

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 Cento**

## Indice

|  |    |
|--|----|
| <b>Cento</b> .....   | 2  |
| 1 - Principali caratteri strutturali del territorio comunale.....                      | 2  |
| Caratteri insediativi.....   | 2  |
| Caratteri morfologici.....   | 5  |
| Caratteri paesistici.....  | 6  |
| Caratteri del sistema infrastrutturale.....  | 8  |
| Caratteri del sistema produttivo.....  | 10 |
| Il processo di crescita urbano del capoluogo.....                                      | 12 |
| 2 - I futuri scenari demografici ed il dimensionamento del piano.....                  | 14 |
| I Comuni dell'Alto Ferrarese - L'ipotesi demografica assunta.....                      | 14 |
| La variazione della composizione media familiare.....                                  | 15 |
| Incremento degli alloggi occupati dal 1991 al 2001.....                                | 16 |
| Il fabbisogno a partire dal volume della attività edilizia.....                        | 17 |
| Ipotesi di dimensionamento complessivo.....  | 21 |
| Proposta di distribuzione delle previsioni residenziali tra i comuni.....              | 23 |
| Nuovi alloggi derivanti da interventi di recupero e riqualificazione.....              | 23 |
| Dimensionamento della capacità insediativa.....  | 24 |
| 3 - Lo scenario futuro ipotizzato.....   | 25 |
| Le principali azioni strutturali.....  | 25 |
| 4 - I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese.....                                      | 37 |
| La rete ecologica di primo livello.....  | 37 |
| La rete ecologica locale: corridoi di fruizione e aree nodali di progetto.....         | 38 |
| I nuovi parchi territoriali dell'Alto Ferrarese.....                                   | 38 |
| I progetti di riqualificazione delle risorse naturalistico-ambientali.....             | 39 |
| Area nodale del Parco del Reno.....  | 40 |
| Areale dei maceri.....   | 42 |
| 5 - I nuovi ambiti di espansione residenziale.....                                     | 43 |
| Il capoluogo.....  | 43 |
| Le frazioni.....   | 51 |
| 6 - Le dotazioni dei centri ed il perseguimento di una nuova qualità dell'offerta..... | 57 |
| La verifica degli standard.....  | 57 |
| Le attrezzature scolastiche.....   | 57 |
| Il verde e lo sport.....   | 61 |
| Parcheggi.....   | 61 |
| 7 - Le principali dotazioni ecologico-ambientali.....                                  | 62 |
| Lo smaltimento delle acque reflue.....   | 62 |
| Principali criticità rilevate.....   | 63 |
| Altre dotazioni.....   | 63 |
| 8 - Le aree da assoggettare a normativa particolareggiata.....                         | 65 |
| Il Centro storico.....   | 65 |
| L'area della Partecipanza.....   | 66 |
| Piani e comparti di recupero.....  | 68 |

## Cento

### 1 - Principali caratteri strutturali del territorio comunale

#### Caratteri insediativi

Il comune di Cento interessa la porzione posta a sud-ovest del territorio dell'Altoferrarese, al confine con la provincia di Bologna (sud) e Modena (ovest). Esso ricopre il 16% del territorio dell'Associazione ed ospita il 44% della popolazione. Si caratterizza pertanto per una elevata densità insediativa, pari a 485 ab/Kmq., contro gli 88 di Bondeno, assimilabile a quella dei comuni che insistono sulla via Emilia.

Dei circa 34.000 abitanti (dato odierna) la metà risiedono nel capoluogo, pertanto questo si configura come una vera e propria città piccolo-media.

Cento capoluogo sorge all'estremità sud del territorio, incastonato tra i comuni di Pieve di Cento ad est, S.Giovanni in Persiceto e Crevalcore a sud-ovest, Finale Emilia a nord-ovest.

Il suo carattere di unico "centro ordinatore" dell'Altoferrarese individuato dal P.T.C.P. si esplica pertanto, per queste caratteristiche geografiche, con discreto riverbero al di fuori del confine provinciale e solo con ridotta efficacia rispetto ai restanti comuni dell'Associazione, se si esclude S. Agostino, che è quello con cui confina principalmente.

La vicinanza al confine nord-ovest col comune di Finale Emilia, centro di notevole importanza che conta più di 15.000 abitanti e una buona dotazione di attrezzature superiori, opera una forte attrazione sulle frazioni di Alberone, Reno Centese, e in parte Casumaro.

Cento ha recentemente registrato un forte incremento di popolazione residente corrispondente a circa il + 16% dal 2001 ad oggi: è infatti passata da 29207 (censimento 2001) a 34085 (maggio 2008).

#### - Popolazione nei centri principali e nelle frazioni

#### Censimenti 1991 – 2001 e fonti degli uffici anagrafe dei Comuni per i dati 2006

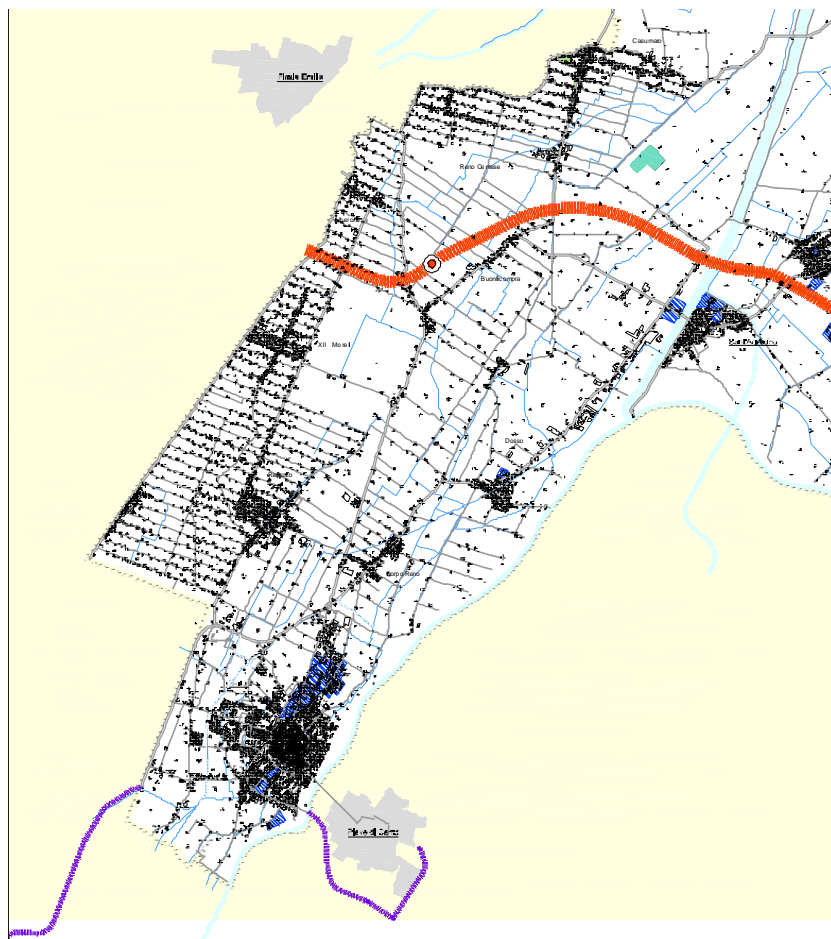
(in verde le variazioni positive in rosso le variazioni negative)

| Popolazione anagrafica del Comune di Cento a livello frazionale, 1991-2006 |               |               |            |              |               |              |               |           |           |
|--|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------|-----------|
| Centri   | 31/12/1991    | 31/12/2001    | Var. unità |              | Var. perc.    |              | 30/12/2006    | 2001/2006 | 2001/2006 |
|  |               |               | 1991/2001  | 1991/2001    | 2001/2006     | 2001/2006    |               |           |           |
| Cento  | 15055         | 15662         | 607        | 1,03%        | 17708         | 2046         | 13,06%        |           |           |
| Renazzo  | 5179          | 5073          | -106       | -2,05%       | 5730          | 657          | 12,95%        |           |           |
| XII Morelli  | 2360          | 2299          | -61        | -2,58%       | 2368          | 69           | 3,00%         |           |           |
| Casumaro   | 2104          | 2141          | 37         | 1,76%        | 2132          | 9            | 0,42%         |           |           |
| Corporeno  | 1700          | 1683          | -17        | -1,00%       | 2181          | 498          | 29,59%        |           |           |
| Buonacompra  | 789           | 770           | -19        | -2,41%       | 772           | 2            | 0,26%         |           |           |
| Alberone   | 1024          | 975           | -49        | -4,79%       | 923           | -52          | -5,33%        |           |           |
| Reno Centese   | 1075          | 1058          | -17        | -1,61%       | 1088          | 30           | 2,84%         |           |           |
| <b>Totale</b>  | <b>29.286</b> | <b>29.661</b> | <b>375</b> | <b>1,28%</b> | <b>32.902</b> | <b>3.241</b> | <b>10,93%</b> |           |           |
| Fonte: Ufficio anagrafe - Comune di Cento                                  |               |               |            |              |               |              |               |           |           |

L'evoluzione della popolazione rileva un'andamento pressochè costante per il periodo 1981/2001, con 29233 abitanti nel 1981, 29033 abitanti nel 1991, e con una popolazione pari a 29297 nel 2001. Un aumento notevole si registra invece dal 2002 al 31-12-2006, con una crescita del 12,31% in cinque anni per un totale di 32902 abitanti, questo dato insieme a quello di Poggio Renatico è il più alto tra i Comuni dell'Associazione.

L'aumento si registra in tutte le frazioni, quelle che hanno avuto l'aumento maggiore oltre al capoluogo sono Renazzo con +12,95% e Corporeno dove si registra in assoluto l'aumento maggiore con un +29,59%.

Il grado di accentramento della popolazione nell'ambito del territorio comunale registra un costante aumento dei centri abitati a discapito dei piccoli nuclei e delle case sparse, la popolazione decentrata (nuclei abitati e case sparse) è calata del 40,40% nel periodo 1991-2001.



Nella tavola sono identificabili il capoluogo in basso, e il sistema insediativo della Partecipanza riconoscibile dal fitto reticolo viario nella parte occidentale del comune. All'interno dell'area della Partecipanza si sviluppano i principali centri frazionali.

## CENTO

| Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate<br>Censimento 1991 |              |                |            |             |              |
|---|--------------|----------------|------------|-------------|--------------|
| CENTRI ABITATI  |              | NUCLEI ABITATI |            | CASE SPARSE | TOTALE       |
| CENTO   | 14103        | Arno           | 56         |             |              |
| ALBERONE  | 434          | Casetti        | 139        |             |              |
| BEVILACQUA  | 374          | Casoni         | 35         |             |              |
| BUONACOMPRA   | 240          | Crocetta       | 160        |             |              |
| CASUMARO  | 1683         | Ponte Alto     | 66         |             |              |
| CORPORENO   | 871          | Ponte Dosso    | 27         |             |              |
| XII MORELLI   | 1437         | Ponte Prete    | 30         |             |              |
| DOSSO   | 160          |                |            |             |              |
| MOLINO ALBERGATI  | 139          |                |            |             |              |
| PILASTRELLO   | 196          |                |            |             |              |
| RENAZZO   | 2678         |                |            |             |              |
| RENO CENTESE  | 636          |                |            |             |              |
| <b>TOTALE</b>   | <b>22951</b> |                | <b>513</b> | <b>5569</b> | <b>29033</b> |

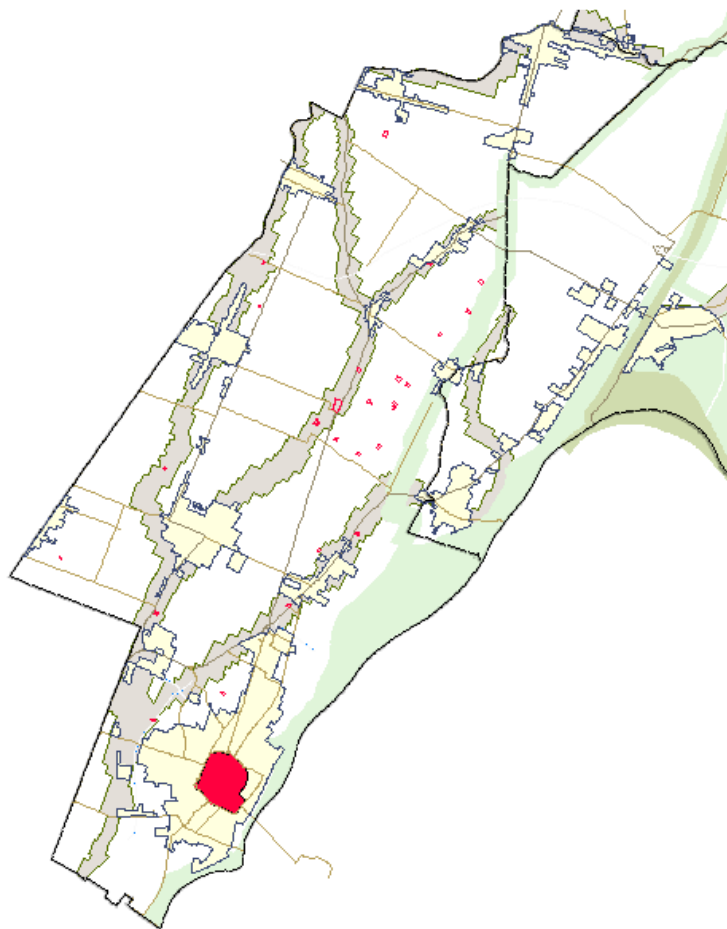
| Tavola: Popolazione residente dettaglio loc. abitate<br>Censimento 2001. |              |                |            |             |              |
|--|--------------|----------------|------------|-------------|--------------|
| CENTRI ABITATI   |              | NUCLEI ABITATI |            | CASE SPARSE | TOTALE       |
| CENTO  | 14720        | Arno           | 47         |             |              |
| ALBERONE   | 613          | Casetti        | 119        |             |              |
| BEVILACQUA   | 431          | Casoni         | 39         |             |              |
| BUONACOMPRA  | 264          | Crocetta       | 152        |             |              |
| CASUMARO   | 1957         | Ponte Alto     | 67         |             |              |
| CORPORENO  | 916          | Ponte Dosso    | 43         |             |              |
| XII MORELLI  | 1908         | Ponte Prete    | 26         |             |              |
| DOSSO  | 150          |                |            |             |              |
| MOLINO ALBERGATI   | 141          |                |            |             |              |
| PILASTRELLO  | 210          |                |            |             |              |
| RENAZZO  | 3481         |                |            |             |              |
| RENO CENTESE   | 881          |                |            |             |              |
| <b>TOTALE</b>  | <b>25672</b> |                | <b>493</b> | <b>3132</b> | <b>29297</b> |

## Caratteri morfologici

Il territorio comunale presenta una forma allungata in senso nord-sud. Esso è delimitato ad est dal corso del fiume Reno che con le sue antiche divagazioni disegnato il territorio con un'orditura di dossi rilevati sul piano di campagna pressoché paralleli, intervallati da bassure. Questa orditura del terreno e le problematiche derivanti dalla conseguente difficoltà di deflusso delle acque hanno determinato l'esigenza di operare particolari approfondimenti all'interno della VALSAT che accompagna il presente Documento .

