste dal "master plan" provinciale, integra le previsioni con nuovi collegamenti, con l'obiettivo di permettere una facile connessione tra le varie parti del territorio comunale e dell'Associazione.

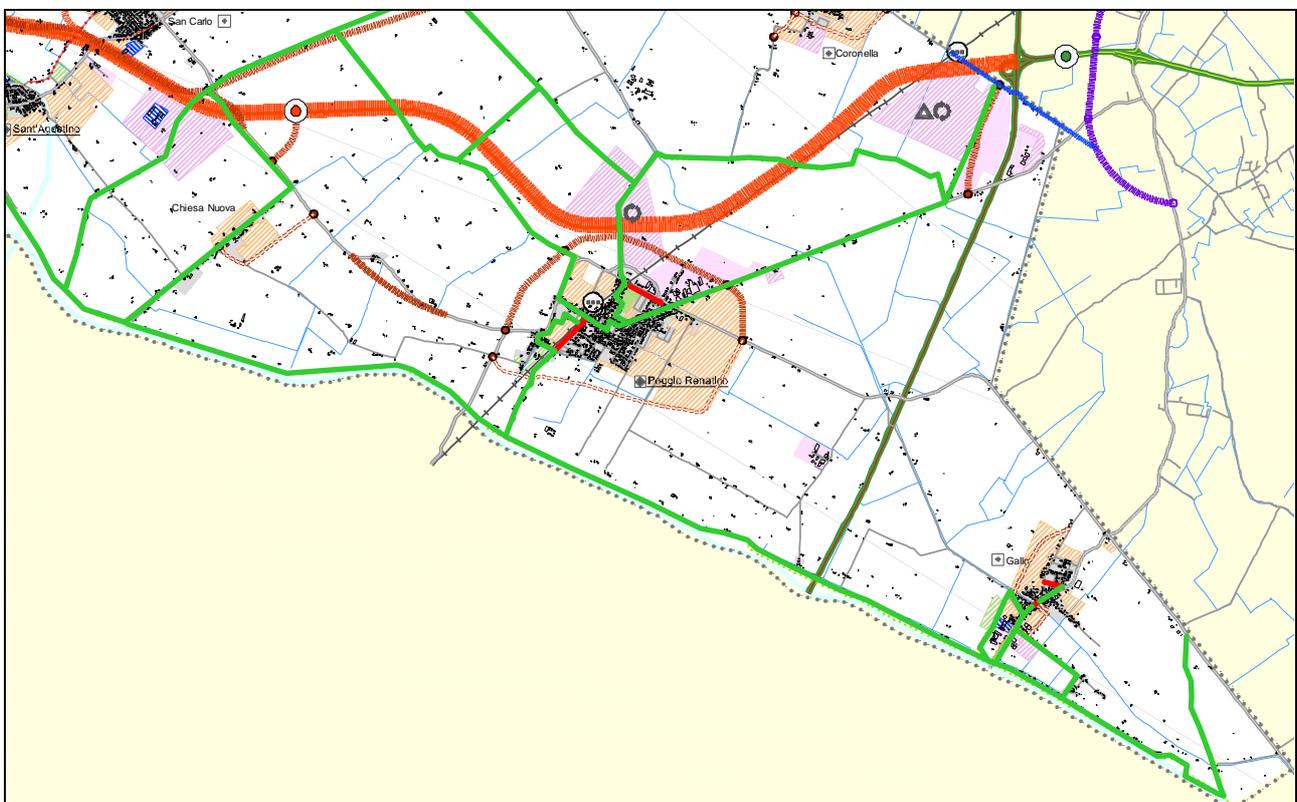
A Poggio Renatico sono in realizzazione la pista ciclabile lungo la ferrovia che porta dal centro abitato verso il Reno e la pista ciclabile che dall'incrocio tra le vie Uccellino e Segadizzo porta verso il centro, passando per l'area del polo scolastico e del nuovo parco urbano in corso di realizzazione. A Gallo è in corso di realizzazione la pista ciclabile lungo la SS. Porrettana che connette le zone di recente insediamento residenziale con le aree centrali ed il cimitero.

La rete ciclabile urbana andrà integrata con la connessione dei nuovi comparti residenziali previsti dal PSC, da realizzare contestualmente alle stesse espansioni; all'interno dei nuovi comparti residenziali dovranno comunque essere garantite e realizzate nelle stesse opere di urbanizzazione le connessioni ciclabili.

Il PSC prevede inoltre la realizzazione di connessioni ciclopedonali di livello territoriale, procedendo di pari passo con le reti ecologiche e collegando tra loro il sistema degli ambiti residenziali, produttivi e delle emergenze paesaggistico-ambientali.

L'asse principale è rappresentato dal percorso lungo l'argine del Reno; da questo si dipartono le connessioni verso i diversi centri abitati (Chiesa Nuova, Gallo, Poggio Renatico). Da Poggio Renatico una nuova ciclabile sarà realizzata complanare alla S.P. 8 congiungendo il centro abitato al Polo Produttivo di Ferrara-Sud; diversi percorsi, che utilizzeranno viabilità minore esistente, permetteranno i collegamenti verso Mirabello, verso l'Oasi della Boscona e verso San Carlo-Sant'Agostino.

La tavola dello schema strutturale individua le principali connessioni ciclopedonali con i triangoli di colore rosso (realizzate) e verde (in realizzazione o di progetto).



## I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese

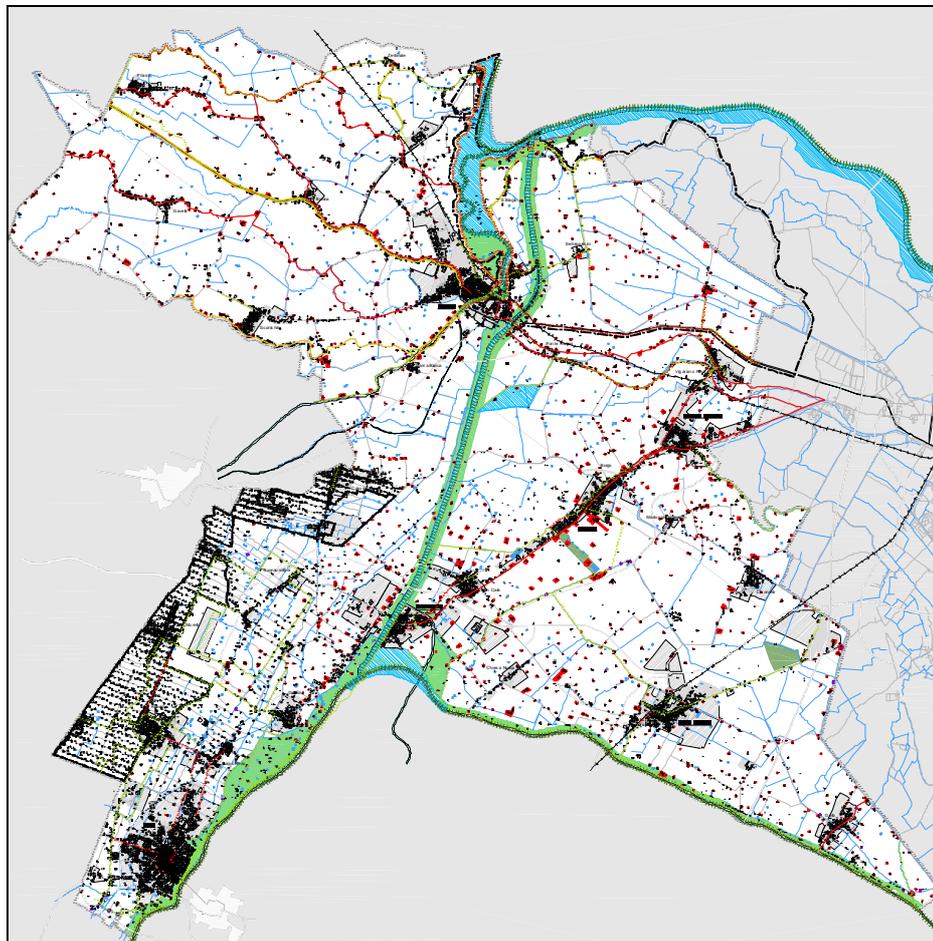
Il PSC Associato, concordando con le scelte di base dello studio della Provincia di Ferrara per l'individuazione dei corridoi ecologici, assume nelle sue scelte strutturali la proposta di rete ecologica di primo livello, integra quella di secondo livello, propone la nuova rete di fruizione di terzo livello;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

In sostanza, la "Rete Ecologica Provinciale di 1° Livello" (REP) del P.T.C.P. è confermata ed integrata come di seguito specificato.

### La rete ecologica di primo livello

La rete ambientale rete di 1° livello 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 rete di 1° livello comprende, oltre agli alvei dei fiumi, le aree golenali e le arginature, le fasce territoriali a lato degli argini, per lo più classificate "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" all'art. 17 del P.T.C.P., i "Siti di Importanza Comunitaria" (SIC) e le "Zone di Protezione Speciale" (ZPS) di cui all'art. 31 del P.T.C.P., le "Zone di tutela naturalistica" di cui all'art. 25 del P.T.C.P. Conferma sostanzialmente i "Corridoi ecologici primari" come proposti dallo studio della Provincia.