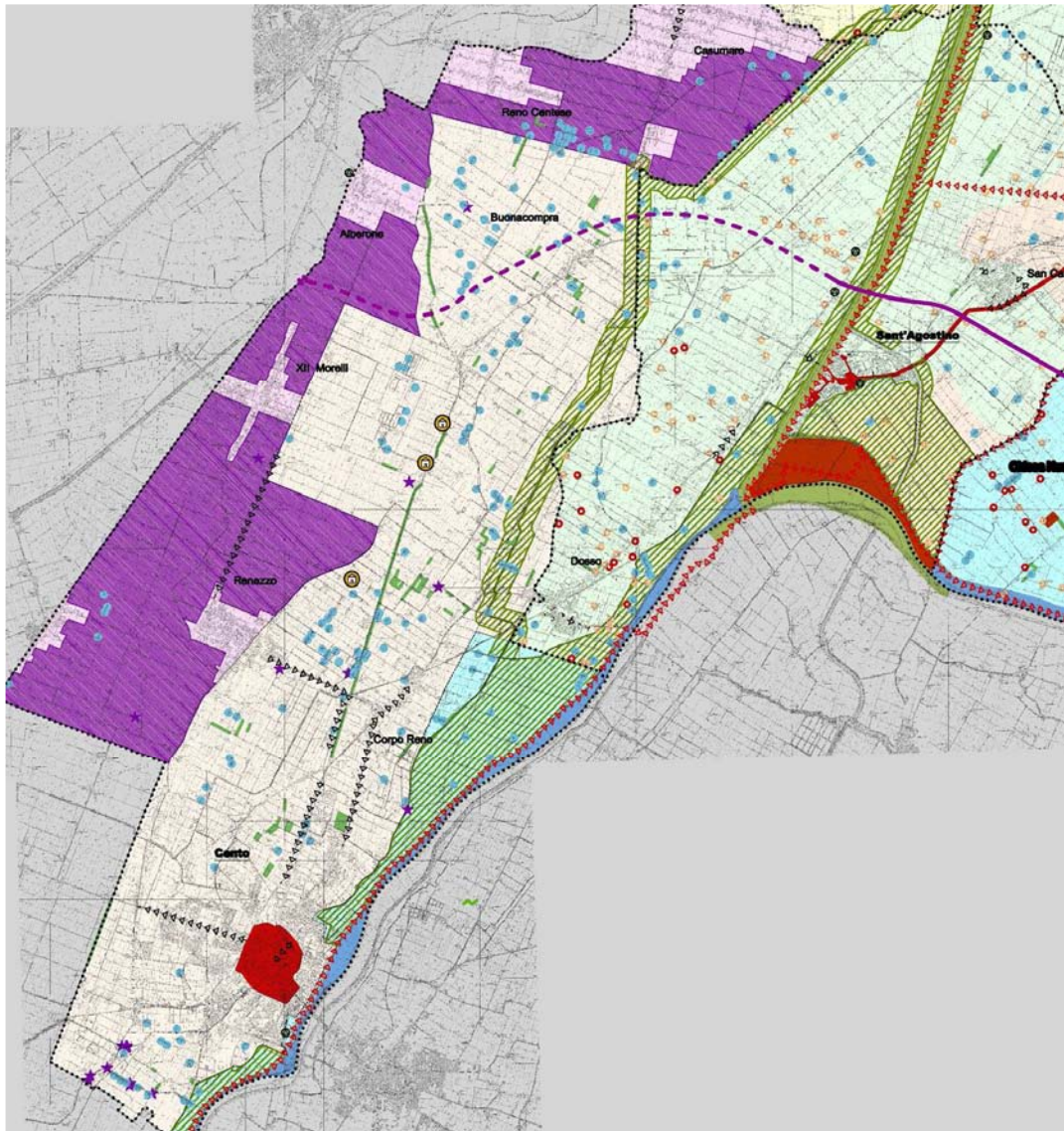
E' infatti in sede di pianificazione strutturale che va verificata la possibilità di dare soluzione "strutturali", appunto, ai frequenti episodi di allagamento succedutisi negli ultimi anni, tenendo conto anche dell'acuirsi dell'intensità delle precipitazioni atmosferiche.

Cento si trova al centro di una vasta pianura alluvionale dove nei secoli l'efficienza agricola dei territori è stata conquistata con interventi "epocali": dalle bonifiche di epoca romana, agli interventi tardomedievali e rinascimentali ancora testimoniati nei territori della Partecipanza Agraria, alla deviazione del corso del Reno, allo scavo del Cavo Napoleonico.



In grigio i Dossi di rilevanza storica , in rosso il centro storico e le corti tutelate, in verde le aree di interesse ambientale e paesaggistico : Reno e canale Angelino

## Caratteri paesistici



In viola la U.P. della Partecipanza, in rosa la U.P. dei Maceri, in verde chiaro la U.P. delle Valli del Reno. (Estratto tav. C.1.2.0.del Q.C.)

Le norme del PTCP prevedono dal 1996 che ciascun comune identifichi nel proprio territorio Unità di Paesaggio di rango comunale, quale lettura più ravvicinata rispetto a quelle di rango provinciale .

La lettura del territorio secondo tali Unità presuppone che esso sia frutto di processi strutturali che si sviluppano e si sedimentano al suo interno. Ciò significa che partendo da un'immagine zenitale di un paesaggio è possibile identificare uno o più ambiti omogenei governati dagli stessi processi evolutivi che sono dipesi dai caratteri fisici e dalle correlate trasformazioni antropiche. L'identificazione delle Unità di Paesaggio, è

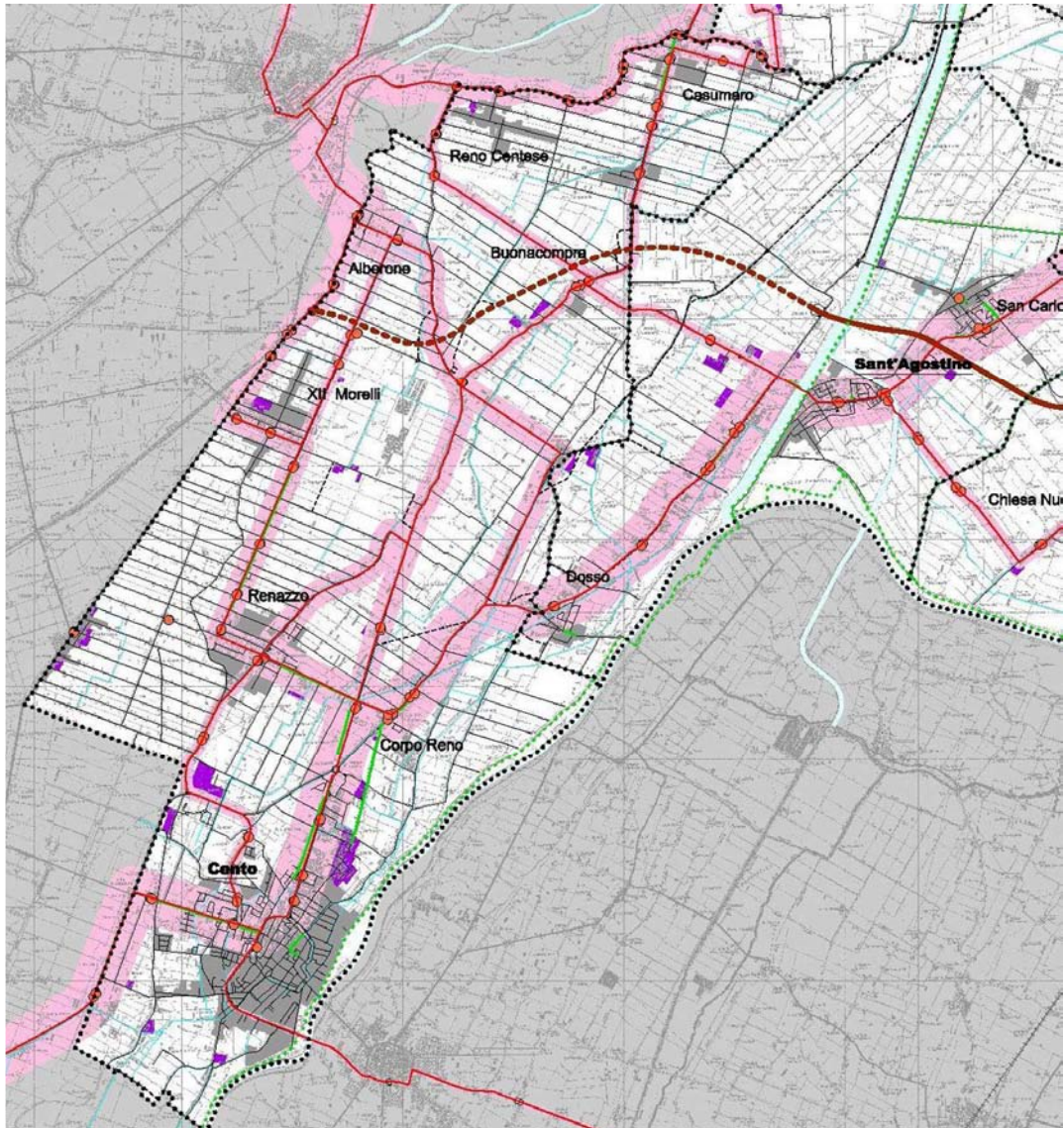
finalizzata quindi ad una più consapevole individuazione dei criteri di tutela e valorizzazione dei caratteri peculiari originari di ciascuna porzione di territorio.

Nel comune di Cento il PRG vigente identifica tre Unità:

- 1) Unità di Paesaggio delle Valli del Reno, strettamente connessa al corso del Reno ad est. Tale area è suscettibile di tutela e valorizzazione in funzione di un incrementato ruolo paesaggistico del corso del Reno ( Parco), dal centro di Cento fino al Bosco della Panfilia.
- 2) Unità di Paesaggio dei maceri, situata nella parte centrale del comune. Essa reca la testimonianza dell'antica coltivazione della canapa attraverso appunto la presenza di numerosissimi maceri, peraltro già tutti censiti ed assoggettati a tutela dalla normativa di PRG. Il progetto provinciale di individuazione della Rete Ecologica di Primo Livello identifica in quest'area l'"areale dei maceri": uno dei punti notevoli del sistema.
- 3) Unità di Paesaggio della Partecipanza, testimonianza interessantissima di un sistema di utilizzazione del suolo di origine tardo medioevale. Questa U.P. presenta una densità insediativa altissima, configurandola quasi come un'area suburbana, con conseguenti problematiche connesse con lo scarico delle acque reflue e con una trama di viabilità reticolare con frequenti punti di conflitto. Tale zona è vincolata dal PTCP all'articolo 23 come area di interesse storico testimoniale, ed è soggetta a tutela ai sensi della legge 42/2004.



## Caratteri del sistema infrastrutturale



In evidenza la viabilità principale. Estratto tav.C.2.0.del Q.C.)

Il comune di Cento è interessato principalmente dal tracciato della strada provinciale n.66 (Ferrara–Modena). Questa arteria dipartendosi da S. Agostino si innesta nel capoluogo al Bivio Dondini, assumendo la denominazione di via Ferrarese . E' su questa via che si attesta il più importante nucleo produttivo del comune; la strada prosegue poi lungo la via Modena (circonvallazione ) fino al confine comunale. La S.P.66 attraversa inoltre il centro abitato di Corporeno, dove il notevole flusso di traffico crea notevole disagio .

La seconda strada provinciale è la cosiddetta “Finalese “, dal Bivio Dondini raggiunge attraverso la Via nuova , percorrendo un antico dosso del Reno, il centro di Finale Emilia.

Il capoluogo è collegato con la vicinissima Pieve di Cento ad est da due ponti: uno più antico che connette direttamente i due centri storici di Cento e Pieve di Cento, ed un secondo più a sud, anche questo già fortemente inglobato nella urbanizzazione, che si immette nella immediata periferia di Pieve, in una situazione quindi di ulteriore difficile deflusso in direzione di Bologna.

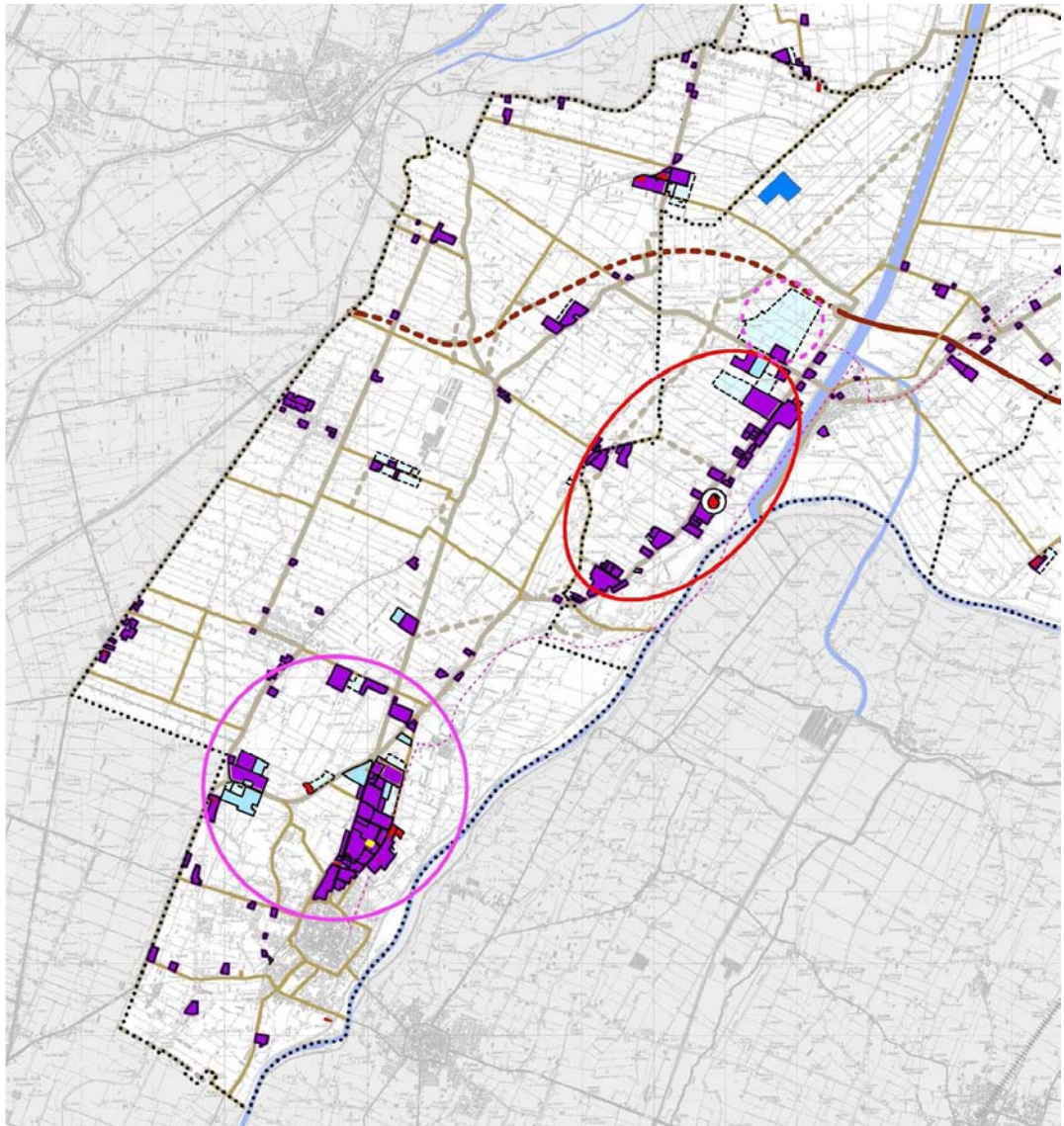
Il comune è interessato dal tracciato autostradale Cispadano, il quale, pur costituendo un’ottima opportunità di connessione alla rete stradale di grande scala, si configura come un elemento di cesura tra la parte sud e la parte nord non solo del comune di Cento, ma di tutto il territorio dell’associazione. Fondamentale pertanto risulta la previsione della nuova strada di collegamento Cento – Finale Emilia - Bondeno, che si può configurare, oltre che come importante connessione nord-sud ,anche come asse portante del futuro sviluppo produttivo del comune, come illustrato di seguito.

L’Amministrazione comunale di Cento in sede di Conferenza di Pianificazione sottopone agli enti sovraordinati di valutare la possibilità di prevedere in questo territorio una infrastruttura aeroportuale, in particolare un’aviosuperficie commerciale alla luce del fatto che : “ Il Parlamento (europeo) chiede di potenziare il sistema aeroportuale europeo per far fronte alla crescita del traffico aereo ed evitare così ritardi e cancellazioni dovuti a deficit di capacità degli scali. Rilevando l’importanza degli aeroporti regionali, non esclude il prefinanziamento delle strutture...Il Parlamento d’altra parte suggerisce la costruzione di aeroporti secondari- nelle vicinanze di quelli congestionati- ....” ( Dalla”Relazione sulla capacità aeroportuali e i servizi di assistenza a terra: verso una politica più efficiente” di Anne Jensen 10.10.2007)

Si ritiene pertanto importante l’occasione per valutare la congruenza di un eventuale previsione di un aeroporto di scala regionale con i contenuti del Piano Regionale dei Trasporti e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tenuto conto che gli impianti e le opere aeroportuali sono parte integrante del sistema dei trasporti, pertanto sono elemento essenziale e qualificante dell’intero assetto del territorio .

Si ritiene che il settore nord del comune di Cento potrebbe vedere la collocazione di una struttura di medie dimensioni atta a smaltire gran parte del traffico veicolare soprattutto commerciale, e che in sinergia col terminal ferroviario di Bondeno e la futura autostrada potrebbe costituire l’occasione di un autentico superamento della carenza infrastrutturale pregressa che connota questo territorio.

## Caratteri del sistema produttivo



Il produttivo: in viola l'esistente, in azzurro le previsioni di PRG. In evidenza le concentrazioni a ridosso della via Ferrarese a Cento a sud, e quella a ridosso della S.P.66 nel comune di S. Agostino a nord. ( Estratto tav.C.1.3.0.del Q.C.)

Il centese si caratterizza per una forte presenza di strutture produttive, pur in assenza di una zona industriale vera e propria. La maggiore concentrazione di attività industriali si trova infatti tutt'ora nel capoluogo lungo la via Ferrarese, ad esito di uno sviluppo iniziato nel periodo postbellico e continuato fino ai nostri giorni per successivi piccoli ampliamenti.

In quest'area si concentrano le fabbriche più importanti: VM motori, Essiccatoi Fava, Baltur, ecc. . Si tratta tuttavia di un'area incuneata nel centro abitato e la parte di più

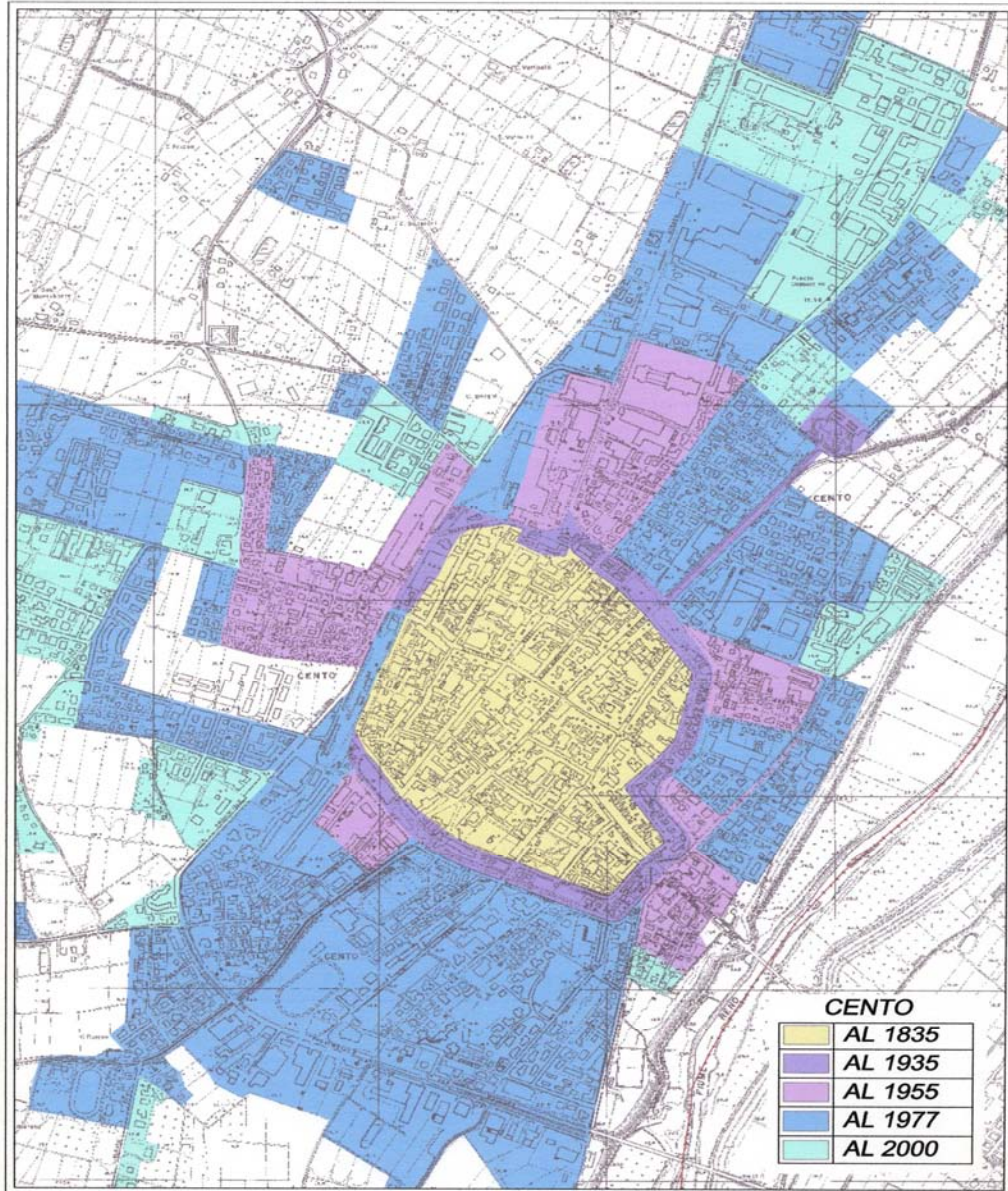
antico insediamento presenta scarsità di spazi per parcheggio e nessuna mitigazione nei confronti dell'abitato. Il fatto inoltre di gravitare interamente sull'innesto alla S.P. 66 di collegamento tra il centro urbano di Cento e Ferrara ne accentua la criticità funzionale.

Una secondo nucleo produttivo è quello situato ad ovest, sulla circonvallazione in direzione di Modena, denominato "Cento 2000" dal nome di uno dei Piani Particolareggiati attraverso i quali si è progressivamente costituito. Anche quest'area è l'esito non di un piano organico, ma di successivi ampliamenti che si attestano sulla circonvallazione senza strade di arroccamento. Le attività insediate presentano perlopiù una caratterizzazione terziario-direzionale : la sede di CMV- (gestore gas e altri servizi), una struttura alberghiera in previsione, un distributore di carburante, ecc .

Una terza area produttiva di rilevanza locale sorge immediatamente a sud di Casumaro, relativamente vicina al futuro casello autostradale; essa presenta una buona connessione verso S.Agostino, e quindi Ferrara. Allo stato attuale sono stati rilevati importanti problematiche connesse con lo scarico delle acque reflue , le cui soluzioni sono allo studio da parte degli enti gestori. Quest'area ricade in parte in area della Partecipanza.

Nella variante al PRG del 2005 sono state introdotte alcune aree di espansione produttiva ad est di XII Morelli, lungo la via Rossetti, anche queste insistenti direttamente sulla strada comunale.

## Il processo di crescita urbano del capoluogo



Per meglio comprendere l'evoluzione storica e lo sviluppo urbanistico di Cento possiamo analizzare la tavola riportata di seguito in cui sono evidenziate le sezioni storiche significative utili alla comprensione dei principali processi espansivi .  
Come si può notare fino al 1835 lo sviluppo di Cento avviene tutto all'interno della cinta fortificata, a quest'epoca l'impianto urbanistico coincide ancora con quello risalente al periodo medievale. Delle antiche fortificazioni oggi rimangono la Rocca e la Porta Pieve; all'inizio del XX secolo si procede alla demolizione di gran parte dei terragli con la conseguente creazione del doppio anello viario che ancora oggi funge da

circonvallazione e da anello di distribuzione del traffico cittadino. Sempre negli stessi anni viene creato il Viale dei Cappuccini di collegamento al cimitero.

Dal 1935 al 1955 Cento presenta espansioni di modesta dimensione, addossate alle principali vie d'uscita dalla città: in direzione di Ferrara, ove si insediano i primi stabilimenti industriali, in direzione di Modena, con insediamenti prevalentemente prevalentemente residenziali, in tutte le direzioni di uscita dalla residenziali, verso Pieve di Cento, ed a ridosso della via Marescalca, verso il Reno.

E' dal 1955 al 1977 che abbiamo il massimo sviluppo del centro , con il rafforzamento dell'apparato produttivo verso nord a ridosso della SS 255, e varie espansioni, città.

Negli ultimi decenni si sono saturate le aree disponibili tra i due ponti sul Reno che collegano Cento con Pieve di Cento e il Bolognese, i maggiori insediamenti residenziali si sono poi sviluppati lungo la S.S. San Matteo della Decima verso San Giovanni in Persiceto, e verso Ferrara tra la Strada Statale e il Reno, confermando in questa zona la presenza di attività industriali e artigianali.

(Estratto dal Q.C.:II Parte – Sistema insediativo storico, urbano e rurale pag.97)

## 2 -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

| GRANDI CLASSI | 2007          | 2011          | 2018          | 2023          | Var. ass.<br>2023-2007 | Var. %<br>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>         |

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.<br>2023-2007 | Var. %<br>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<br>(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<br>(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>             | <b>33'780</b>        | <b>44,65</b> | <b>44,65</b>  | <b>42'104</b>    | <b>8'324</b>               | <b>13'979</b>       | <b>17'691</b>                                    | <b>20'145</b>                                     |
| <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) sono 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.

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 tecniche 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 Cento attorno al 20% del totale previsto.**

## **Dimensionamento della capacità insediativa**

### **CENTO**

a) circa **41.640** mq di SC (pari a circa **347** 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 **750.600** mq di SC (pari a circa **6.255** alloggi).

Parte della quota di alloggi di nuova previsione di cui al punto b), pari al circa il **20%**, dovrà essere realizzata attraverso interventi di recupero e riqualificazione, per un ammontare corrispondente a :

c) circa **150.120** mq di SC (pari a circa **1.251** alloggi)

La rimanente quota, pari all' **80%** di b), corrispondente a :

d) circa **600.480** mq di SC (pari a circa **5.004** 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.

### 3 - Lo scenario futuro ipotizzato

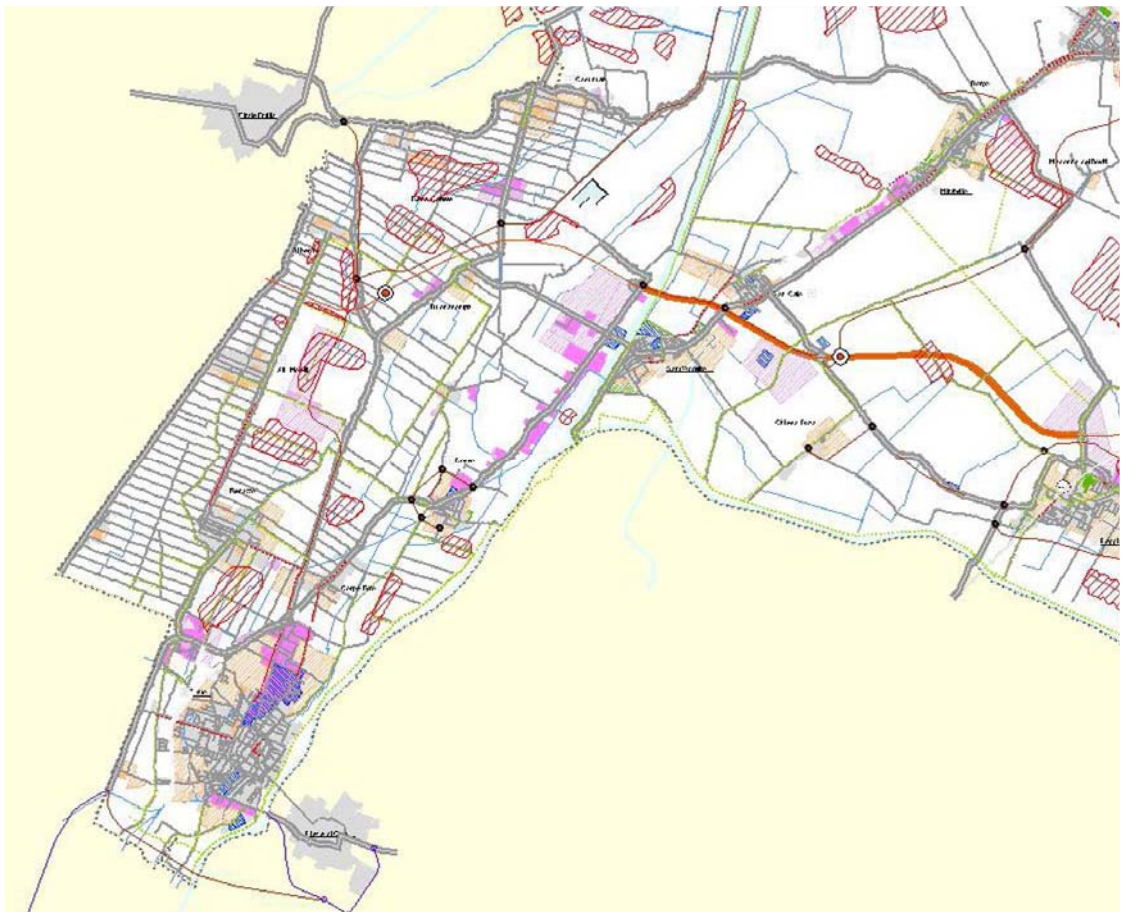
#### Le principali azioni strutturali

Facendo patrimonio dell'apparato conoscitivo del presente studio e assumendo gli obiettivi condivisi dall'Associazione, l'idea di sviluppo futuro del comune di Cento verte su alcune scelte strutturali che di seguito esponiamo per punti:

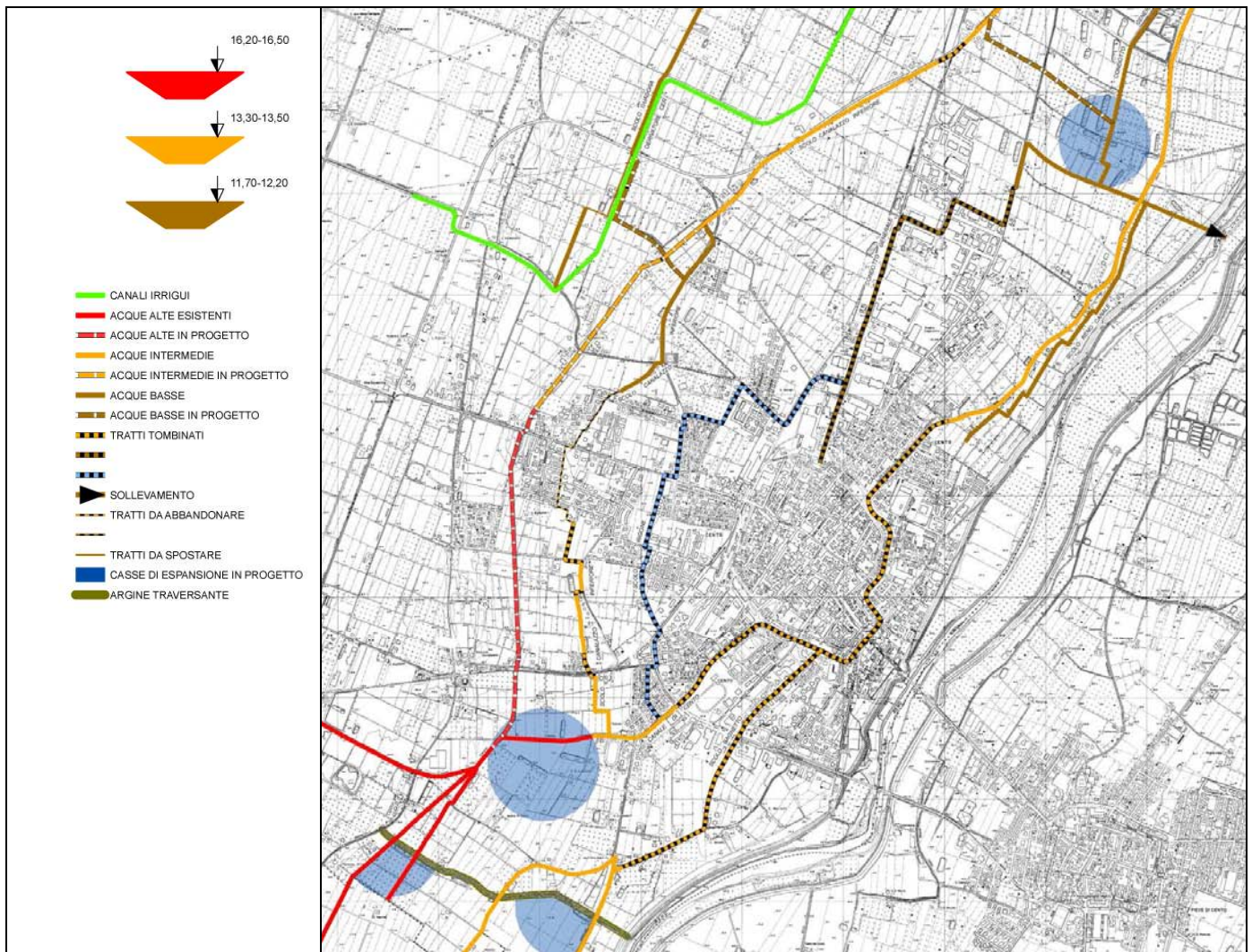
**1) Risoluzione delle problematiche connesse al rischio idraulico, quale presupposto indispensabile a qualsiasi ulteriore trasformazione.**

A tal fine costituisce parte integrante del disegno di piano lo studio di fattibilità redatto dal Consorzio Valli Vecchio Reno, "Difesa idraulica della città di Cento". Il progetto prevede, a regime, la realizzazione di un nuovo canale posto ai piedi del dosso coincidente con la via Vecchio Reno in grado di assorbire il carico di acque superficiali che recapitano su Cento da sud. Tale apporto infatti è quello che maggiormente mette in crisi il sistema, facendo collassare il canale di Cento e tutto il sistema fognario nel suo complesso.