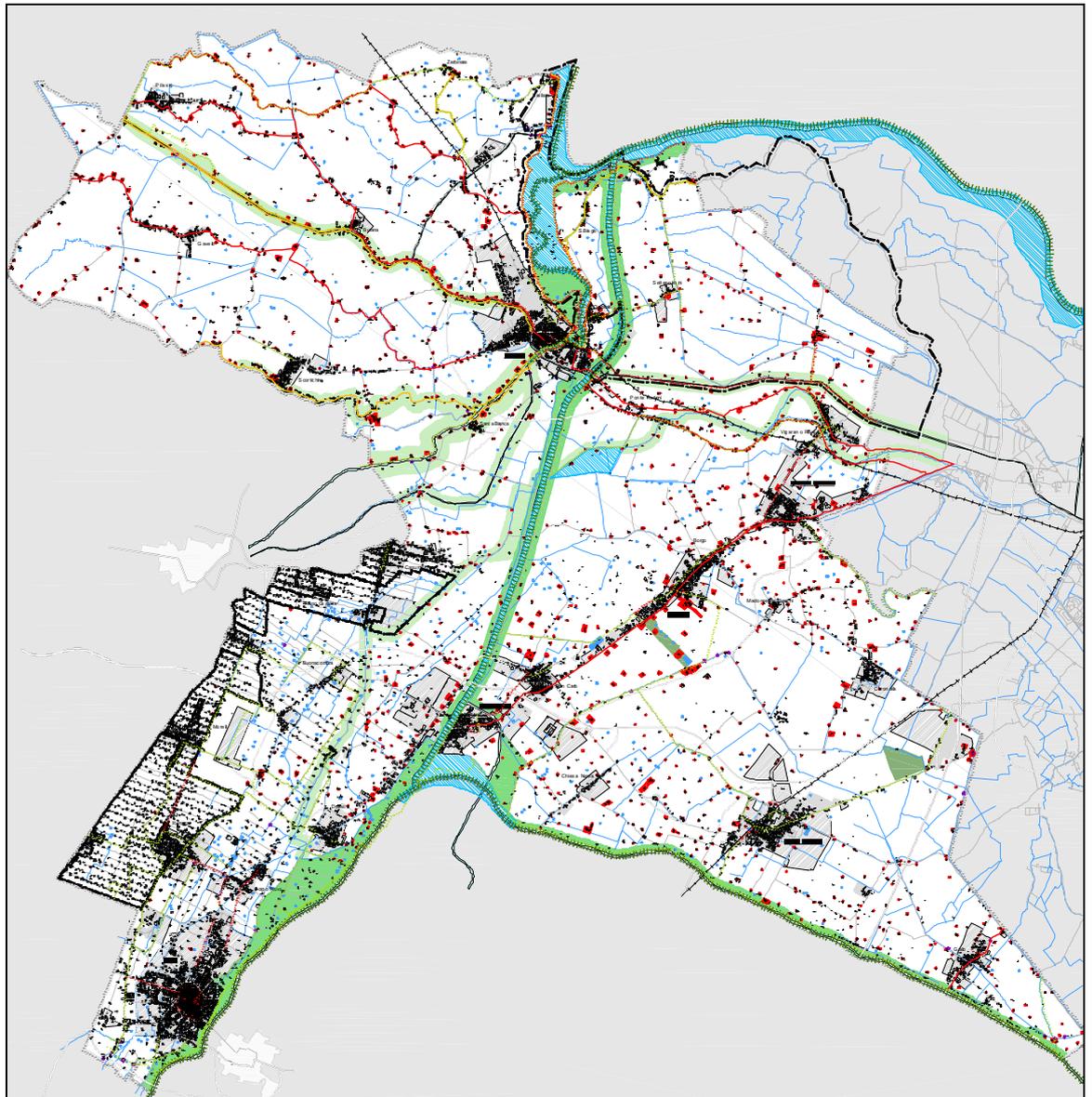


## La rete ecologica di secondo livello

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

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

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

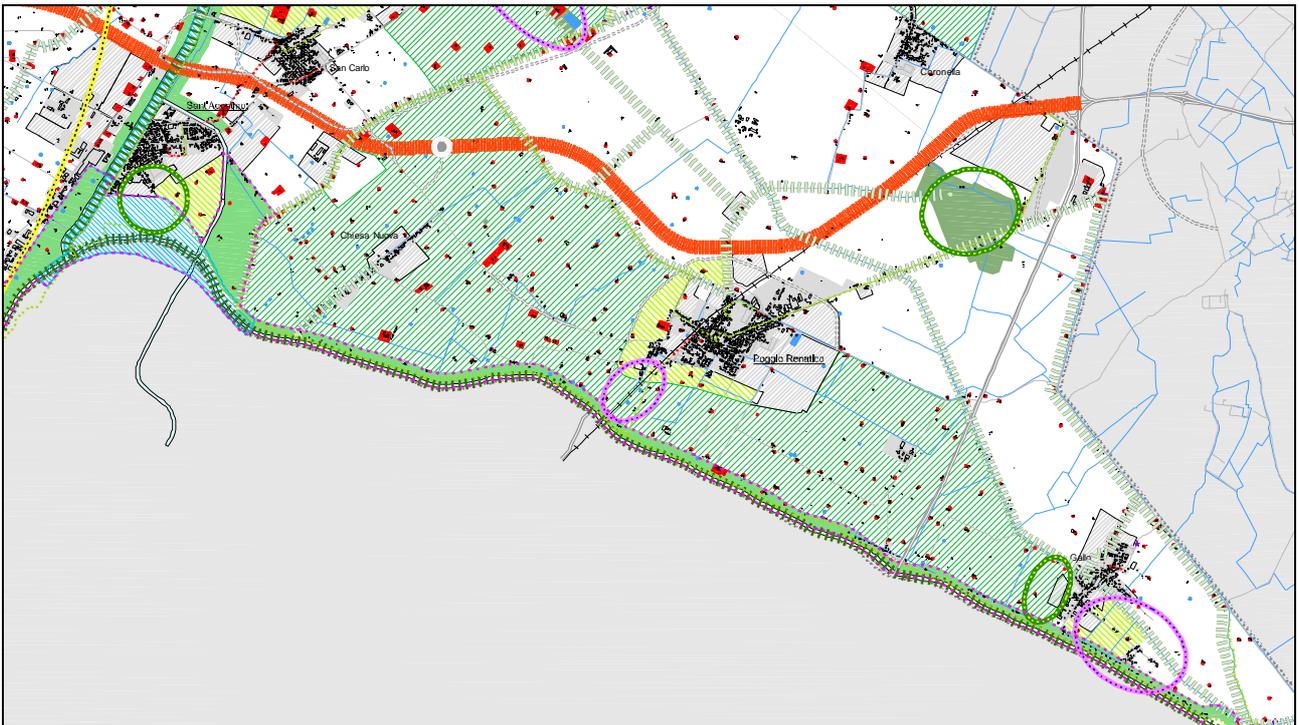


## La rete ecologica locale o di terzo livello: corridoi di fruizione e aree nodali di progetto

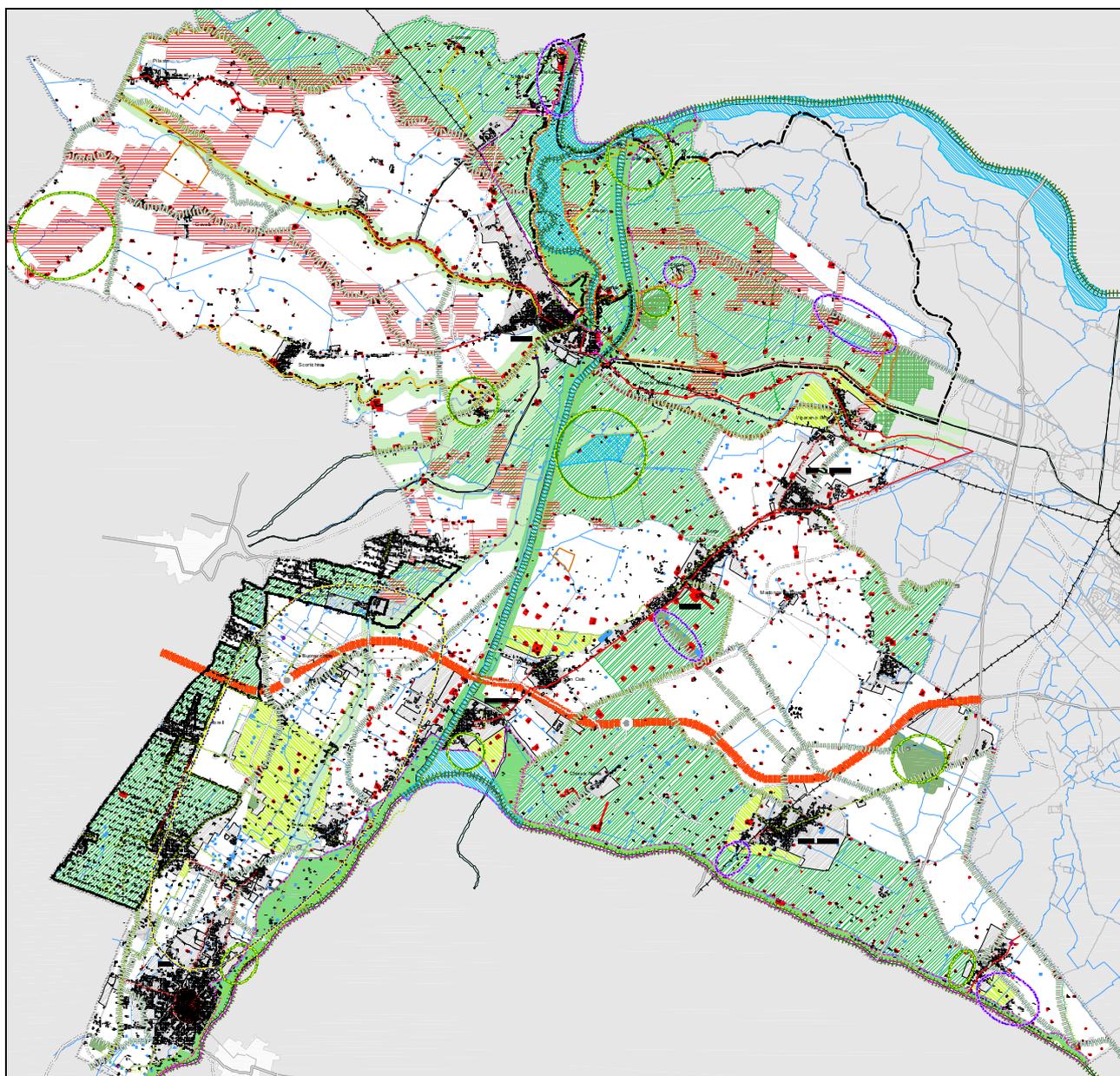
I corridoi di fruizione rappresentano il terzo livello della rete paesaggistico-ambientale dell'Alto Ferrarese. Si tratta di fasce di territorio individuate prevalentemente lungo elementi di interesse paesaggistico-testimoniale quali Paleoalvei e Dossi di pianura, canali e corsi d'acqua minori, viabilità 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.



**Poggio Renatico:** Reti ecologiche provinciali e rete di terzo livello sul territorio comunale; evidenziati i “punti nodali” e le principali emergenze ambientali e storico-testimoniali

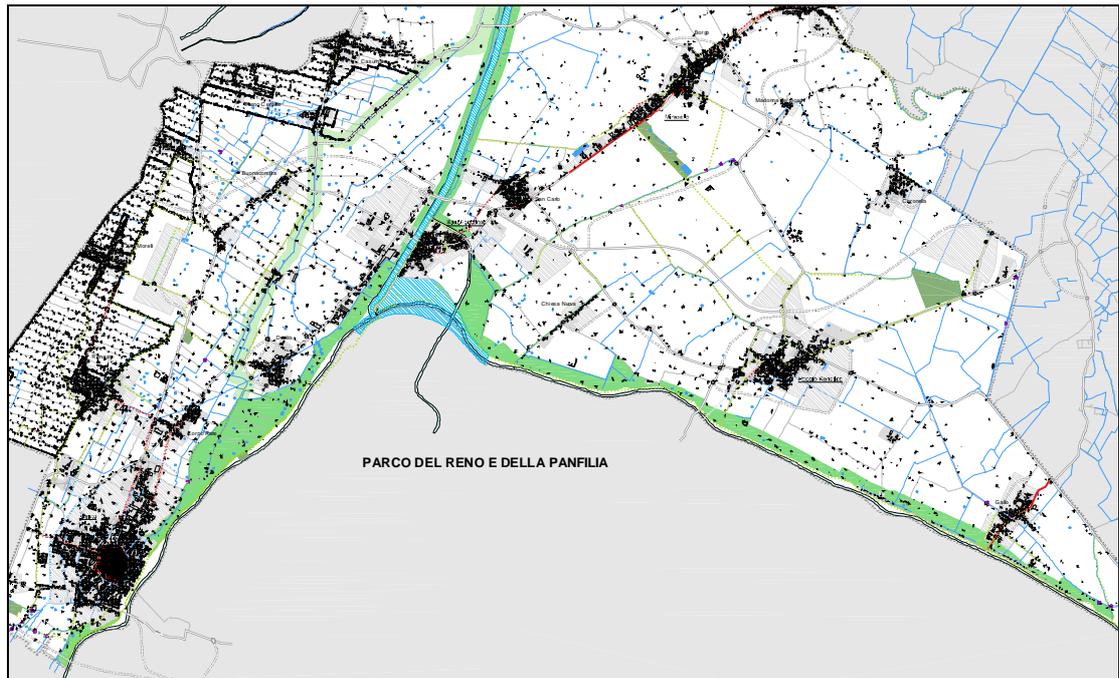


**Alto Ferrarese:** Reti ecologiche e di fruizione, punti nodali e principali emergenze ambientali e storico-testimonialiali

## 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 locale 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.

Le schede-progetto del P.S.C. evidenziano le finalità attese, e costituiranno la base da cui i POC definiranno 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.