Il progetto prevede la costruzione di casse di espansione sia a sud che a nord dell'abitato e conseguente razionalizzazione delle reti esistenti.



Gli areali individuati dal tratto diagonale corrispondono alle zone soggette ad allagamento. Esse corrispondono perlopiù al tracciato di canali consortili che hanno tracciato ad indicare la situazione di inadeguatezza del sistema.



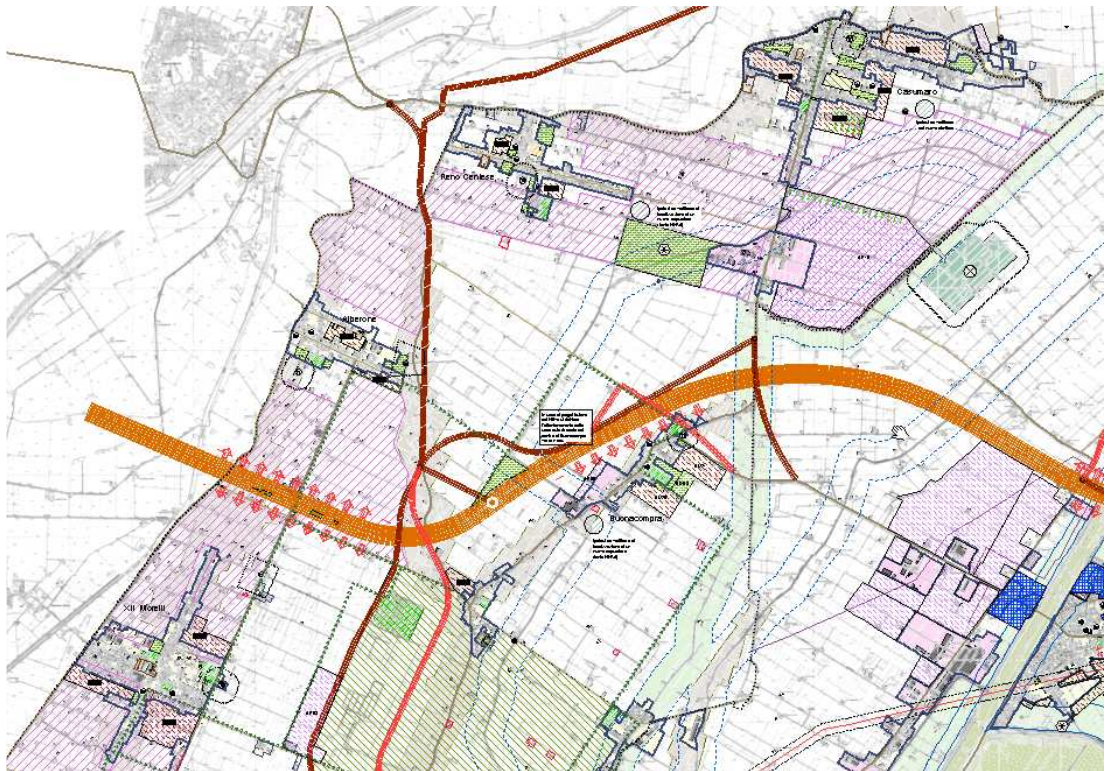
Estratto dallo studio di fattibilità "Difesa idraulica Città di Cento"- Consorzio Valli Vecchio Reno

**Nota : il tracciato del canale è indicativo . E' in atto infatti una fase di concertazione tra amministrazione Comunale, Consorzio e cittadinanza al fine di definire l'esatto tracciato. Una volta definito sarà recepito dal PSC come previsione sovraordinata.**

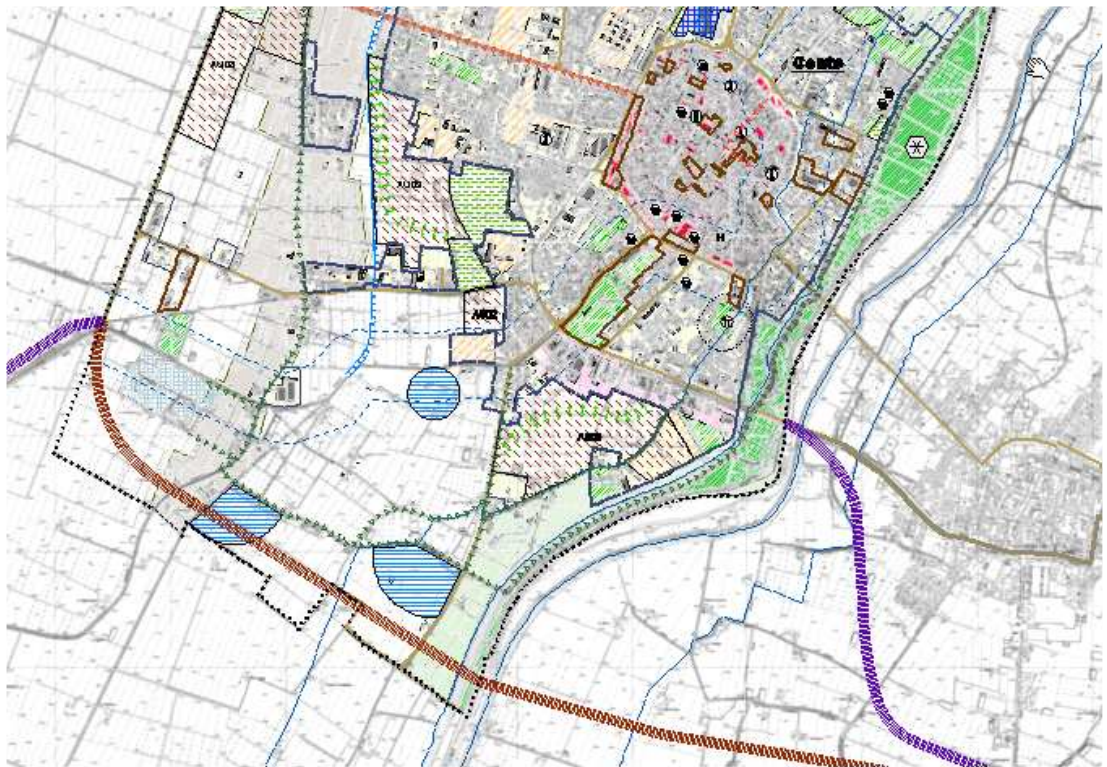
2) **Creazione attorno al futuro asse autostradale Cispadano di soluzioni per la razionale articolazione del traffico di connessione con l'autostrada e condizioni che concorrano a mitigarne l'impatto**, in particolare nei confronti della frazione di Buonacompria che sorge particolarmente vicina al tracciato attualmente in fase di progettazione definitiva. Il comune di Cento, pur considerando un'opportunità positiva la realizzazione della futura arteria, propone un tracciato alternativo che prevede l'allontanamento dell'autostrada dal centro di Buonacompria, ed un diverso collegamento con S. Agostino, prevedendone lo spostamento verso nord, in quanto quello previsto interferirebbe fortemente con l'abitato. Tale proposta è stata recepita negli elaborati di piano.

Viene proposto un tracciato alternativo al tratto di strada di progetto che a partire dallo svincolo raggiunge la via Nuova, prevedendone la traslazione in direzione ovest. Nel grafico riportato è indicata in rosso la viabilità di raccordo all'autostrada prevista a base di gara, in marrone le proposte di integrazione o alternativa alla stessa.

Vengono inoltre mantenute a livello indicativo alcune previsioni di aree verdi da rinaturalizzare, già previste dal PRG vigente a ridosso del tracciato della Superstrada Cispadana, peraltro coincidente col tracciato Autostrada; tali aree corrispondono alle aree residuali dei fondi agricoli. Poiché è in fase di definizione il tracciato effettivo dell'Autostrada, in sede di recepimento nel PSC del progetto definitivo si definirà la proposta conclusiva in merito.



3) In una prospettiva di medio e lungo termine prevedere il **completamento della Circonvallazione verso sud e la creazione del terzo ponte sul Reno**, considerando che i comuni del bolognese (PTCP della provincia di Bologna) si sono già attivati con la realizzazione di un sistema di viabilità più appropriato rispetto alle attuali esigenze del traffico e per giungere pronti al momento in cui sarà realizzato il “passante nord” dell’autostrada A1. In tale prospettiva gli attuali collegamenti viari con Pieve di Cento appaiono carenti. (vedi trattazione del sistema infrastrutturale a scala dell’associazione nel capitolo apposito del Quadro Conoscitivo).



4) Il nuovo assetto infrastrutturale che si viene a determinare con la costruzione dell’autostrada Cispadana, prevede il collegamento da e per l’autostrada e verso Bondeno attraverso la via Nuova. I principali flussi di traffico si spostano quindi dalla provinciale N.66 al centro del comune.

In questo quadro si colloca la previsione del **potenziamento della Via Canne quale collegamento tra la S.P.66 e la Via Nuova**, con funzione di circonvallazione dell’abitato di Corpo Reno, centro che si è fin’ora sviluppato a ridosso della strada provinciale, su questa infatti confluiscono sia i più recenti insediamenti residenziali, sia i principali servizi.

5) **Previsione di un' area produttiva di nuova concezione di valenza comunale**, atta a favorire il decentramento delle attività ormai inglobate nel centro abitato, o in zona rurale con caratterizzazione di APEA. La zona si articola attorno ad un nucleo produttivo già previsto dal PRG vigente in Via Rossetti, ad est di XII Morelli, con ulteriore sviluppo a ridosso della futura strada di collegamento Cento-Bondeno. Tale scelta localizzativa, che sarà confermata solo a seguito di verifica da parte degli enti gestori (Hera e Consorzio competente) della possibilità di risolvere la situazione idraulica attualmente critica del comparto, presenta i seguenti vantaggi:

- vicinanza col futuro casello autostradale di Pilastrello,
- localizzazione a ridosso della prevista arteria di collegamento Cento-Bondeno, con possibilità delle attività di collocarsi sul fronte della strada di arroccamento, visibile dal traffico di scorrimento,
- relativa vicinanza al capoluogo sede dei principali servizi terziario-direzionali,
- occasione di interventi strutturali sulla rete idraulica atti a superare criticità pregresse nella frazione di XII Morelli,
- infine potrebbe divenire stimolo per il recupero dell'adiacente complesso storico di Torre Spada per attività di rappresentanza o ricettive connesse alla presenza del nuovo comparto. Torre Spada costituisce uno dei complessi di valore storico-culturale più importanti del comune, e si trova attualmente in grave stato di degrado.



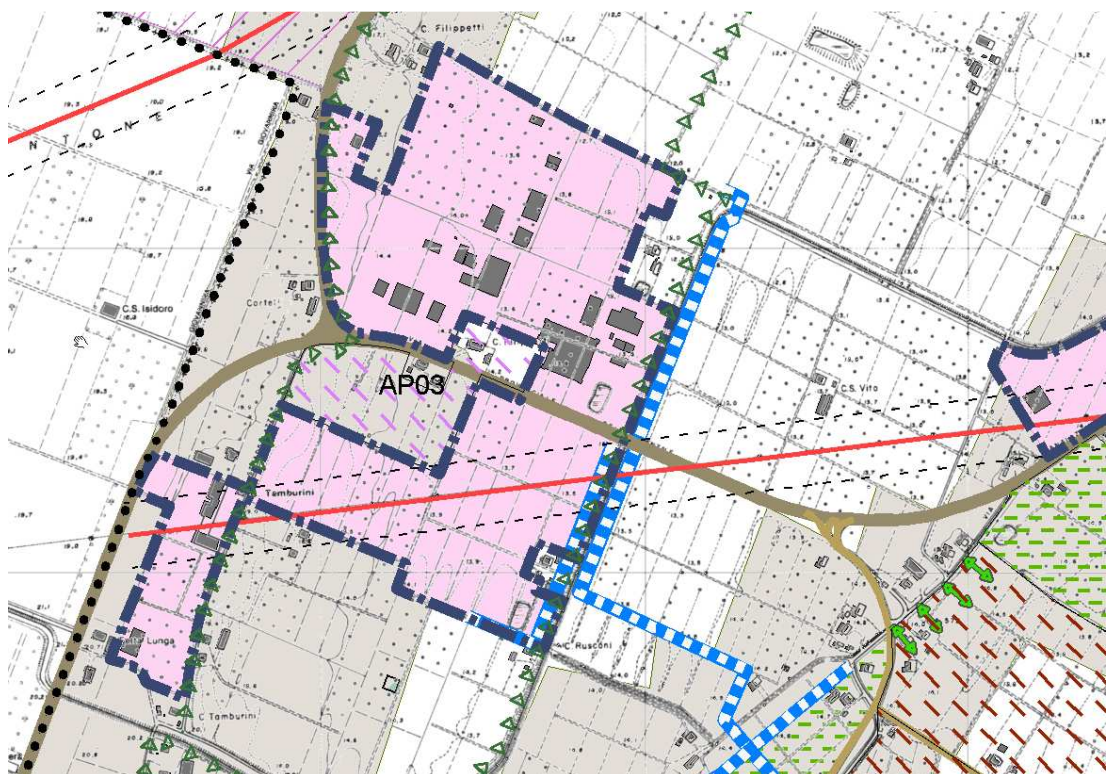
A tratto rosa la nuova zona produttiva ipotizzata

6) **Conferma e consolidamento della zona produttiva con caratterizzazione terziario-direzionale denominata Cento 2000** situata a ridosso della circinvallazione in direzione di Modena, e previsione di un ampliamento della stessa verso est.

In quest'area l'Amministrazione vorrebbe prevedere un'"isola ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani; essa risulterebbe in posizione baricentrica ai centri più popolosi del comune e caratterizzata da un'ottima accessibilità



Area produttiva denominata Cento 2000.



A tratto rosa l'ampliamento previsto

**7) Conferma e consolidamento della zona produttiva di rilevanza locale situata a sud di Casumaro.**

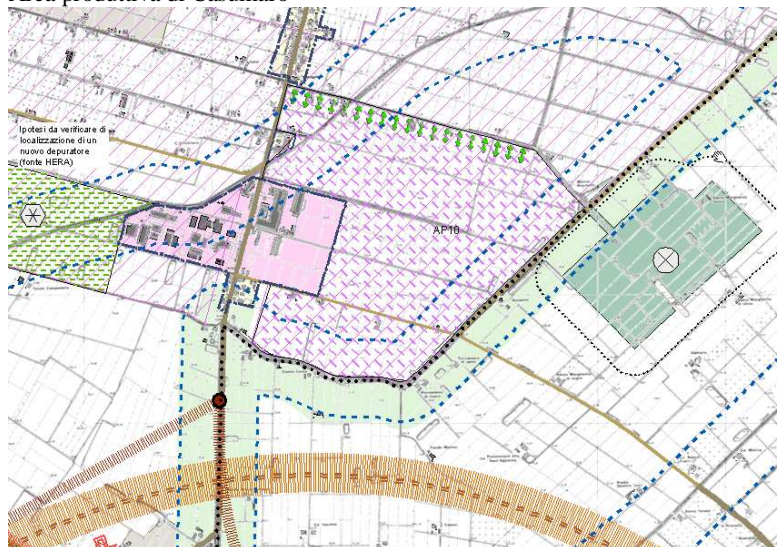
Si prevede la possibilità di un ampliamento della stessa sia in direzione sud-ovest, sia sul lato est. E' soprattutto sul lato est che si prevede il rafforzamento dell'area dagli impianti esistenti fino la confine del comune con S.Agostino .

Le motivazioni della scelta sono costituite dai seguenti elementi:

- vicinanza con tutte le vie di collegamento di scala provinciale,
- vicinanza col futuro casello autostradale ,
- particolare assetto proprietario: trattandosi infatti di area di proprietà della Partecipanza Agraria le aree interessate dalla espansione produttiva saranno offerte in diritto di superficie, intercettando una fascia di domanda insediativa particolare , tipica della cultura imprenditoriale centese,
- creazione di posti di lavori per il bacino insediativo contese più debole in termini di dinamica economica, costituito dalle frazioni di Casumaro, Reno Centese, Alberone e Buonacompra.



Area produttiva di Casumaro



L'ambito di espansione produttiva di Casumaro; in evidenza la discarica (in verde) prevista nel comune di S.Agostino.

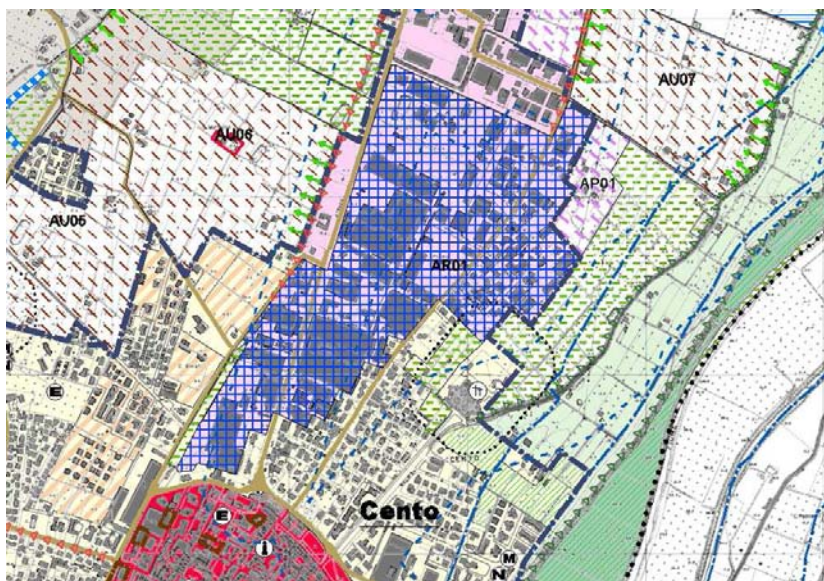


**8) Individuazione di un ambito di “riqualificazione urbana” corrispondente alla parte della zona produttiva di via Ferrarese di più antico insediamento.** In quest’ambito sono presenti stabilimenti insediatisi già da alcuni decenni , per i quali è ormai opportuno pensare ad una delocalizzazione in aree attrezzate idonee. E’ evidente che sarà un processo necessariamente lento. Si stima che nel periodo di validità del PSC e cioè da oggi al 2023, si stima possano essere attuati interventi per circa il 20% della superficie individuata.

Sarà compito del RUE e dei POC stabilire norme di salvaguardia che frenino il consolidamento di strutture obsolete e incentivino la delocalizzazione ed il completo risanamento dell’area. I nuovi insediamenti si prevede possano essere in parte residenziali, in parte terziario-direzionali.L’ambito individuato interessa un’area di 53,5 ettari .

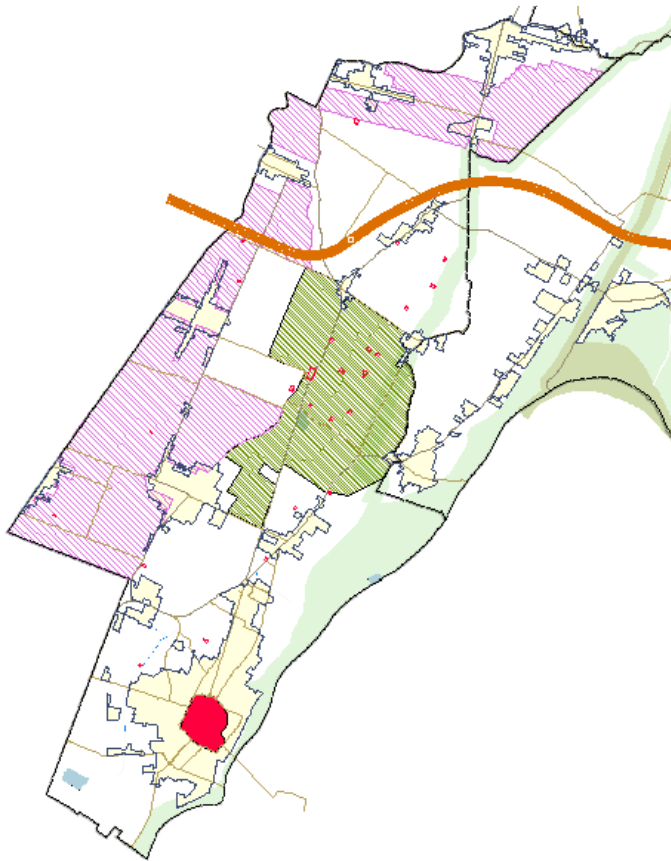


Area produttiva di via Ferrarese incuneata tra le aree residenziali.



A tratto blu l’ambito di riqualificazione urbana (vedi punto 8 successivo)

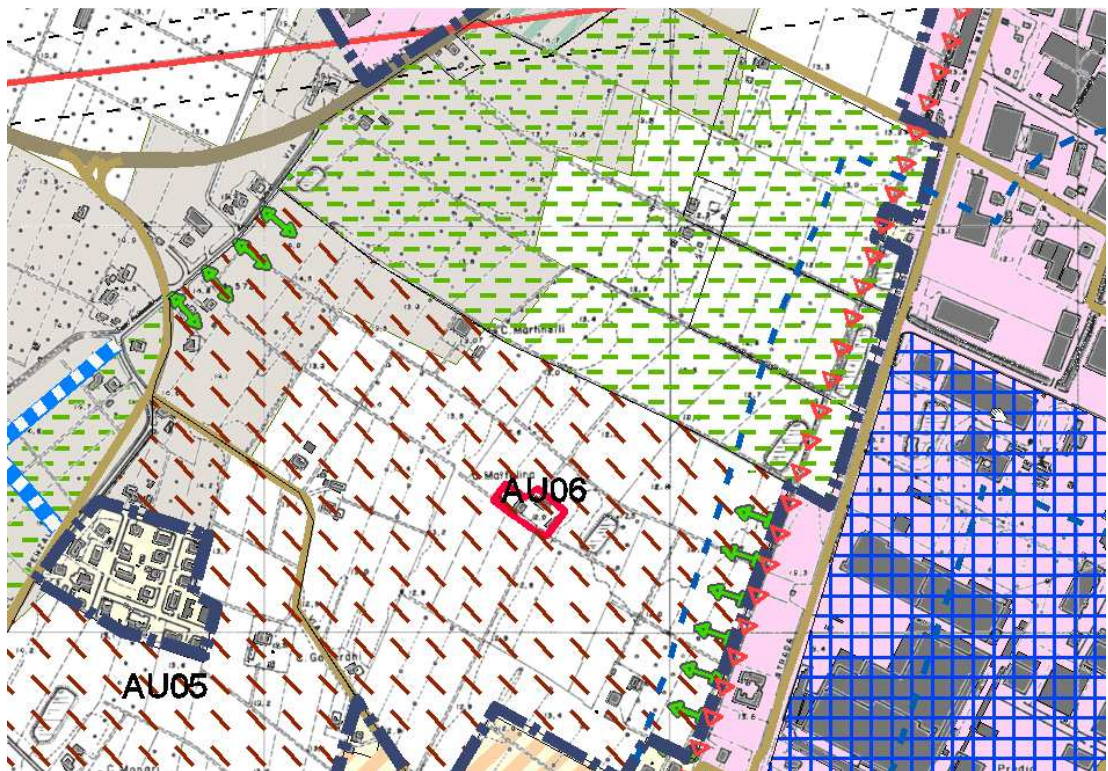
9) **Perimetrazione di un'area agricola periurbana**, o da preservare attraverso un'attenta regolamentazione normativa, nella parte centrale del comune in corrispondenza dell'Areale dei maceri ( Vedi capitolo relativo alle Reti Ecologiche più avanti), con la funzione di compensazione territoriale, atta a mitigare una pressione insediativa importante, come quella che il comune presenta. L'ambito individuato, interessa la porzione di territorio compresa tra gli insediamenti di Renazzo, Corporeno, Pilastrello. Ingloba il dosso coincidente con la Via Nuova, il canale di Cento, il Condotto Generale (elementi già tutti tutelati), e la zona di maggiore concentrazione di corti coloniche già assoggettate a vincolo. A titolo informativo di mette in evidenza che in quest'area sono già presenti alcuni agriturismi a conferma di un valore paesaggistico già compreso ed interpretato dal mercato. (In rosa la Partecipanza, in verde l'area Agricola Periurbana proposta).



In verde al centro l'ambito agricolo periurbano, in rosa l'area della Partecipanza.

10) **Realizzazione di un nuovo centro sportivo-ricreativo**, già previsto nel PRG vigente, da localizzare nell'ambito di espansione compreso tra Penzale, la via Ferrarese e la via Modena, in aderenza all'ambito urbanizzabile n. 5 (vedi capitolo successivo)..

Tale posizione appare particolarmente idonea poiché ben accessibile sia dal capoluogo, sia dai centri vicini, essa si prefigura come un centro alternativo e di completamento a quello esistente di S. Liberata.



A tratto verde – L'area per dotazioni prevista

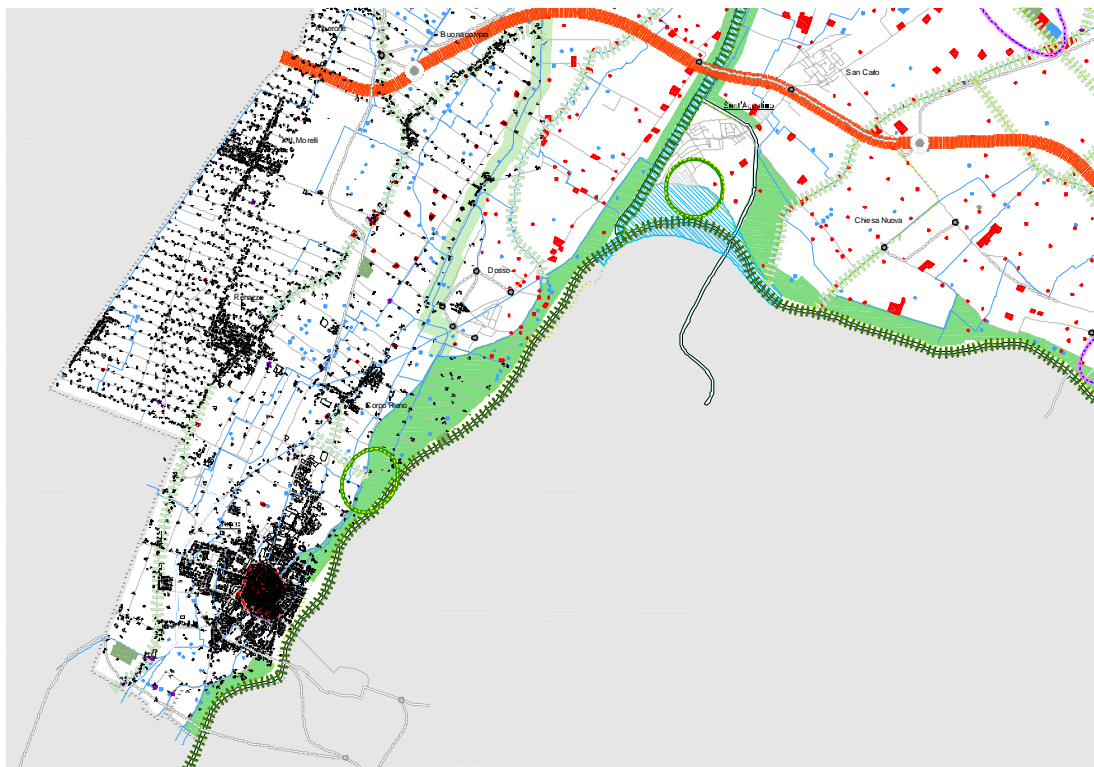
11) **Valorizzazione in termini turistico ricreativi del corso del Reno dal capoluogo al Bosco della Panfilia.**

In questa sede si lancia l'ipotesi da verificare di un collegamento sul fiume Reno (ponte pedonale-ciclabile ed eventualmente atta ad accogliere anche il traffico leggero) all'altezza della rotatoria di via Ferrarese – bivio Dondini.

Quest'ipotesi si colloca nel quadro degli obiettivi dell'Accordo di Programma "Territorio rurale della Pianura Cispadana" e si propone di:

- connettere i percorsi ciclopedonali già previsti dallo specifico studio di fattibilità denominato "Dal Po al Reno",
- favorire una migliore integrazione territoriale delle componenti di fruizione naturalistica situate sulle due sponde del Reno,

- connettere i corridoi ecologici delle due sponde del fiume, prevedendo appositi passaggi inseriti nel manufatto del ponte o adiacenti,
- eventualmente rafforzare il reticolo stradale di scala locale con la finalità di favorire il collegamento con la stazione ferroviaria di S. Pietro in Casale, e quindi favorire l'uso della ferrovia per il trasferimento pendolare verso l'area metropolitana bolognese.



In verde l'ambito di interesse ambientale di pertinenza del Reno. Sono evidenziati con un cerchio l'accesso all'area nei pressi di Bivio Dondini a Cento ed il Bosco della Panfilia a S. Agostino

Si ritiene che il settore turistico meriti in futuro particolare attenzione. In particolare nell'Alto Ferrarese si rileva che, pur incidendo in modo estremamente modesto sui dati percentuali di scala provinciale, è presente una discreta dinamicità del settore, significativa se si pensa che si tratta di un territorio relativamente debole in termini di emergenze naturalistiche (mari o monti). Ciò è dovuto al fatto che si sono messi in rete contenuti tematici diversi, e soprattutto ci si è ricollegati alla rete dell'offerta turistica di scala sovragregionale; ne è di esempio il fatto che l'accoglienza nelle attività ricettive è, nei messaggi pubblicitari, spesso messa in relazione alla distanza da città d'arte: Km 30 da Bologna, Km 60 da Verona, Km 30 da Mantova. Contestualmente sono sorte attrezzature diffuse di accoglienza e svago, in grado di supplire alla debolezza cui si accennava prima come per esempio l'osservatorio astronomico, e l'acquaparco a Bondeno, da sommarsi all'effetto attrattivo dello storico Carnevale di Cento.

I principali elementi di attrazione turistica nel comune sono costituiti da:  
Cento-città d'arte: negli ultimi anni Cento, oltre all'evento del carnevale, ha cercato di creare una rete che partendo dal "polo museale" locale prevedesse la valorizzazione e promozione di tutte le disponibilità del territorio. L'offerta prevede itinerari tematici che snodandosi nell'ambito di tutto il bacino centese spaziano dall'interesse prettamente artistico a quello naturalistico, dal divertimento

carnevalesco e spettacolare, al percorso enogastronomico, valorizzato anche dalla molteplici sagre. Successivamente all'individuazione dei contenuti sono stati anche predisposti progetti di promozione extraterritoriali.

**12) Verifica attenta della dotazione dei principali servizi**, di cui si tratterà più approfonditamente nei capitoli successivi, .Particolare attenzione dovrà essere dedicata:

- alla predisposizione di adeguate attrezzature scolastiche in previsione di un incremento della popolazione in età scolare pari al 70% da oggi al 2023. La principale scelta di portata comunale consiste nel prevedere la creazione di un nuovo polo scolastico nell'Ambito n. 5 (Penzale),
- alla dotazione di parcheggi di cui Cento e le frazioni sono particolarmente carenti,
- alla creazione di reti di verde pubblico possibilmente senza soluzioni di continuità con le reti ecologiche individuate alla scala territoriale, entro i centri abitati.

Particolare attenzione si porrà in sede definitiva ai bacini di gravitazione dei servizi, soprattutto scolastici.

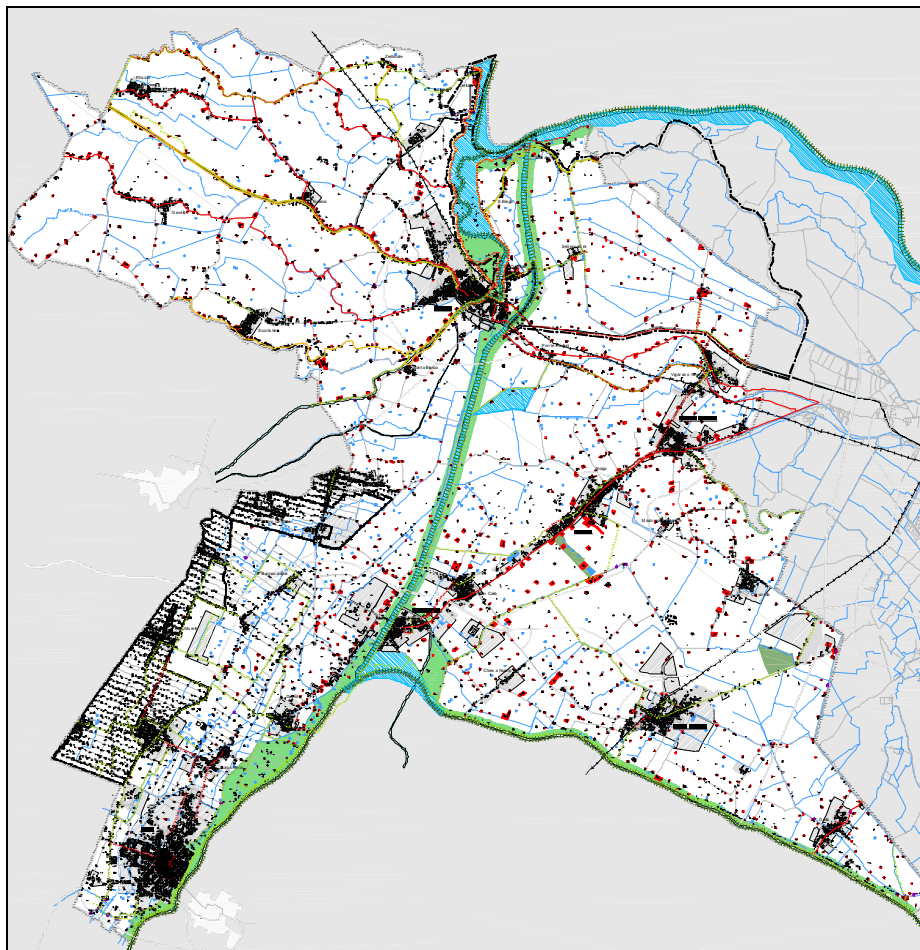
## 4 -I corridoi ecologici dell'Alto Ferrarese

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 e secondo livello

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

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



La rete 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 ecologica locale – rete di terzo livello: corridoi di fruizione e aree nodali di progetto**

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.