Anche in questo caso le schede-progetto del P.S.C. evidenziano le finalità attese, e costituiranno la base da cui i POC definiranno i limiti alle trasformazioni e l'eventuale quantità di edificazione ammessa.

Il territorio di Poggio Renatico è interessato dai 3 punti nodali evidenziati nelle schede che seguono:

### **AREA NODALE 9 - UCCELLINO**

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

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

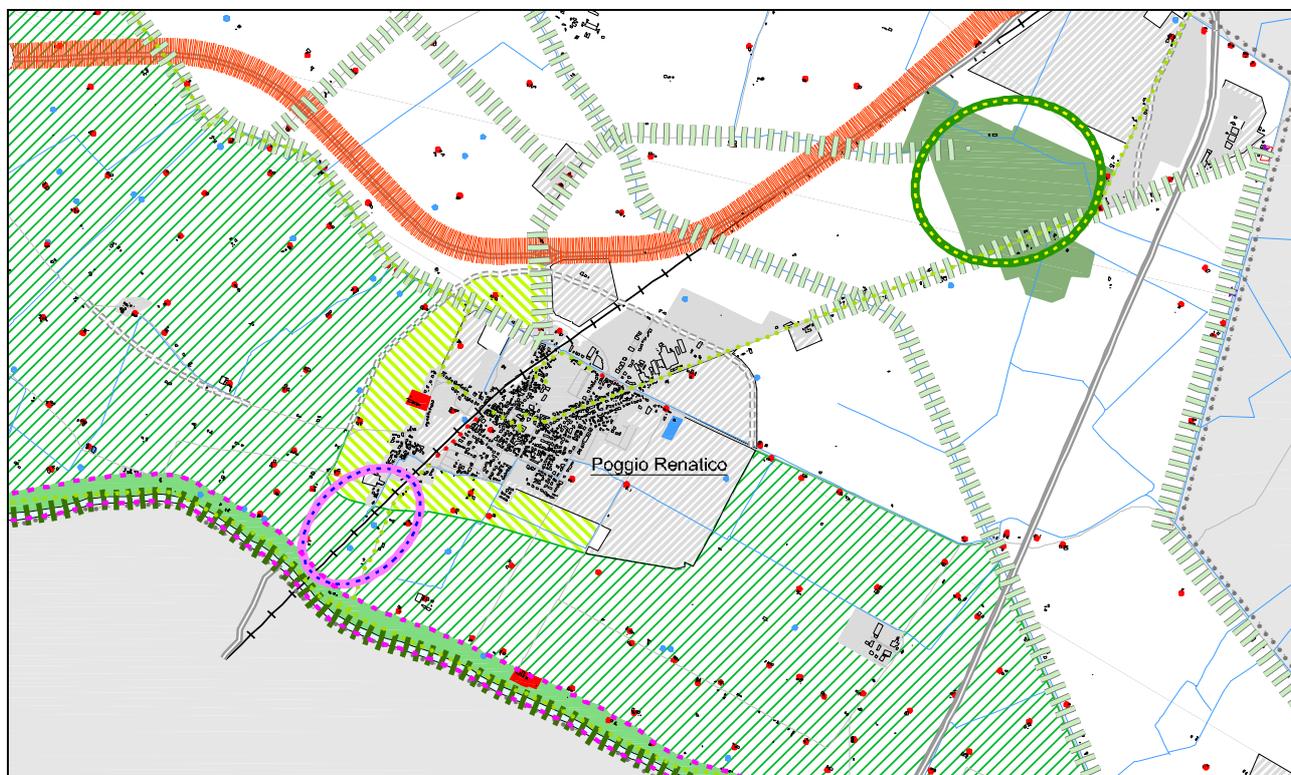
E' evidente che in questo caso dovranno essere superati i problemi derivanti dalla proprietà demaniale e dall'uso militare dell'area.

### **AREA NODALE 10 – POGGIO RENATICO**

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

Si propone un progetto di riqualificazione ambientale e di valorizzazione dell'ambito agricolo periurbano di Poggio Renatico, con finalità turistico-ricreative (campagna-

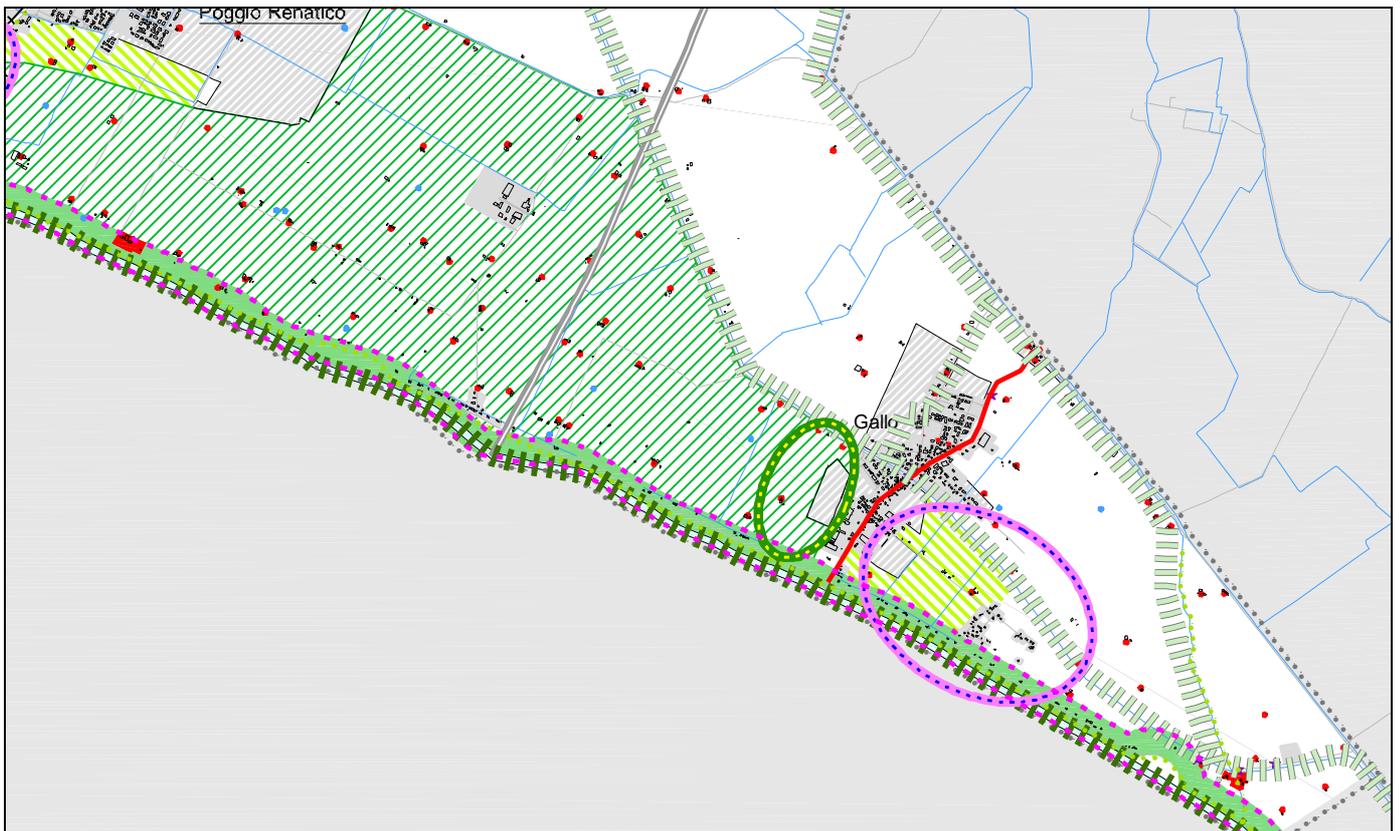
parco, connessione territoriale al Parco del Reno ed alla rete ecologica). E' la "Porta di accesso" di Poggio Renatico al Parco del Reno.



## AREA NODALE 11 - GALLO

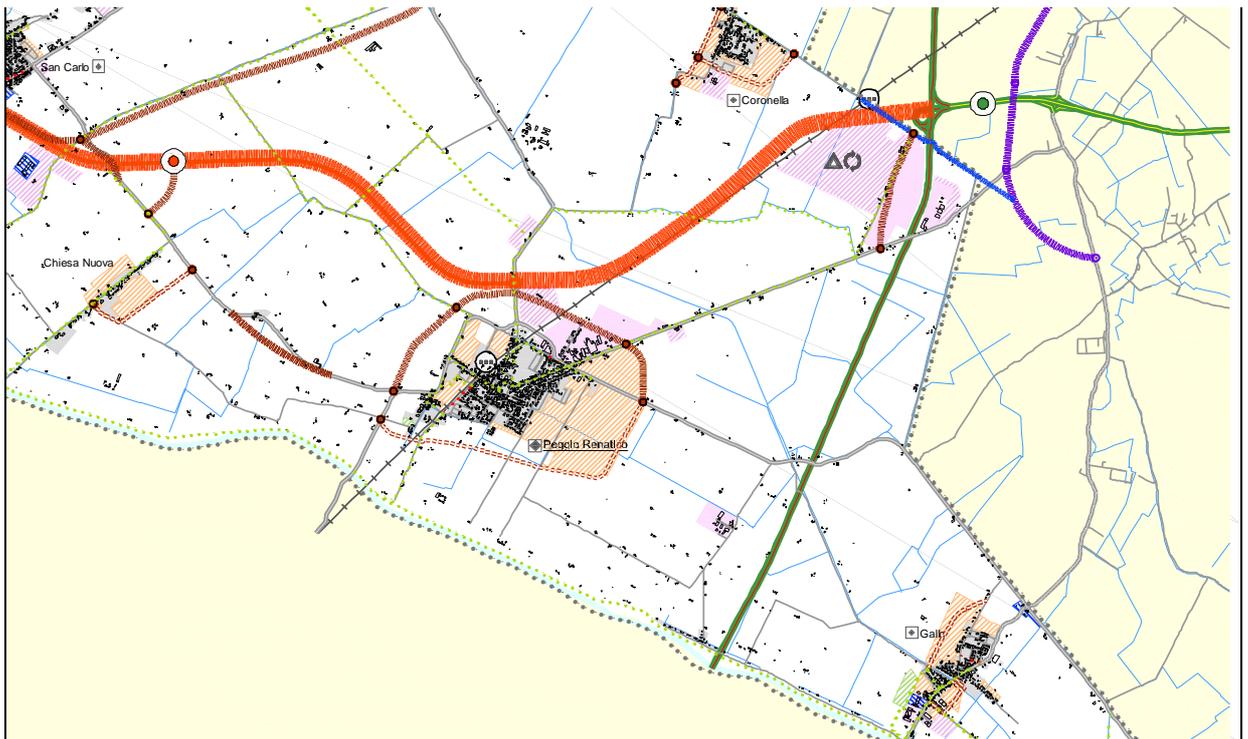
E' un'area rurale che comprende una parte dei tipici insediamenti lineari rivieraschi di questo tratto del Reno, caratterizzati da notevole presenza di residenza non agricola, con edifici spesso relativamente recenti e di tipologia "minore". Si propone un progetto di riqualificazione ambientale e di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