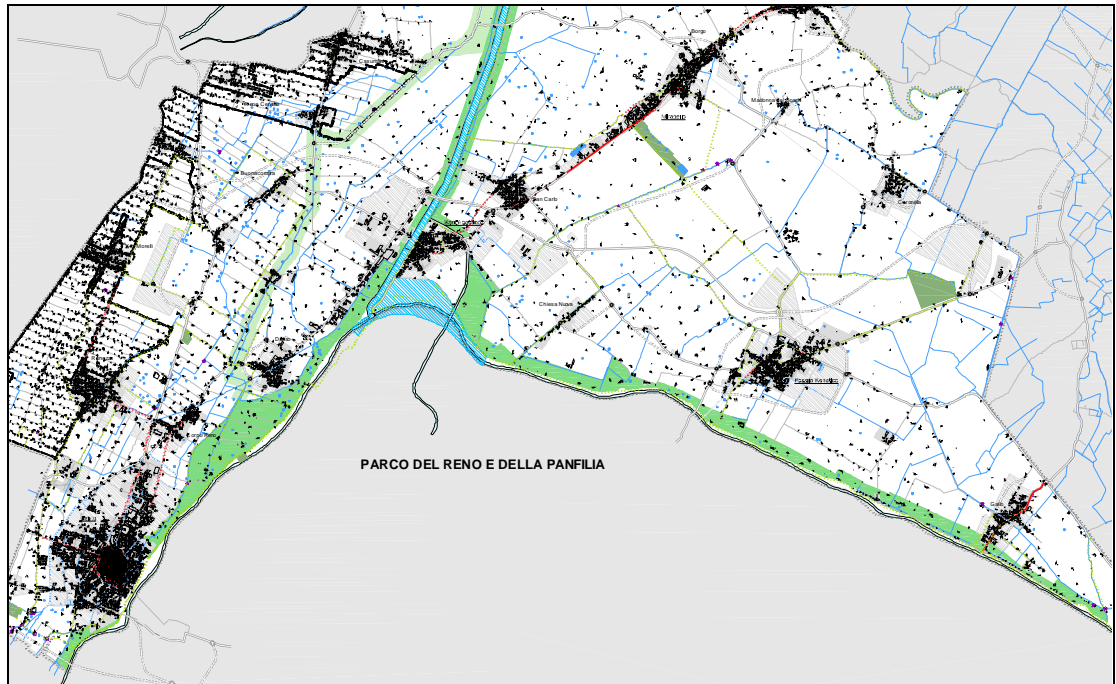
Lo schema di assetto territoriale del PSC individua i nuovi corridoi di connessione e le nuove aree nodali, che saranno oggetto di specifici progetti territoriali.

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.

### **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.

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.

Per entrambi sono in corso progetti preliminari e di studio, commissionati dall'Associazione Intercomunale Alto Ferrarese e dalla Provincia di Ferrara.

## 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 territorio Cento è interessato dai 2 punti nodali evidenziato nella tavola PSC 2 dall'Area Nodale del Parco del Reno e dall'Areale dei maceri, descritte di seguito.



## Area nodale del Parco del Reno

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

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

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"

Il Progetto Reno nasce dall'esigenza di comprendere come le divagazioni dei fiumi abbiano influenzato le trasformazioni del territorio ad ovest della Provincia di Ferrara, nei comuni di Bondeno, Cento, Mirabello, Poggio Renatico, S. Agostino e Vigarano Mainarda.

Sono stati assunti i seguenti strumenti metodologici e di riferimento :

il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Dlgs n.42/04 - come, nella sua versione originaria e con le successive modifiche inserite dalle versioni successive di Buttiglione e di Rutelli;

la revisione in corso del Piano Paesistico Regionale da parte della Regione Emilia Romagna;

la variante specifica al PTCP della Provincia di Ferrara per la definizione della rete ecologica provinciale, approvata con delibera di C.P. n.140 del 17/12/09 prot. Gen. 103941;

l'Accordo di Pianificazione per la formazione del Piano Strutturale in forma associata dei comuni di Bondeno, Mirabello, Poggio Renatico, Sant'Agostino, Vigarano Mainarda (Legge Regionale 20/2000) del 21 ottobre 2009;

L'obiettivo del lavoro è la definizione di norme di comportamento da inserire negli strumenti di pianificazione sotto forma di linee guida per la trasformazione e la gestione del territorio.

Lo studio affronta in primo luogo la morfogenesi del territorio attraverso l'analisi storica dell'idrografia dell'area, dall'epoca romana ad oggi, rappresentando sei epoche storiche:

- dall'epoca romana al 1151
- dal 1152 al 1399
- dal 1400 al 1525
- dal 1526 al 1603
- dal 1604 al 1751
- dal 1751 al 2010.

La ricostruzione dei tracciati dei diversi fiumi e canali si è basata su:

- testi storici e descrizioni scritte dei luoghi;
- schemi e ricostruzioni di storici (Bondesan, Visser Travagli)
- cartografia storica
- cartografia idrogeologica dei dossi

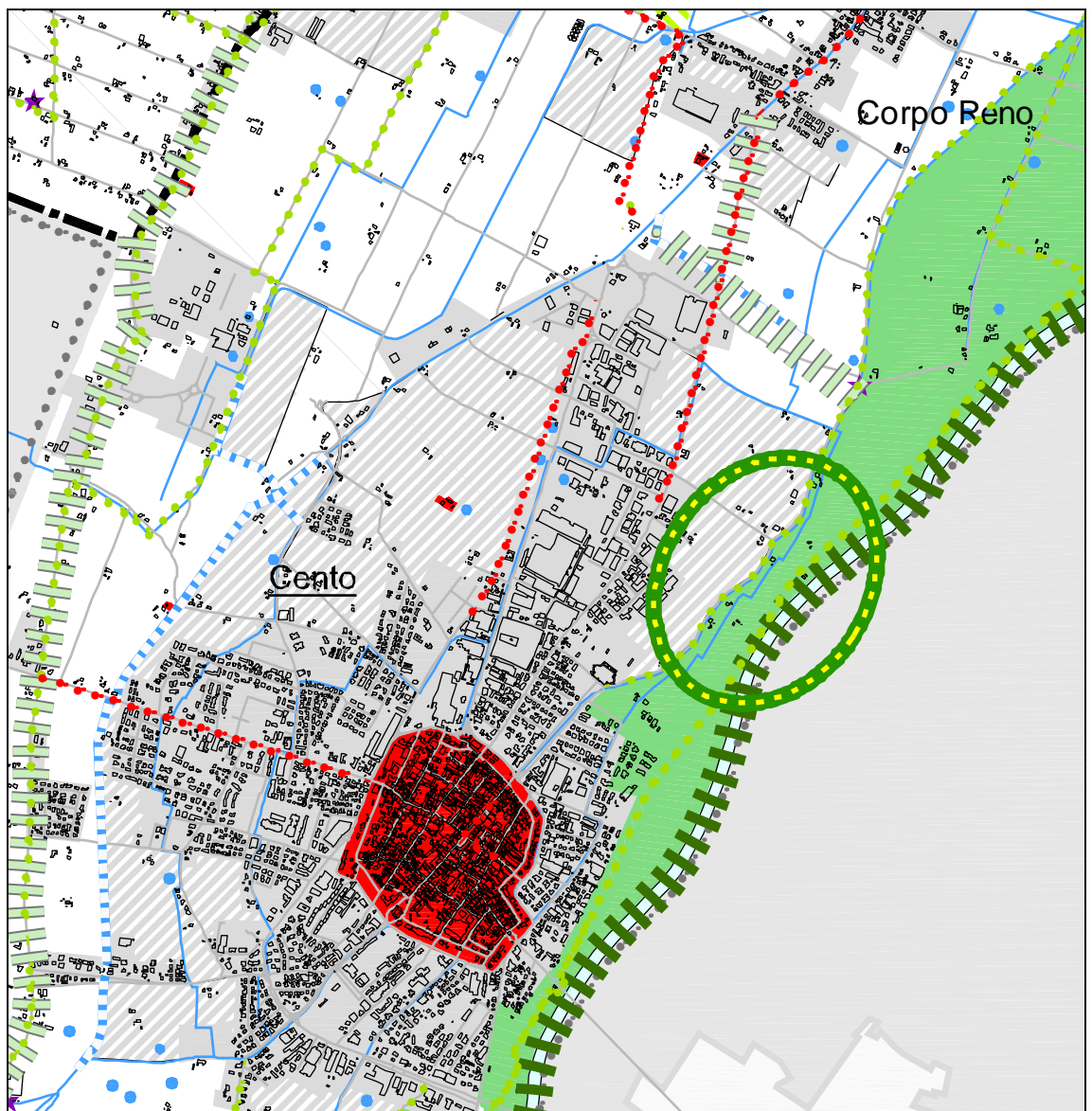
pertanto se alcuni tracciati, soprattutto più recenti, sono chiaramente individuabili, per altri si è rappresentata un'ipotesi verosimile.

La rielaborazione cartografica permette di rendere palesemente leggibili e non solo astrattamente schematizzati i tracciati storici dell'idrografia nel paesaggio delle Valli del Reno, utilizzando l'ortofoto AGEA del 2006 come supporto che permette una precisa localizzazione dei segni sul territorio.

Lo studio sui toponimi ancora presenti sulla cartografia di base (CTR) avvalorava le ipotesi di tracciato proposte per l'idrografia storica e fornisce inoltre spunti interessanti per la realizzazione di una segnaletica tematica adeguata.

Il paesaggio del Reno è un paesaggio di acque, di paludi e bonifiche, costituito da una maglia di elementi diffusi su tutto il territorio, le componenti del paesaggio, presenti in parte anche nel Quadro Conoscitivo del PTCP come Tipologie paesaggistico-ambientali, per le quali sono declinate alcune linee guida da inserire negli strumenti urbanistici e di pianificazione, per gestire le trasformazioni del territorio.

Ad esse si affiancano una serie di ambiti notevoli, di emergenze paesaggistiche con caratteristiche e confini ben definiti, identificati come ambiti di notevole interesse paesaggistico, per i quali sarà importante sviluppare progetti di tutela e valorizzazione specifici.



## Areale dei maceri

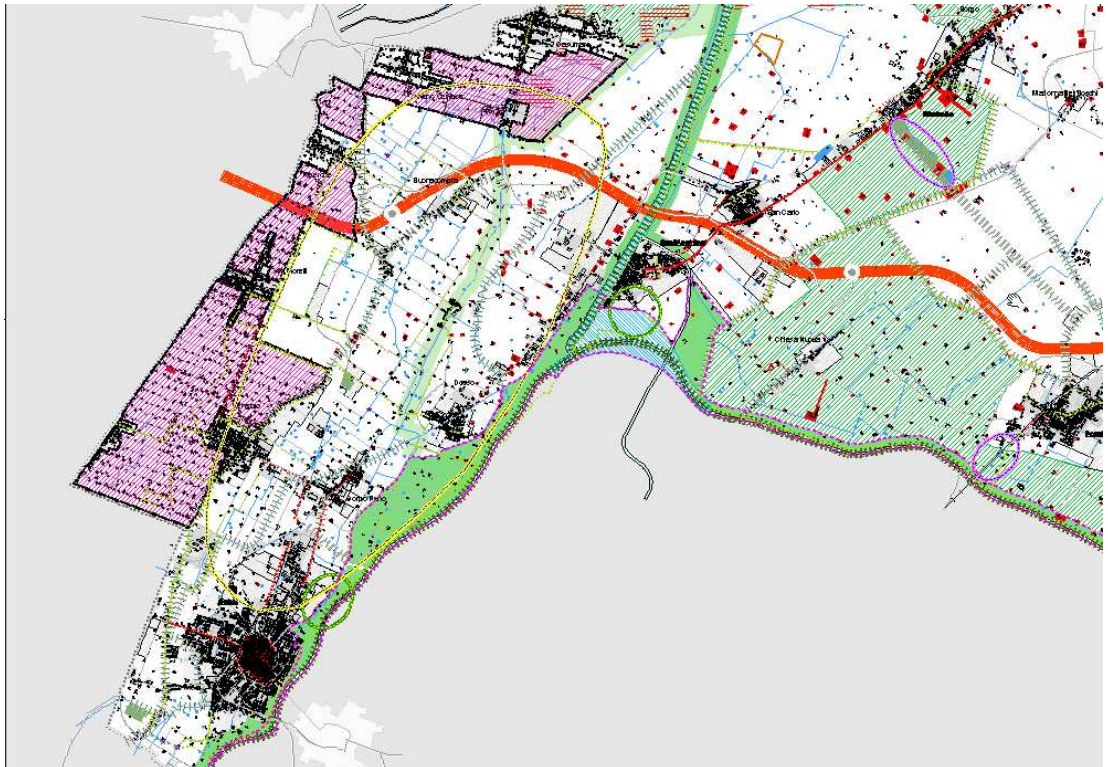
Nell'ambito del progetto "La rete ecologica di primo livello della Provincia di Ferrara vengono individuati alcuni contesti territoriali con particolari connotazioni che devono essere tutelati e, possibilmente, potenziati con politiche unitarie.

Tra questi figura l'**Areale dei maceri** tra i Comuni di Cento e Sant'Agostino. "...Sono le vecchie vasche per la macerazione della canapa che assumono, oggi, grazie alla loro diretta interfaccia con i campi coltivati e alla spontanea rinaturalizzazione delle sponde, una nuova e importante funzione di rifugio per specie vegetali ed animali, tra cui molte legate all'ambiente acquatico.