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

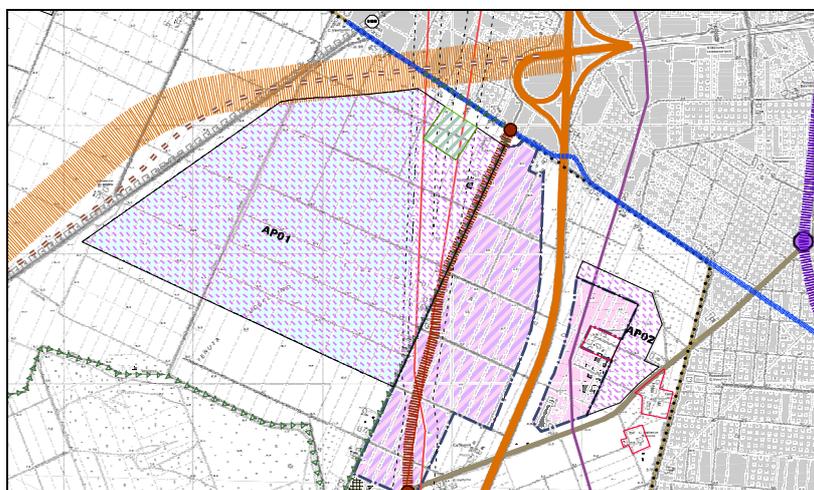


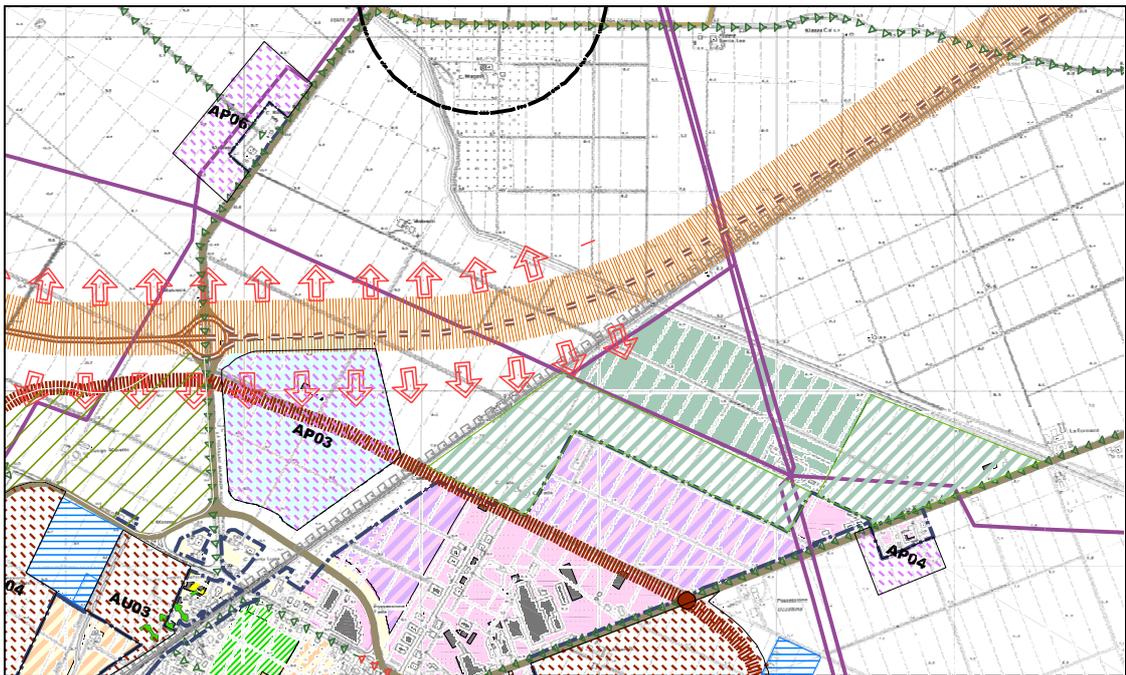
## Gli insediamenti produttivi

Il PTCP, negli studi propedeutici al suo aggiornamento per quanto riguarda il settore produttivo, individua nel comune di Poggio Renatico un polo produttivo nella zona a nord-est, presso il casello autostradale di Ferrara-Sud, contiguo alle nuove espansioni produttive previste dal PSC di Ferrara. Nel capitolo 3 della relazione generale viene riportata una sintesi della scheda conoscitiva dell'area, prodotta da Sipro nell'ambito dello studio della Provincia.

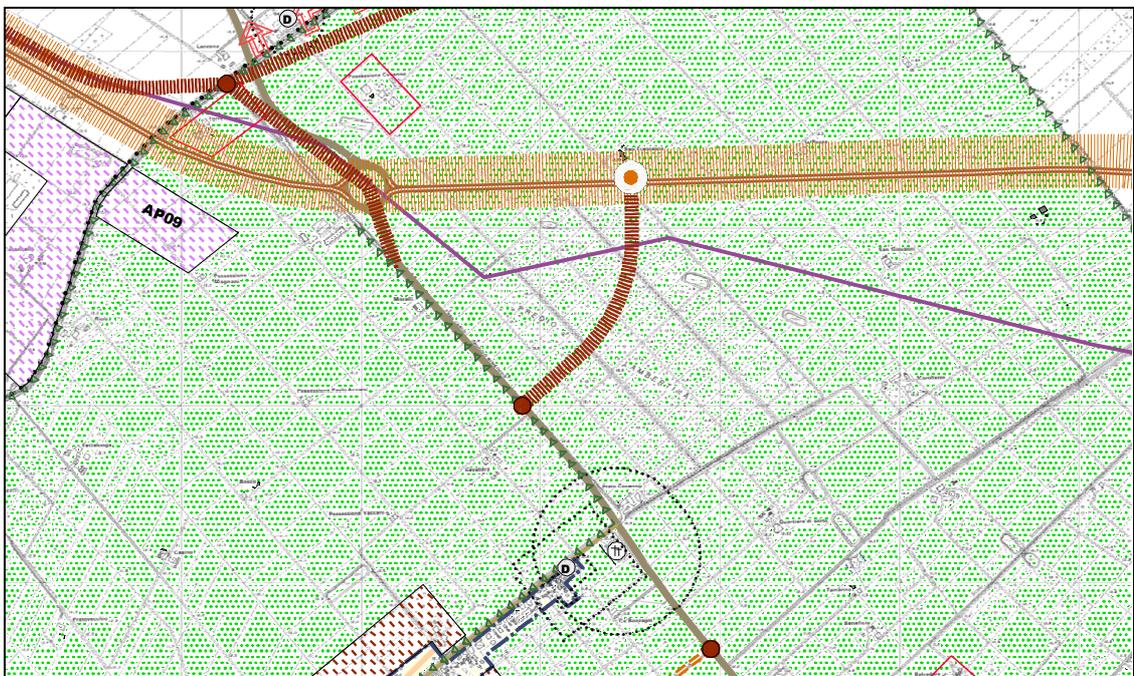


Il PSC conferma il ruolo strategico dell'area, già individuata dal vigente PRG ed attualmente in fase di parziale realizzazione.