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

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

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

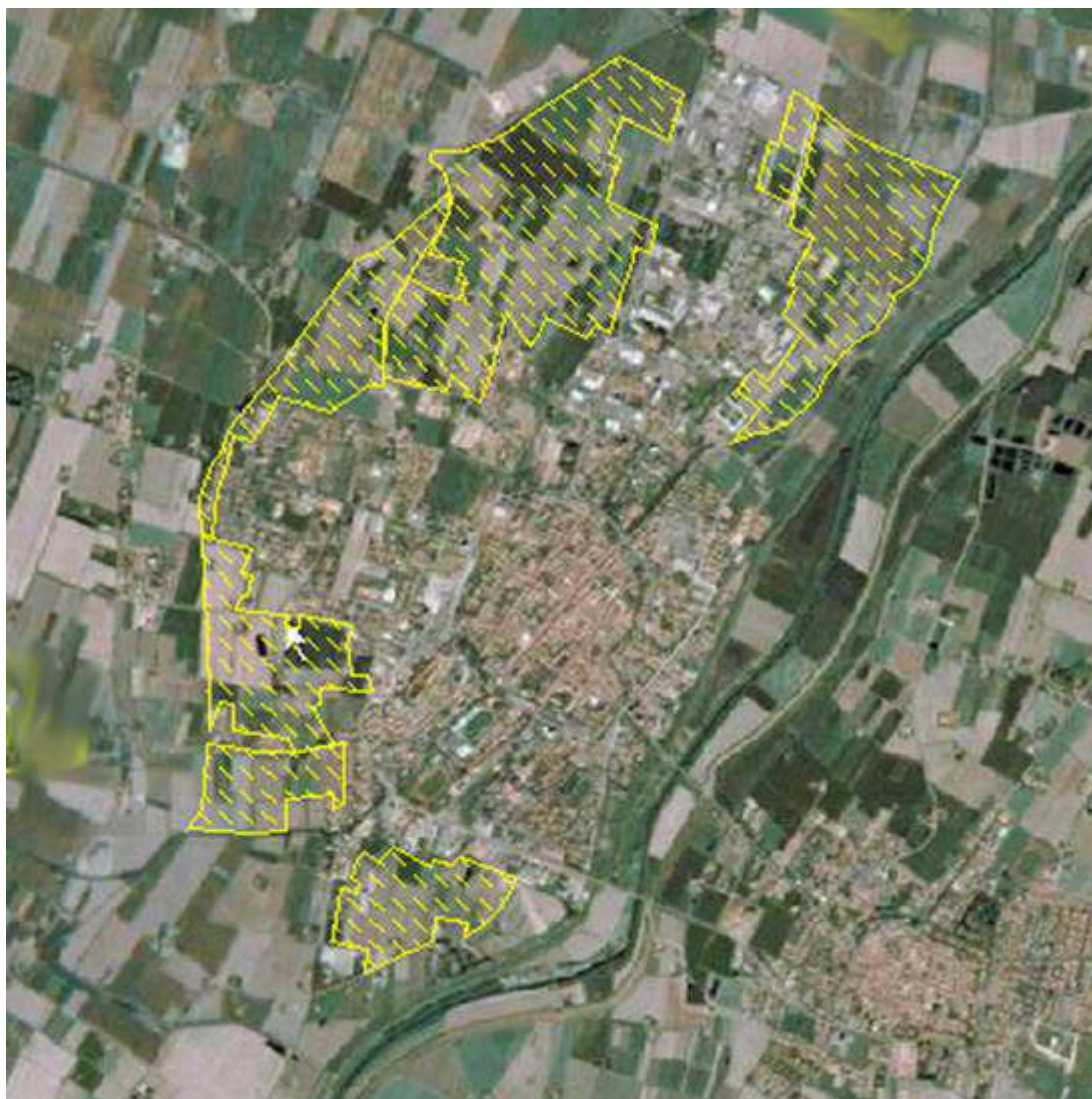


.Areale dei maceri (cerchiatura in giallo)

## 5 - I nuovi ambiti di espansione residenziale

### Il capoluogo

Nell'individuazione degli "ambiti urbanizzabili" nel centro di Cento si sono assunti i seguenti elementi come "limiti fisici" al fine di addivenire ad un disegno di progetto ben definito ed ordinato della città, e cioè: il Reno ad est, la circonvallazione a nord, il dosso coincidente con la via Vecchio Reno ed il nuovo canale previsto dal Consorzio ad ovest, la via S. Liberata a sud.



In tratto giallo vengono indicate le porzioni di territorio comprese tra limiti fisici naturali (Reno) o artificiali (Nuovo canale ) ed il limite del territorio urbanizzato entro le quali si collocano i principali ambiti urbanizzabili individuati dal PSC

DI SEGUITO SI RIPORTA L'ELENCO E L'ESTENSIONE DEGLI AMBITI DI POTENZIALE ED ALTERNATIVA LOCALIZZAZIONE DELLE ESPANSIONI URBANE INDIVIDUATI NEL PSC ED ASSOGGETTATI A VALSAT.

|              |              |                     |
|--------------|--------------|---------------------|
| CENTO        | AU 01        | 259860              |
| CENTO        | AU 02        | 36480               |
| CENTO        | AU 03        | 194750              |
| CENTO        | AU 04        | 193730              |
| CENTO        | AU 05        | 208690              |
| CENTO        | AU 06        | 312820              |
| CENTO        | AU 07        | 210200              |
| CENTO        | AU 08        | 161040              |
| RENAZZO      | AU 09        | 10070               |
| RENAZZO      | AU 10        | 552630              |
| RENAZZO      | AU 11        | 30570               |
| RENAZZO      | AU 12        | 46200               |
| CORPO RENO   | AU 13A       | 9420                |
| CORPO RENO   | AU 13B       | 14420               |
| CORPO RENO   | AU 14        | 27200               |
| CORPO RENO   | AU 15        | 73830               |
| XII MORELLI  | AU 16        | 61800               |
| XII MORELLI  | AU 17        | 122150              |
| XII MORELLI  | AU 18        | 65490               |
| PILASTRELLO  | AU 19        | 32700               |
| BUONACOMPRA  | AU 20        | 67110               |
| BUONACOMPRA  | AU 21        | 77500               |
| ALBERONE     | AU 22        | 23400               |
| ALBERONE     | AU 23        | 30480               |
| RENO CENTESE | AU 24        | 26100               |
| RENO CENTESE | AU 25        | 16870               |
| CASUMARO     | AU 26        | 100370              |
| CASUMARO     | AU 27        | 82080               |
| CASUMARO     | AU 28        | 57650               |
| CASUMARO     | AU 29        | 96480               |
| BEVILACQUA   | AU 30        | 26350               |
|              | <b>TOT</b>   |                     |
|              | <b>CENTO</b> |                     |
|              | <b>AU</b>    | <b>3.228.440,00</b> |

AMBITI DI POTENZIALE ED ALTERNATIVA LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

|            |       |        |
|------------|-------|--------|
| CENTO      | AP 01 | 42140  |
| CENTO      | AP 02 | 59320  |
| CENTO      | AP 03 | 45130  |
| RENAZZO    | AP 04 | 38500  |
| CORPO RENO | AU05  | 16870  |
| RENAZZO    | AP 06 | 80120  |
| RENAZZO    | AP 07 | 194640 |

|             |       |              |
|-------------|-------|--------------|
| XII MORELLI | AP 08 | 171800       |
| BUONACOMPRA | AP 09 | 25890        |
| CASUMARO    | AP 10 | 872060       |
|             | TOT   |              |
|             | CENTO |              |
|             | AP    | 1.546.470,00 |

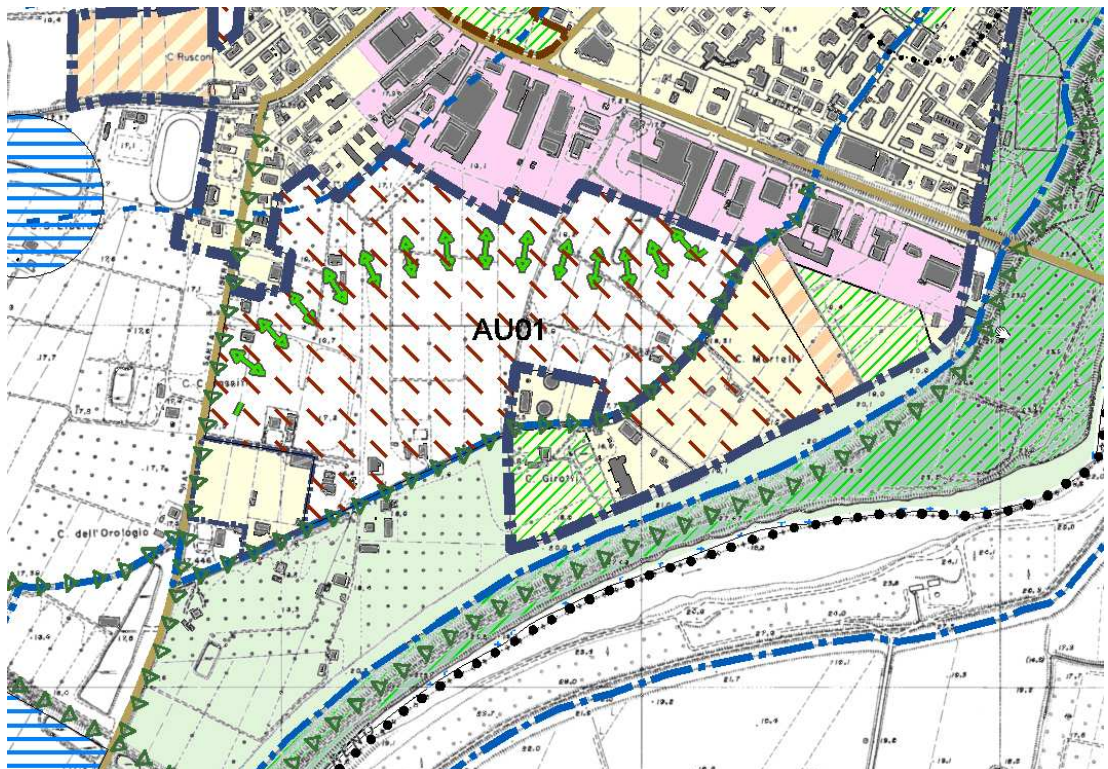
SEGUE LA DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI AMBITI

## CENTO CAPOLUOGO

**L'ambito urbanizzabile n.1** è compreso tra il Reno, via S. Liberata, ed un'area individuata dal PRG come zona B con caratterizzazione terziaria, esistente a ridosso della via XX Settembre. Attualmente si configura come area agricola al cui interno sorgono puntuali attività produttive incompatibili. All'interno di questo ambito si ritiene che gli strumenti di programmazione futuri, POC e RUE, possano prevedere :

- piccole quote per il consolidamento delle attività insediate sulla via XX Settembre, ed eventuale realizzazione di una viabilità secondaria,
- incentivi per trasferire le attività incompatibili esistenti in siti più idonei,
- fasce verdi di mitigazione verso il Reno, a completamento ed integrazione delle attività ricreative già insediate (Golf, tennis, ecc),
- limitate quote di edilizia residenziale.

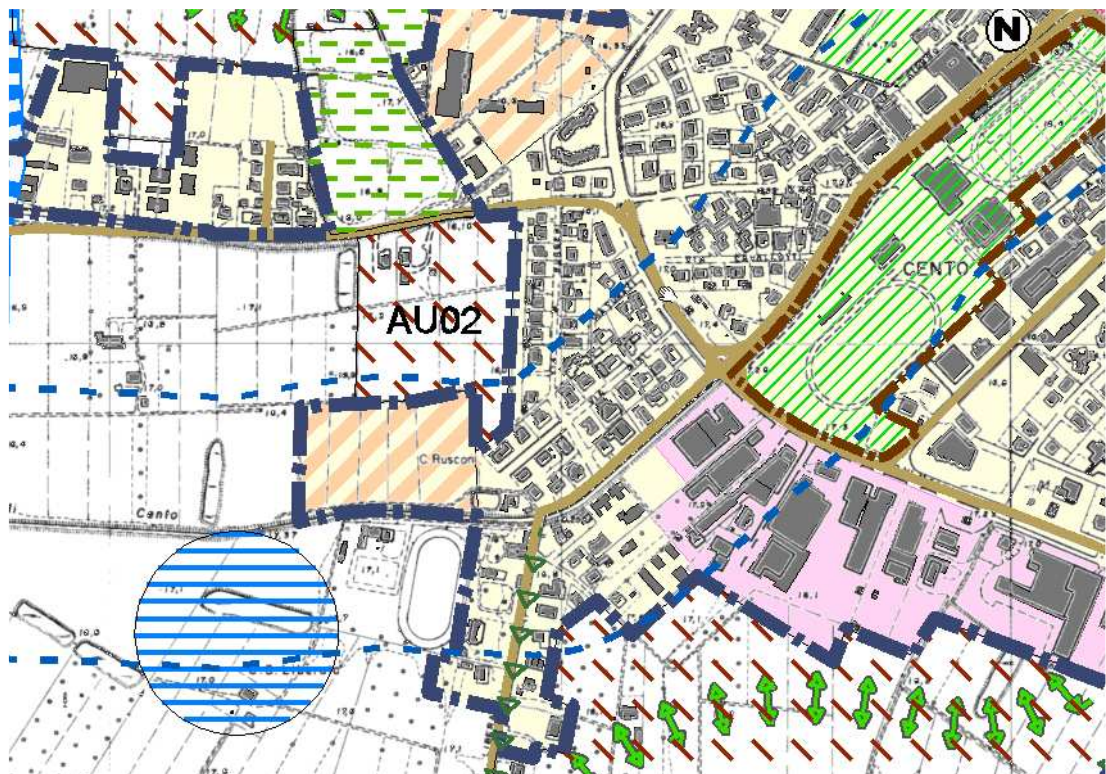
L'ambito ingloba maceri ed edifici rurali che saranno regolamentati dal RUE . Sarà compito invece del POC individuare comparti perequativi finalizzati al perseguimento degli obiettivi



**L'ambito urbanizzabile n. 2** sorge a ridosso della via del Curato. In quest'ambito è presente un'area di espansione recentemente convenzionata. Poiché sorge nelle immediate vicinanze del centro, e quindi dei principali servizi posti a sud del centro storico, si è ritenuto di inserirla tra gli ambiti di potenziale espansione .

Va messo in evidenza che:

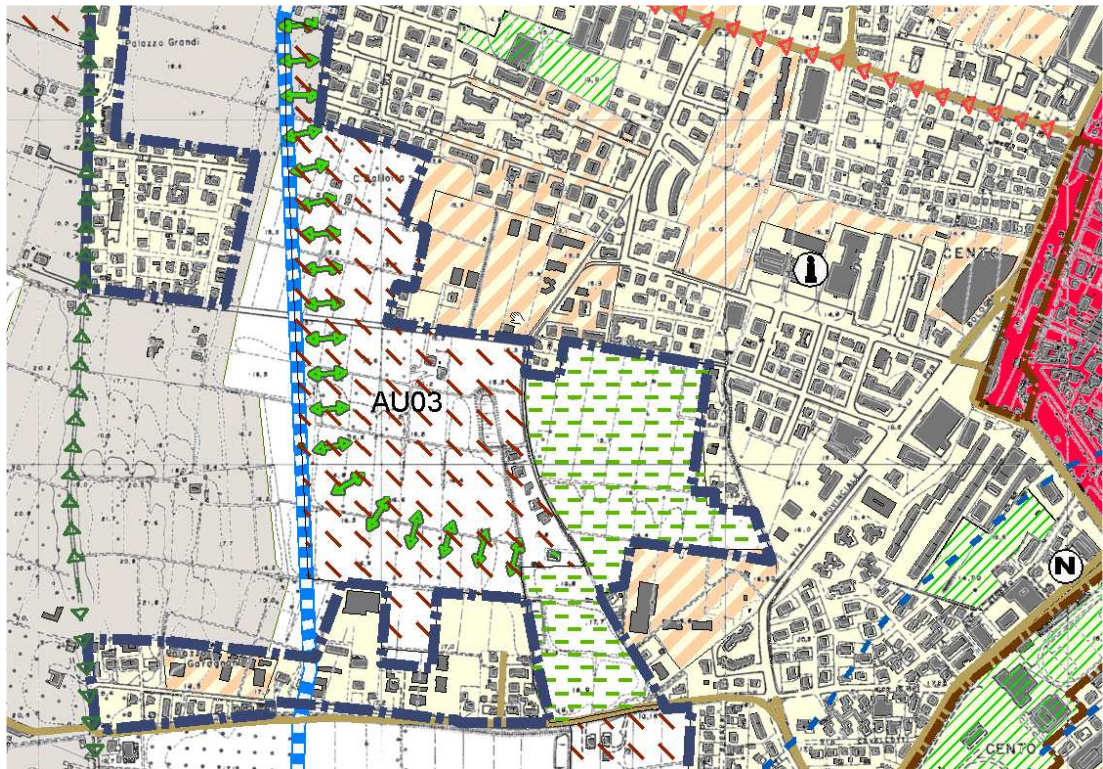
La definizione del comparto perequativo dovrà tenere presente l'esigenza di dare continuità alla cintura verde che dipartendosi dal Reno, accompagnerà il corso del previsto canale di progetto e disegnando una cintura attorno alla città, costituirà uno degli elementi concorrenti alla riqualificazione di Cento attraverso un opportuno disegno delle dotazioni e garantendo il collegamento ciclopedonale.



**L'ambito urbanizzabile n. 3** si colloca tra via del Curato, via Giovannina ed il nuovo canale. Il PRG prevedeva qui una vasta area verde, non attuata, a ridosso della via del Pioppo, che si intende confermare come dotazione di progetto. Questa zona è contigua alle espansioni residenziali più recenti, essa dovrà perseguire:

- la ricucitura delle frange residenziali,
- la prosecuzione della continuità del disegno del verde,
- la razionalizzazione della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione alla via Giovannina.

Anche in quest'ambito come nei precedenti sono presenti edifici rurali ed elementi naturalistici, che andranno adeguatamente regolamentati col RUE.