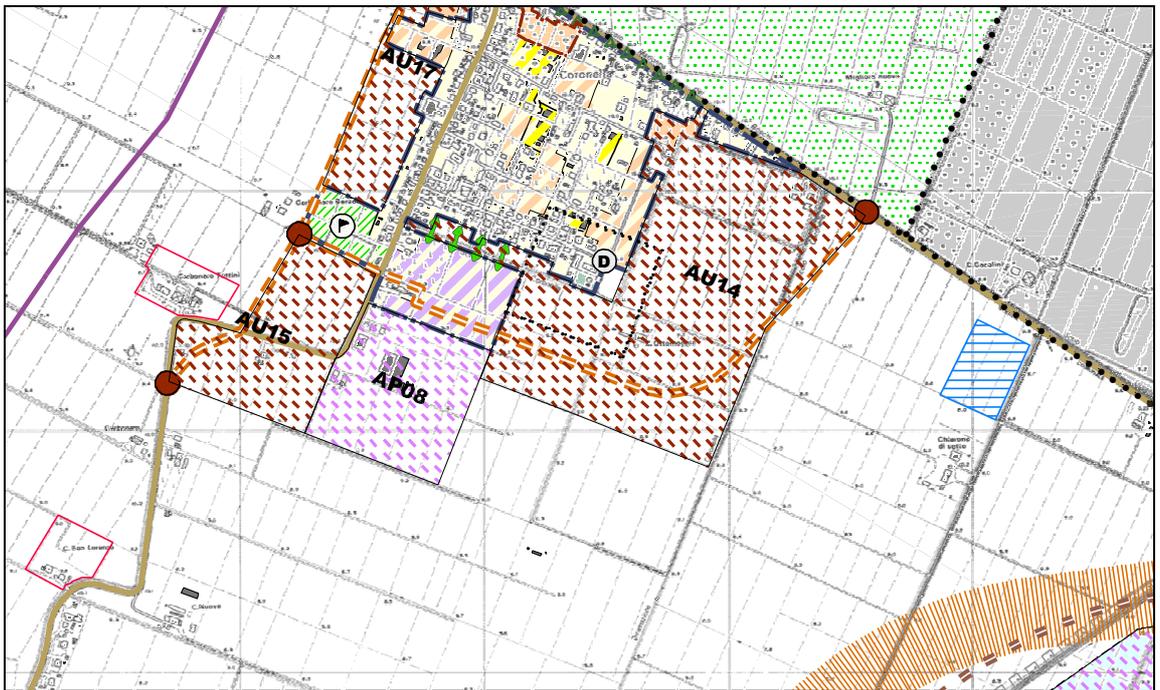
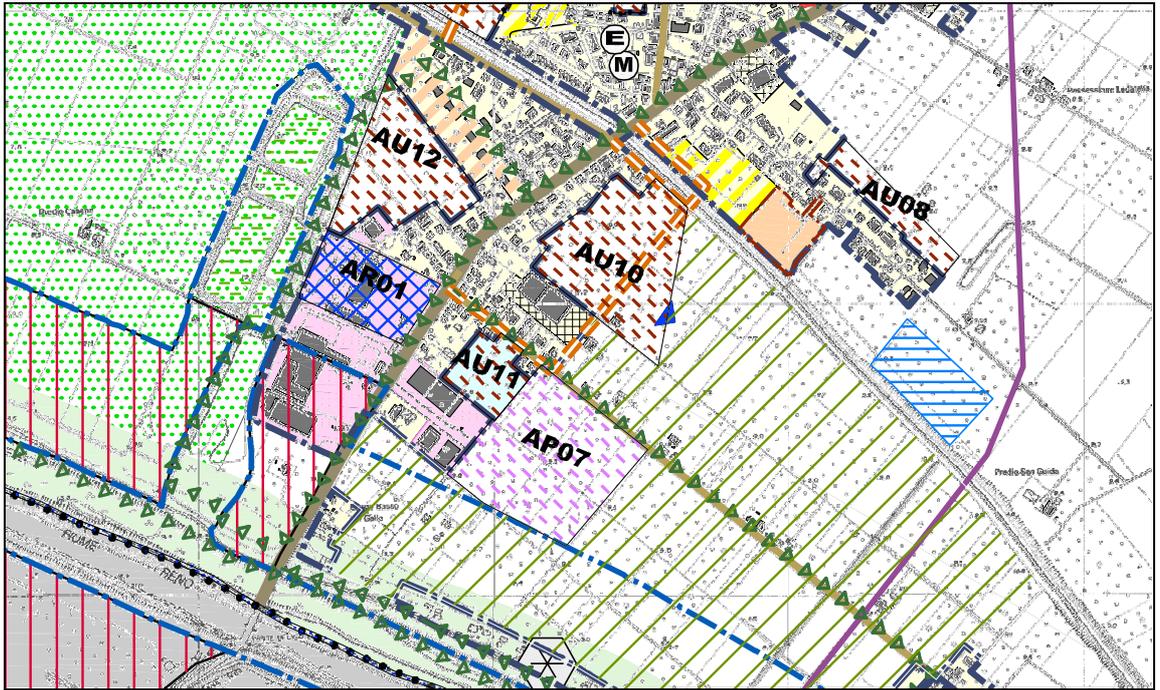




Il ruolo dell'asse cispadano nell'ubicazione delle previsioni produttive del PSC è confermato sia con l'ulteriore ampliamento del comparto posto a nord del capoluogo che con la previsione di una ulteriore area ad ovest, presso lo svincolo della cispadana a San Carlo-Chiesa Nuova.



Le due aree si configureranno tendenzialmente con destinazione prevalentemente commerciale-terziaria, non escludendo comunque utilizzi di tipo produttivo da regolamentarsi nelle previsioni dei POC.



Negli altri centri abitati (Gallo e Coronella) si prevede un consolidamento delle aree artigianali minori esistenti, con piccoli ampliamenti dei comparti esistenti.

Di seguito proponiamo uno schema riassuntivo dei possibili nuovi Ambiti Specializzati Produttivi previsti dal PSC di Poggio Renatico con le relative superfici territoriali.:

UCCELLINO	<b>AP 01</b>	<b>1031171</b>
UCCELLINO	<b>AP 02</b>	<b>71197</b>
POGGIO RENATICO	<b>AP 03</b>	<b>197202</b>
POGGIO RENATICO	<b>AP 04</b>	<b>23290</b>
POGGIO RENATICO	<b>AP 06</b>	<b>65900</b>
GALLO	<b>AP 07</b>	<b>55360</b>
CORONELLA	<b>AP 08</b>	<b>84966</b>
CHIESA NUOVA	<b>AP 09</b>	<b>55940</b>
	<b>TOT POGGIO AP</b>	<b>1585026</b>

## Nuovi ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana

### **Poggio Renatico**

#### **AU01 – AU02**

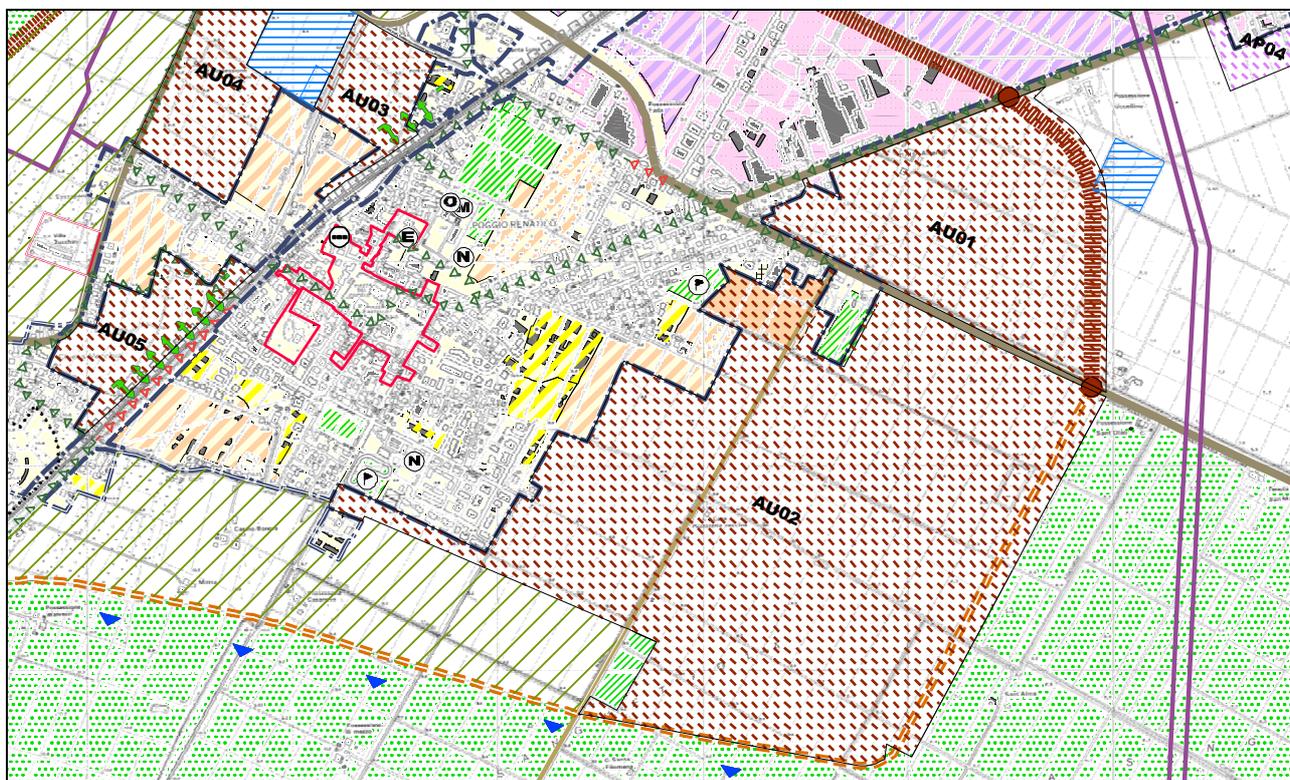
La principale direttrice di sviluppo urbano

Il P.S.C. conferma la scelta di sviluppo verso est del centro urbano già individuata dal PRG vigente; lo sviluppo molto rapido degli ultimi anni ha portato alla realizzazione di alcune nuove urbanizzazioni residenziali che mostrano comunque segni di scollamento e di “non definizione” dello spazio urbano. Questa “nuova” parte di città si presenta quindi con un aspetto frammentato, una scarsa dotazione di servizi, una tipologia insediativa che privilegia edifici multifamiliari con prevalenza di unità residenziali di piccolo taglio.

Prevedere la maggior parte dello sviluppo urbano in questo settore permette una maggior organicità nel disegno urbano complessivo e nella costruzione della “città pubblica”, nella previsione dei nuovi servizi e nella costruzione di una rete di percorsi e di viabilità funzionale a limitare l’impatto dei nuovi insediamenti in termini di sostenibilità.

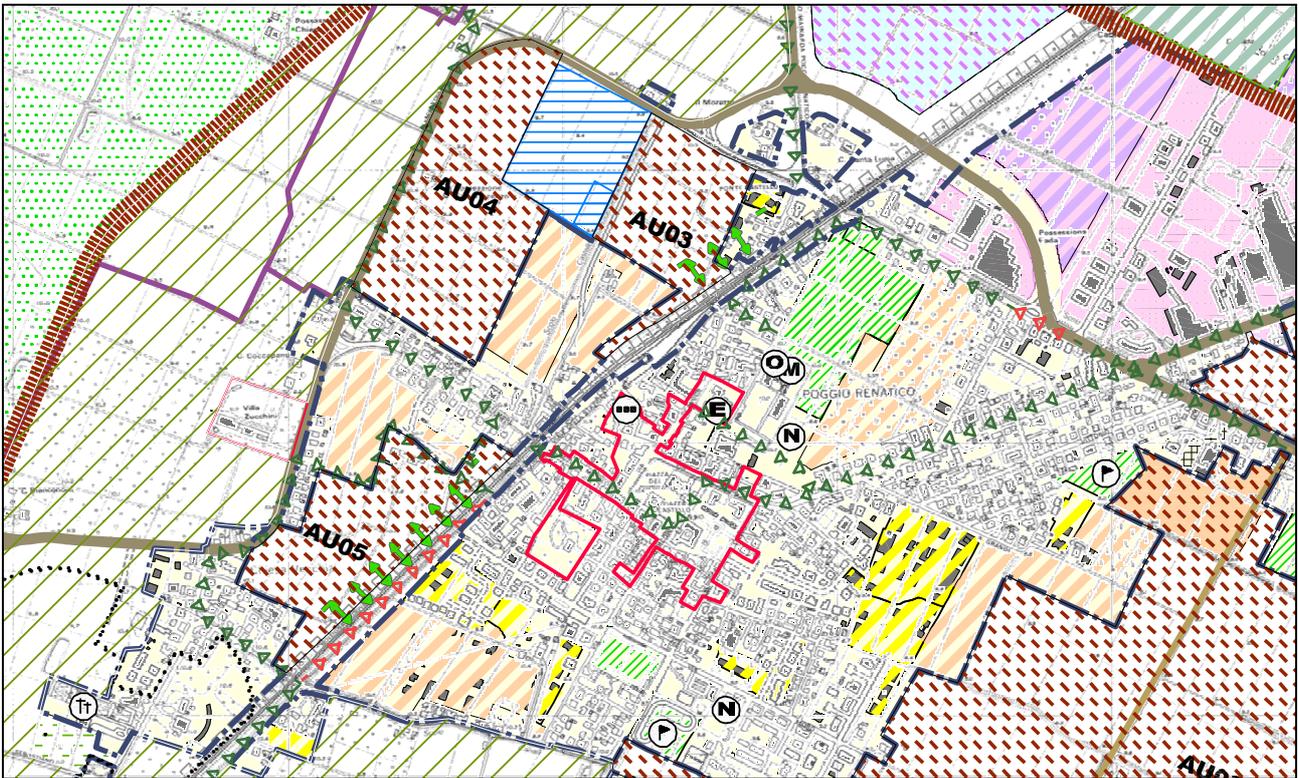
In particolare il comparto posto a nord della S.P. 25 diviene funzionale ad interventi di razionalizzazione della viabilità a livello comunale, prevedendo l’inserimento della bretella di collegamento tra la stessa S.P. 25 e lo svincolo della Cispadana, bypassando il centro abitato.

In questo caso il disegno urbano complessivo dei due comparti, strategico per raggiungere gli obiettivi del PSC, dovrà essere studiato in modo approfondito nella redazione dei POC, soprattutto per quanto riguarda qualità urbana, dotazioni ed infrastrutture, utilizzando eventualmente le possibilità offerte dalla perequazione per la realizzazione della “città pubblica”.



**AU03 – AU04 –  
AU05**  
Completamento urbano  
dell'area ovest

Il PSC individua alcuni Ambiti di nuovo insediamento posti ad ovest della linea ferroviaria, a completamento dei recenti interventi di urbanizzazione, a completare il disegno urbano.



La realizzazione dei tre comparti porterà l'abitato di Poggio Renatico a definire il suo limite occidentale sul percorso della S.P. 8, che il PSC prevede assuma una valenza prettamente urbana con la costruzione della nuova bretella esterna.

In particolare la realizzazione degli Ambiti AU03 e AU05 potranno essere legati con meccanismi perequativi alla sistemazione del lungo-ferrovia ed alla creazione di nuove dotazioni territoriali nel tratto compreso tra l'abitato di Chiesa Vecchia e la stessa ferrovia.

La realizzazione dell'Ambito AU04 completerà il disegno urbano verso il lato ovest, integrando le recenti urbanizzazioni realizzate e definendo il limite urbano verso il territorio rurale.

Il POC definirà il completamento delle dotazioni necessarie, anche con l'utilizzo di meccanismi perequativi, ed in particolare dovrà garantire la creazione di un grande bacino di laminazione a servire il territorio del capoluogo, necessario per la riqualificazione della rete scolante.

## Gallo

### Sviluppo dell'area nord

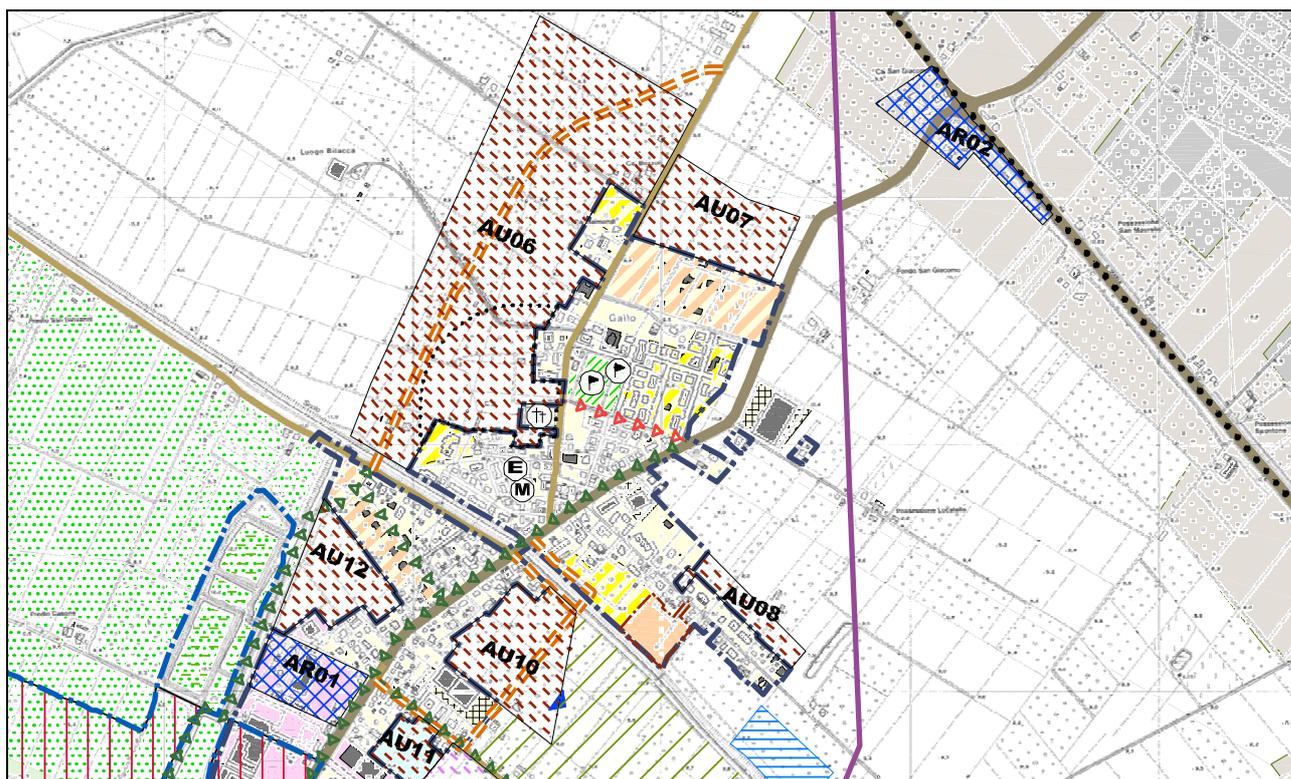
Lo sviluppo urbano di Gallo privilegia decisamente la parte di centro abitato posta a nord dello Scolo Principale, con la previsione di 3 nuovi comparti (AU06 – AU07 – AU08) e la realizzazione in corso di altri già due previsti dal PRG.

### Completamento dell'area sud

Oltre il canale, a sud del centro, si prevedono tre nuovi Ambiti ( AU10-AU11-AU12 ), di minor superficie, a completamento dei bordi urbani consolidati.

La costruzione dei nuovi ambiti residenziali deve concorrere alla realizzazione delle opere di sistemazione viaria e ciclo-pedonale, al riequilibrio della dotazione di servizi, notevolmente deficitaria dopo il grande sviluppo urbano degli ultimi anni, ed al potenziamento delle dotazioni ecologico-ambientali, nonché alla realizzazione del bacino di laminazione ad est dell'abitato.

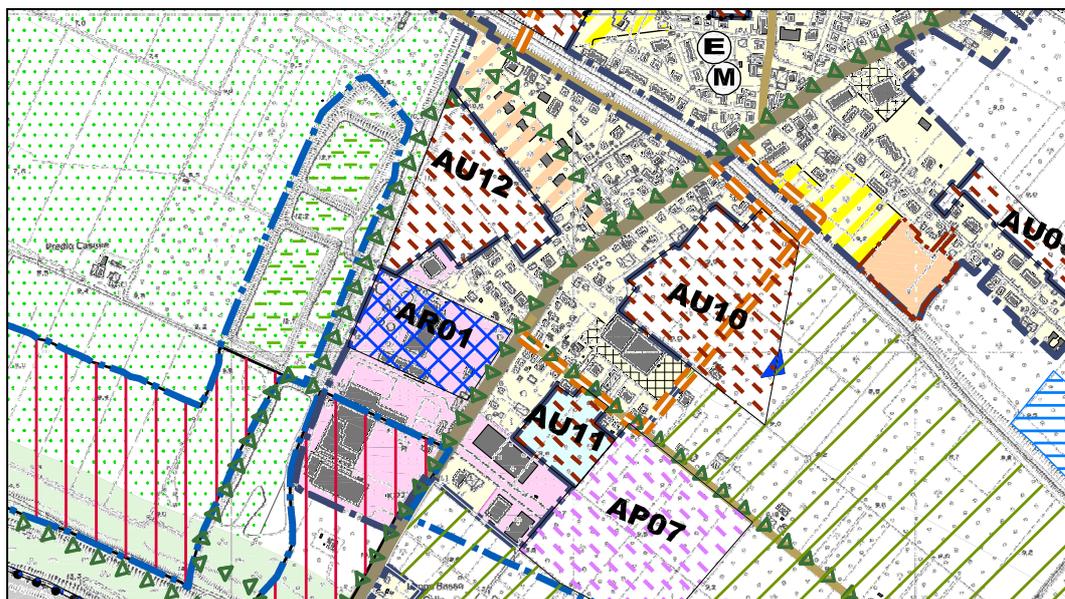
In particolare nel grande comparto a nord dell'abitato il POC prevederà la realizzazione del nuovo centro cittadino e della "città pubblica".



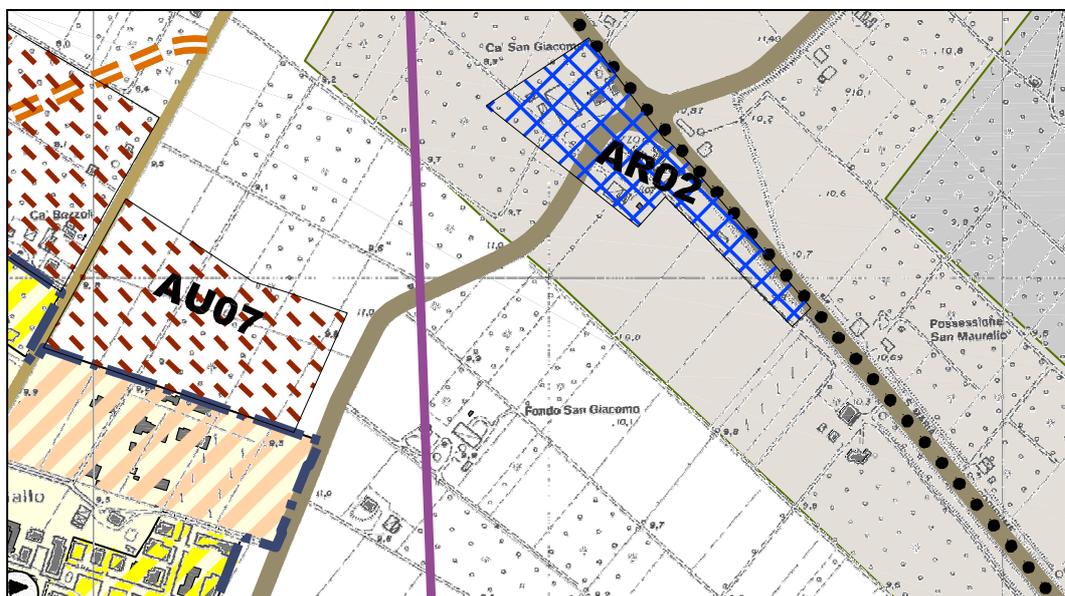
**AR01 – AR02**  
Gli Ambiti di Recupero

Il P.S.C. indica a Poggio Renatico due comparti di Recupero, entrambi nella frazione di Gallo.

AR01 è un comparto produttivo in disuso (la vecchia distilleria del Gallo dismessa), posto al limite sud-ovest dell'abitato, per il quale si prevede un riutilizzo ad uso residenziale, previa bonifica completa dell'area, a definire il limite urbano verso le zone produttive adiacenti. Il POC, nel definire l'intervento, dovrà prevedere le necessarie opere di mitigazione verso l'area produttiva; potrà, anche con l'utilizzo di tecniche perequative, prevedere interventi di rinaturazione delle vecchie vasche limitrofe al lotto finalizzate alla creazione di un punto nodale della rete ecologica, come accennato in precedenza.



Per quanto riguarda il secondo comparto AR02, si tratta di un insediamento produttivo agricolo in disuso, con presenza di grandi volumetrie, posto a nord del centro abitato, da destinare ad uso residenziale.



## Coronella

### AU14 – AU15 AU17

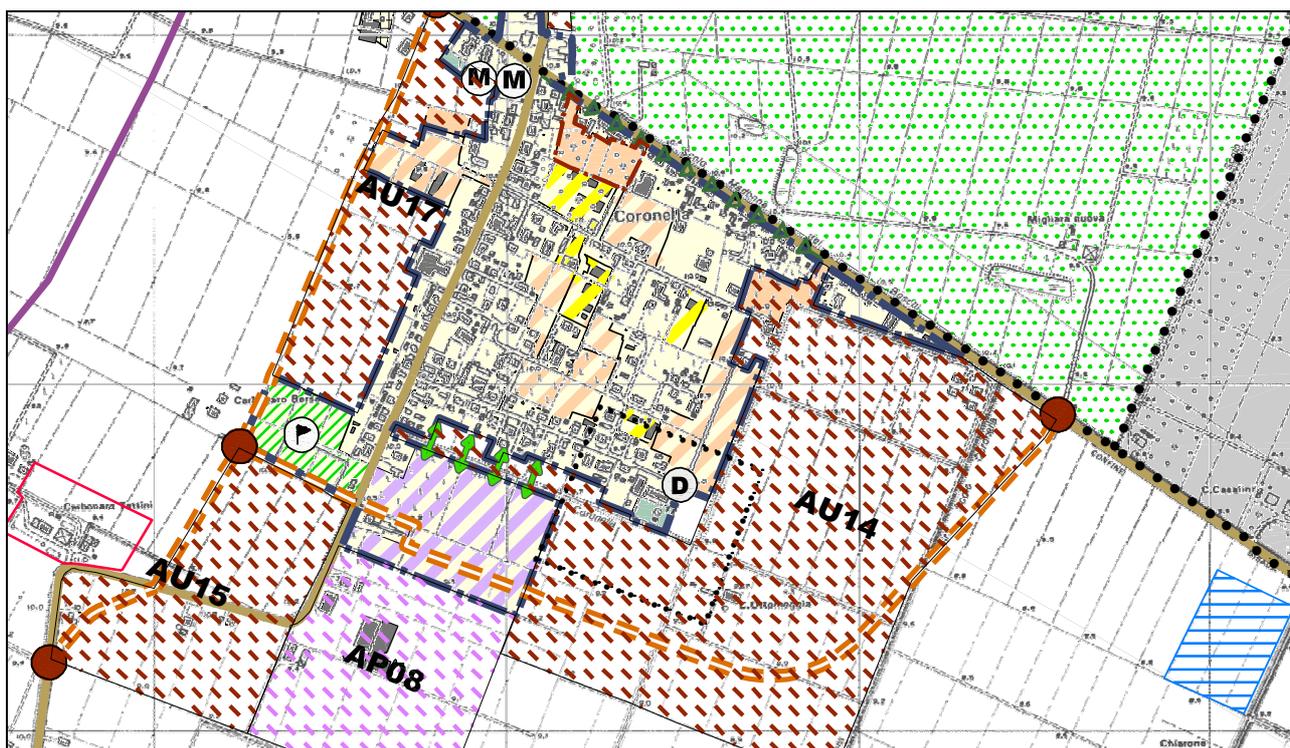
Il P.S.C. prevede lo sviluppo urbano di Coronella ai due lati est ed ovest; ad ovest si tratta di piccoli ambiti residenziali ed ambiti destinati a dotazioni territoriali (confermati dal vigente PRG) che determinano la conclusione dello spazio urbano e la ricucitura delle frange edificate.

Nel “quadrilatero centrale”, vengono confermati alcuni piccoli comparti previsti dal piano vigente e non ancora realizzati, che potranno essere attuati con PUA.

La direttrice di nuova espansione del centro abitato viene individuata a est, affacciata sulla via Imperiale. Lo sviluppo di Coronella è principalmente legato alle sorti della zona produttiva Nord, poco distante, e del collegamento al casello A13-Cispadana ed al passante ovest di Ferrara.

Lo sviluppo residenziale ad est e quello produttivo sono comunque subordinati alla risoluzione dei problemi infrastrutturali legati all’approvvigionamento idrico ed alla rete fognaria.

La dotazione di servizi è sufficiente a garantire lo standard dei 30 mq/ab, ed è in corso di progettazione una seconda sezione di scuola materna; il POC determinerà le dotazioni che si renderanno necessarie con le future espansioni residenziali e la realizzazione della nuova viabilità, oltre alla realizzazione del grande bacino di laminazione ad est del centro.

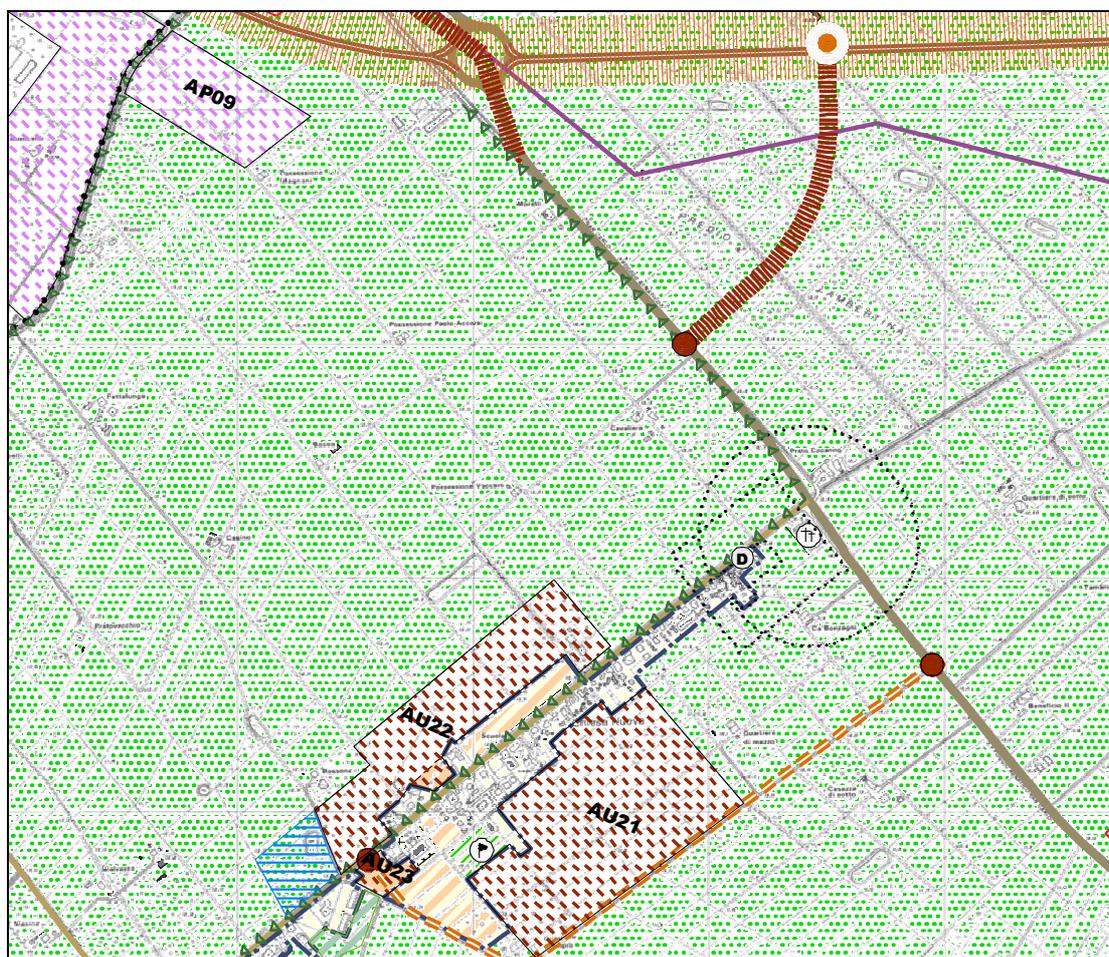


**Chiesa Nuova**  
**AU21 – AU22**  
**AU23**

Lo sviluppo potenziale previsto dal P.S.C. per Chiesa Nuova è intimamente legato allo sviluppo del corridoio cispadano, alla presenza del casello ed alla realizzazione dell'area produttiva commerciale-direzionale a confine con Sant'Agostino.

L'attuale dotazione di servizi soddisfa ampiamente gli standards. Le nuove dotazioni saranno previste dal POC in sede di inserimento delle nuove espansioni, che dovranno garantire la realizzazione della nuova viabilità e del bacino di laminazione comune.

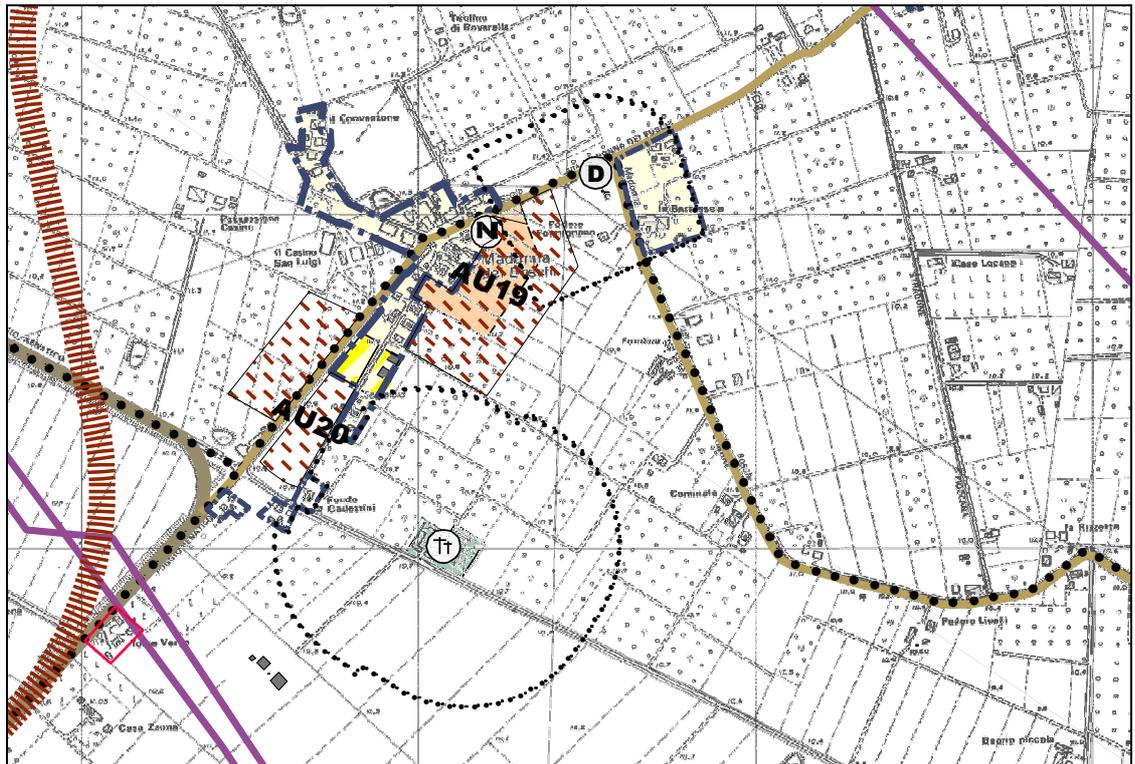
L'Ambito AU23 è un piccolo completamento già previsto dal PRG e confermato, che dovrà partecipare alla risoluzione dei problemi di viabilità.



**Madonna Boschi**  
**AU19 – AU20**

Madonna Boschi è un piccolo centro, diviso tra i Comuni di Poggio Renatico e Vigarano Mainarda; il P.S.C. prevede la conferma ed ampliamento di un ambito non ancora realizzato dal PRG (AU19), con funzioni prevalenti di integrazione delle dotazioni della frazione.

Un secondo piccolo Ambito (AU20), a completamento delle aree recentemente urbanizzate a sud della frazione, definirà (insieme alla espansione fronti stante prevista per Vigarano Mainarda) i nuovi limiti urbani verso il territorio rurale.



Di seguito riportiamo uno schema riassuntivo dei potenziali nuovi Ambiti di nuova urbanizzazione che il P.S.C. propone per Poggio Renatico, con le relative superfici territoriali.

POGGIO RENATICO	<b>AU 01</b>		<b>336.290,00</b>
POGGIO RENATICO	<b>AU 02</b>		<b>1.110.510,00</b>
POGGIO RENATICO	<b>AU 03</b>		<b>62.730,00</b>
POGGIO RENATICO	AU 04		<b>119.540,00</b>
POGGIO RENATICO	<b>AU 05</b>		<b>82.470,00</b>
GALLO	<b>AU 06</b>		<b>264.630,00</b>
GALLO	<b>AU 07</b>		<b>44.800,00</b>
GALLO	<b>AU 08</b>		<b>14.170,00</b>
	<b>AU 09</b>	soppresso	
GALLO	<b>AU 10</b>		<b>48.460,00</b>
GALLO	<b>AU 11</b>		<b>2.580,00</b>
GALLO	<b>AU 12</b>		<b>33.660,00</b>
	<b>AU 13</b>	soppresso	
CORONELLA	AU 14		<b>301.782,00</b>
CORONELLA	AU 15		<b>87.720,00</b>
	AU 16	soppresso	
CORONELLA	AU 17		<b>61.630,00</b>
	AU18	soppresso	
MADONNA BOSCHI	AU 19		<b>38.667,00</b>
MADONNA BOSCHI	AU 20		<b>9.747,00</b>
CHIESA NUOVA	<b>AU 21</b>		<b>105.600,00</b>
CHIESA NUOVA	<b>AU 22</b>		<b>165.560,00</b>
CHIESA NUOVA	<b>AU 23</b>		<b>7.040,00</b>
<b>TOT POGGIO AU</b>			<b>2.897.586,00</b>

## **Le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali**

### **Le dotazioni esistenti**

La presenza delle puntuali e necessarie dotazioni è considerata dal PSC come condizione essenziale per la realizzazione di ogni intervento di trasformazione del territorio, in ambito urbano, produttivo e rurale.

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**

La situazione a livello comunale e delle singole frazioni è sintetizzata nelle tabelle che seguono. La dotazione richiesta di standards è notevole, in particolare per i centri di Poggio Renatico e Gallo, ovvero quelli che hanno presentato maggiore dinamicità. Ricordiamo inoltre che la L.R. 47/78 richiedeva ai comuni di questa dimensione il rispetto di 25 mq/ab di standards, a fronte dei 30 richiesti oggi.

Le tabelle fanno riferimento alle dotazioni attuate al 31-12-2006; sono attualmente in corso di realizzazione o progettazione numerose nuove opere.

A Poggio Renatico sono attualmente in realizzazione alcuni ampliamenti alle infrastrutture scolastiche (scuola elementare ed asilo nido), alle strutture per anziani ed il potenziamento del verde pubblico con la progettazione in corso del Parco Urbano su terreno già acquisito dal comune.

A Gallo sono in realizzazione ampliamenti alle strutture scolastiche ed è stata acquisita un'area vicino al cimitero per la realizzazione di altri servizi a verde.

Queste ed altre dotazioni in corso di realizzazione potranno portare alla diminuzione o all'annullamento del deficit pregresso; il POC dovrà verificare la dotazione complessiva a livello comunale e frazionale e prevedere, oltre alle dotazioni legate all'incremento di abitanti atteso, anche le eventuali carenze ancora pregresse.

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/ab
<b>Poggio Renatico</b>	5.473	14.660	3	25.600	5	51.000	9	25.570	5	116.830	21	180.760	33
Gallo	1.865	2.200	1	3.800	2	12.800	7	2.400	1	21.200	11	31.800	17
Coronella	823	390	0	2.800	3	19.700	24	1.600	2	24.490	30	45.270	55
Chiesa Nuova	376	3.000	8	0	0	10.800	29	6.700	18	20.500	55	25.250	67
Madonna Boschi	95	1.700	18	860	9	0	0	0	0	2.560	27	2.560	27
<b>TOTALE</b>	<b>8.632</b>	<b>21.950</b>	<b>3</b>	<b>33.060</b>	<b>4</b>	<b>94.300</b>	<b>11</b>	<b>36.270</b>	<b>4</b>	<b>185.580</b>	<b>21</b>	<b>285.640</b>	<b>33</b>

SERVIZI ALLA RESIDENZA - DOTAZIONE DEI CENTRI ABITATI															
Località	serv. pre scolastici		scuole obbligo		socio assisten locali	socio sanitario poliamb ulatorio	sport locali	Biblio teche	cultura sovracomunali				servizi vari		
	nido	materne	element.	medie					museo	cinema teatro	centro cult.	uff. com	PP.TT.	Farm	Banca
Poggio Renatico	2	1	1	1	2	2	2	1				1	1	2	sì
Gallo		1	1				1					1	1		sì
Coronella		1					1								sì
Chiesa Nuova					1		1								
Madonna Boschi	1														

**Le principali dotazioni  
ecologiche e ambientali**

La situazione a livello comunale e delle singole frazioni, già trattata nel quadro conoscitivo, è di seguito sintetizzata:

Poggio Renatico è dotato di un depuratore (7.000 ab/eq) situato di via Pio (la S.P. 25) nelle vicinanze della autostrada A-13. A tutt'oggi non tutto il centro risulta ancora collegato: non sono ancora collegate le zone a ridosso della via Uccellino e della via Fonda.

Per quanto riguarda le zone artigianali esistenti è in corso l'individuazione di recapiti idonei per le acque bianche nei canali consortili, mentre le nere confluiscono al depuratore.

Gallo: è collegata al depuratore di via Pio, a tutt'oggi però non è ancora stato realizzato il collegamento di via Fratelli Cervi prevista entro il 2007, e di via Togliatti. Non presenta peraltro altri problemi particolari.

Coronella: c'è un depuratore a ridosso dell'abitato, si dovrà pensare pertanto ad un eventuale spostamento dello stesso in quanto è anche alquanto obsoleto, anche se non presenta problemi di potenzialità. Esiste una rete separata usata però promiscuamente. Non sono stati rilevati problemi di allagamento.

Madonna Boschi è dotata di un depuratore, non si rilevano grossi problemi.

Chiesa Nuova è dotata di un depuratore, non si rilevano grossi problemi.

**Criticità rilevate**

Poggio centro presenta gran parte della rete separata acque bianche-acque nere, realizzata nei primi anni '80, ma questa è stata utilizzata in modo disordinato e non è sempre rintracciabile.

Il depuratore è già attualmente al limite delle proprie potenzialità poiché riceve anche gli scarichi di Gallo e delle zone artigianali esistenti.

Coronella: presenta assoluta scarsità di ricettori per quanto riguarda le acque bianche.

Sono in corso di studio e realizzazione interventi coordinati tra l'amministrazione comunale, HERA in quanto gestore delle reti idrica e fognaria ed il Consozio di Bonifica Valli del Reno per la razionalizzazione e riqualificazione della rete di scoloe di adeguamento delle opere di approvvigionamento e smaltimento delle acque, anche in funzione della proposte strutturali del PSC.

CENTRO	IMPIANTO	POTENZIALITA' ( ab/equivalenti)	SEPARATE	PRESENZA DI	PRESENZA DI
			ACQUE BIANCHE E NERE	SCARICHI NON DEPURATI	PROBLEMI DI ALLAGAMENTO
<b>POGGIO RENATICO</b>	Depuratore di via PIO	7.000	SI IN PARTE	SI	NO
<b>Gallo</b>	Depuratore di via PIO		NO	SI	NO
<b>Chiesa Nuova</b>	Depuratore	800	NO	NO	NO
<b>Coronella</b>	Depuratore (obsoleto)	1.000	SI IN PARTE	NO	NO
<b>Madonna Boschi</b>	Depuratore	500	NO	NO	NO

## Le nuove dotazioni

In linea di principio, dato che a Poggio renatico non sembrano esservi particolari deficit pregressi, sarà il POC a valutare il fabbisogno di dotazioni necessarie alla sostenibilità degli interventi che proporrà per la realizzazione, definendone la quantificazione e la disposizione spaziale nello schema di realizzazione della “città pubblica”, all’interno degli Ambiti di nuovo sviluppo urbano (AU, AP e AR).

Il P.S.C., nel tracciare le linee strutturali dello sviluppo sostenibile del territorio, individua nella descrizione degli Ambiti, alcuni comparti strategici per la realizzazione della “città pubblica”, lasciando comunque al POC il suo effettivo disegno.

Il POC potrà stabilire l’utilizzo di meccanismi di perequazione per legare la possibilità di nuove urbanizzazioni alla realizzazione di dotazioni (o alla cessione delle relative aree al demanio comunale) anche in comparti esterni agli Ambiti di intervento vero e proprio (“comparti ad arcipelago”), pensiamo soprattutto alle opere infrastrutturali, viarie e di regimazione delle acque meteoriche.