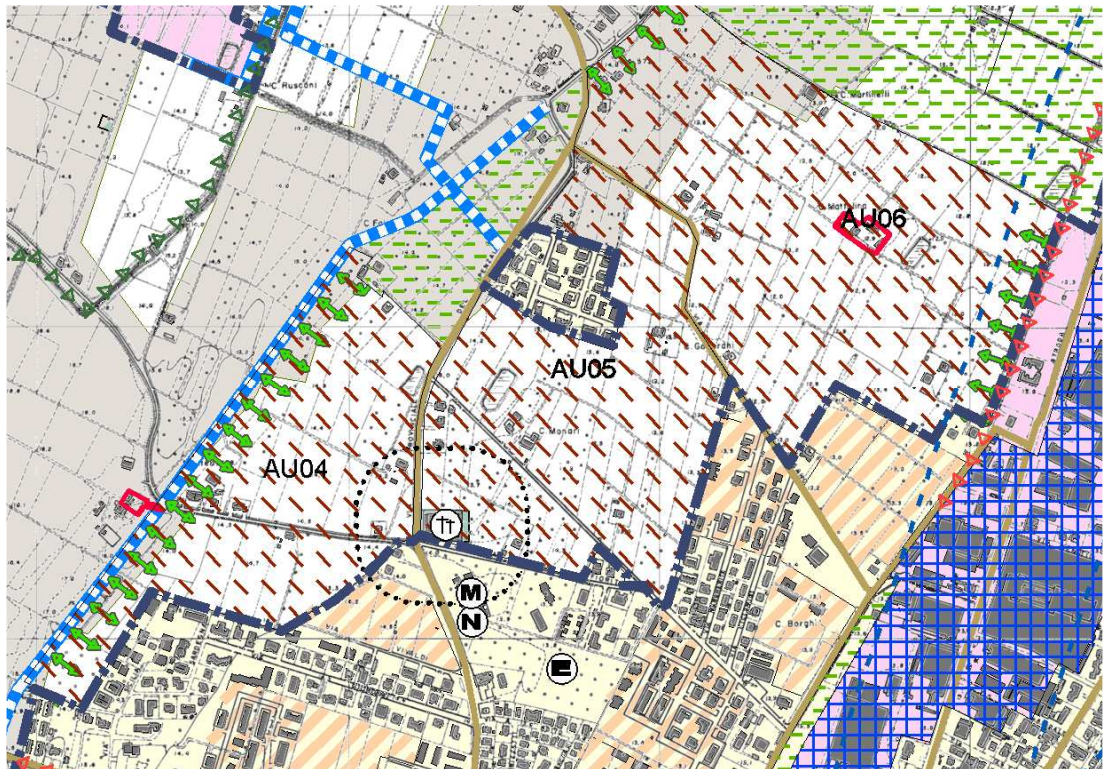




**Gli ambiti urbanizzabili n.4 e n.5 e 6** interessano tutta la zona a nord della via Giovannina fino alla circonvallazione, e inglobano tutti i terreni a ridosso della via di Penzale, via della Quercia, e via S. Orsano.

In quest'area si dovranno perseguire vari obiettivi:

- la razionalizzazione della viabilità capillare, intervenendo sulla viabilità esistente attraverso modifiche ed integrazioni, salvaguardando comunque il sedime storico dei vecchi tracciati e gli eventuali caratteri paesistici e testimoniali degli stessi,
- salvaguardare l'edilizia rurale, i maceri, i filari e insistenti nell'area ,
- prevedere la realizzazione del nuovo centro sportivo- ricreativo,
- prevedere il potenziamento del polo scolastico di Penzale,
- reperire quote di parcheggio adeguate al servizio delle attività produttive di via Ferrarese, delle quali oggi vi è assoluta carenza.

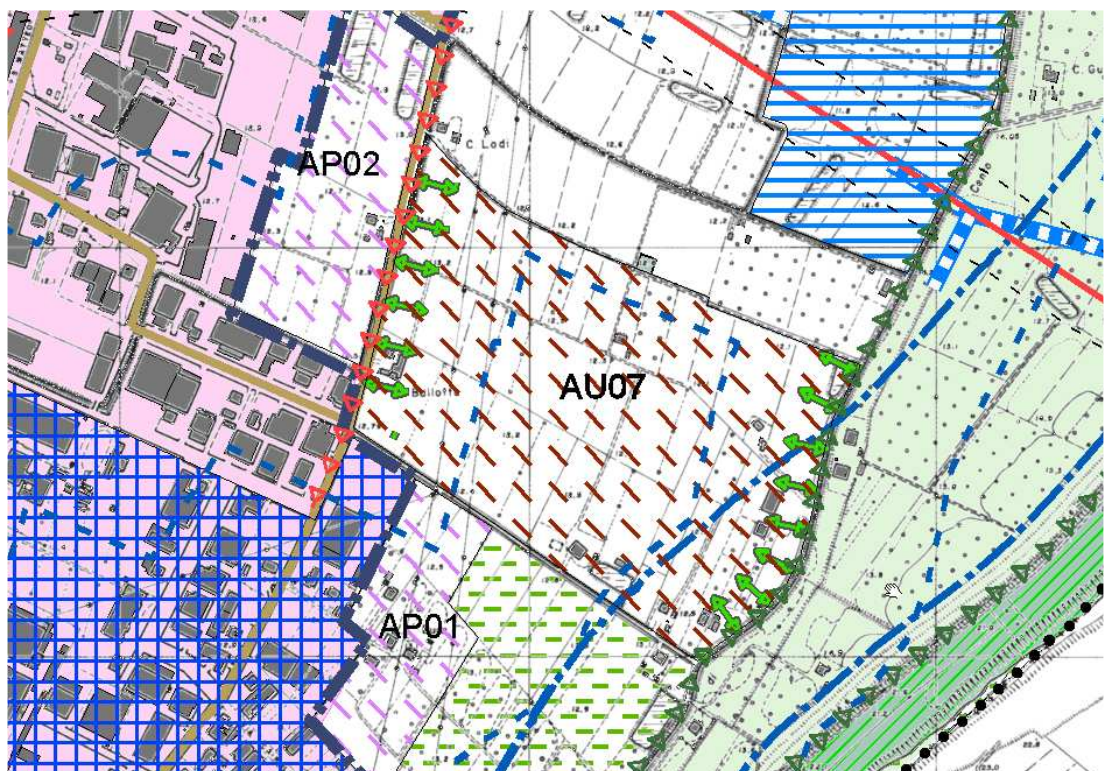


**L'ambito urbanizzabile n. 7** si estende dalla via Fratelli Banbiera fino alla via Canale, attestandosi su via Fontana . L'area è per la maggior parte della sua estensione interessata da fasce di tutela ministeriale delle acque superficiali del canale di Cento e dello Scolo Generale e in parte dalla fascia fluviale del Reno; al suo interno sono presenti alcuni edifici sparsi.

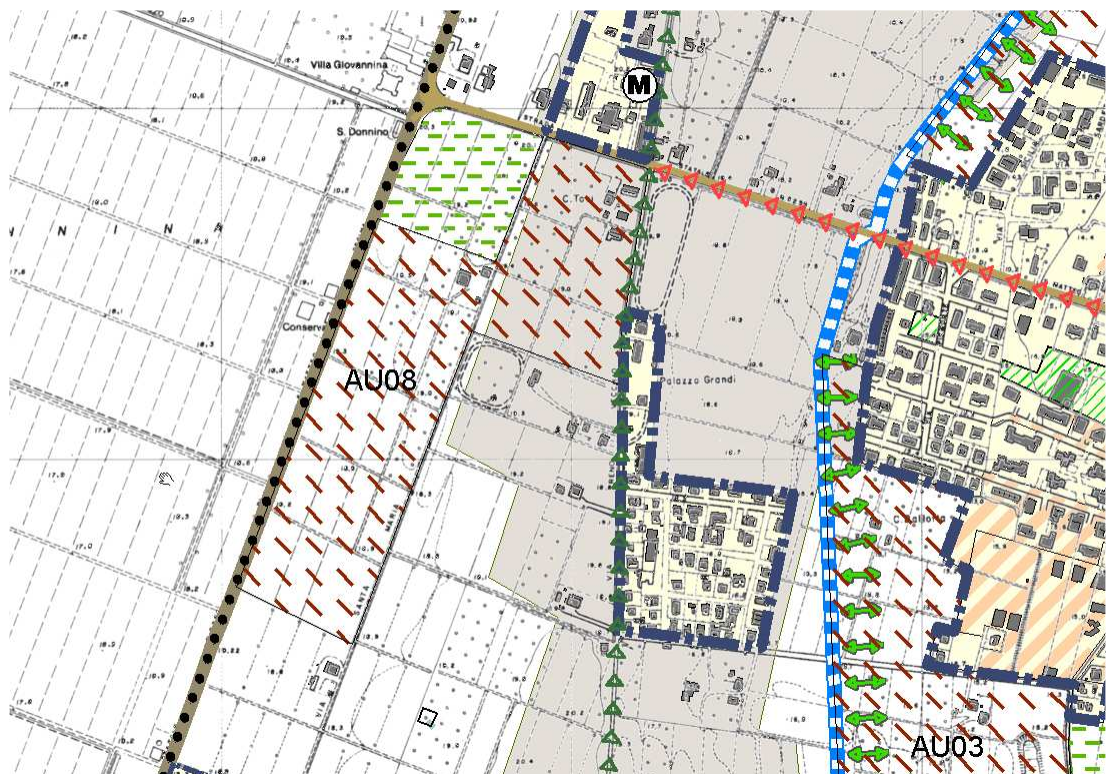
Questo ambito lambisce la parte orientale della zona produttiva di via Ferrarese, e si candida quindi ad ospitare piccole quote di espansione residenziale miste a produttivo compatibile con la residenza ,

Nella cartografia di PSC si dà indicazione di concentrare il sistema delle dotazioni ad est e ad ovest, creando fasce di mitigazione rispettivamente verso il reno e verso la zona produttiva .

Nelle immediate adiacenze, ad est del centro commerciale Bennet è prevista dal citato progetto "Difesa idraulica della città di Cento" una vasca di espansione .



**Gli ambito urbanizzabile n.8** si trova alla confluenza della via Giovannina con la via Modena, all'estremità sud-ovest del comune. L'ambito si estende lungo la via provinciale. Esattamente alla confluenza con la via Giovannina e la via Modena è prevista una vasta area per dotazioni che potrà eventualmente anche accogliere il nuovo polo scolastico. Si ritiene utile mettere in evidenza che nelle immediate adiacenze, al di là della via Modena, in comune di S. Giovanni in Persiceto, è prevista la costruzione di un nuovo centro commerciale.



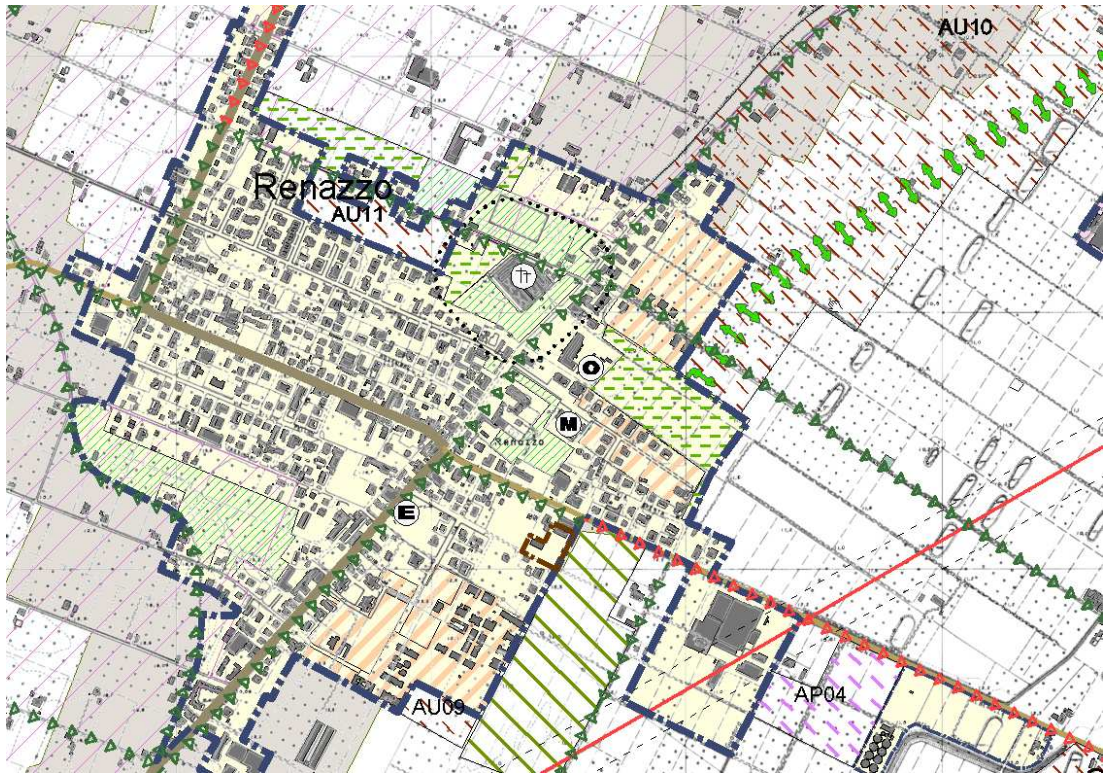
A tratto marrone il comparto di recupero in attuazione; più in basso retinato in azzurro l'Area di Riequilibrio Ecologico "Morando"

## **Le frazioni**

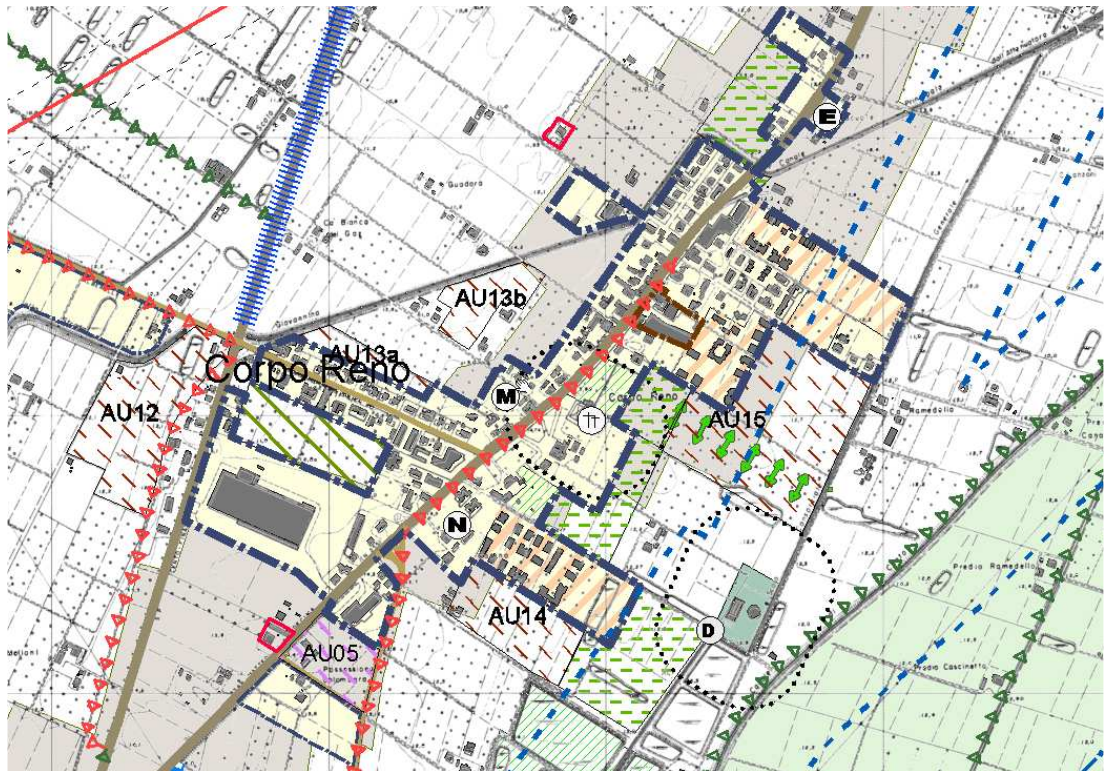
Ricordiamo che delle 7 frazioni del comune di Cento, e cioè: Renazzo, Corporeno, XII Morelli, Alberone, Reno Contese, Casumaro, Buonacompra, solo le prime due hanno visto negli anni passati una vivace attività edilizia in virtù della vicinanza col capoluogo. Le rimanenti presentano dinamiche tipiche degli insediamenti prettamente agricoli. Esistono inoltre sul territorio altri tre nuclei: Bevilacqua, che si sviluppa per metà nel territorio di Cento e per metà nel comune di Crevalcore; Pilastrello posto al centro del territorio comunale, infine Dosso che si sviluppa in parte nel comune di Cento ed in parte in quello di S. Agostino.

La scelta operata è consistita nel prevedere potenziali ambiti corrispondenti ad ipotesi di crescita fisiologica degli insediamenti nelle vicinanze dei singoli centri e dei servizi esistenti.

Gli ambiti si collocano inoltre laddove le previsioni del PRG vigente individuavano espansioni residenziali e aree per servizi pubblici non ancora attuate e in aree di sutura .



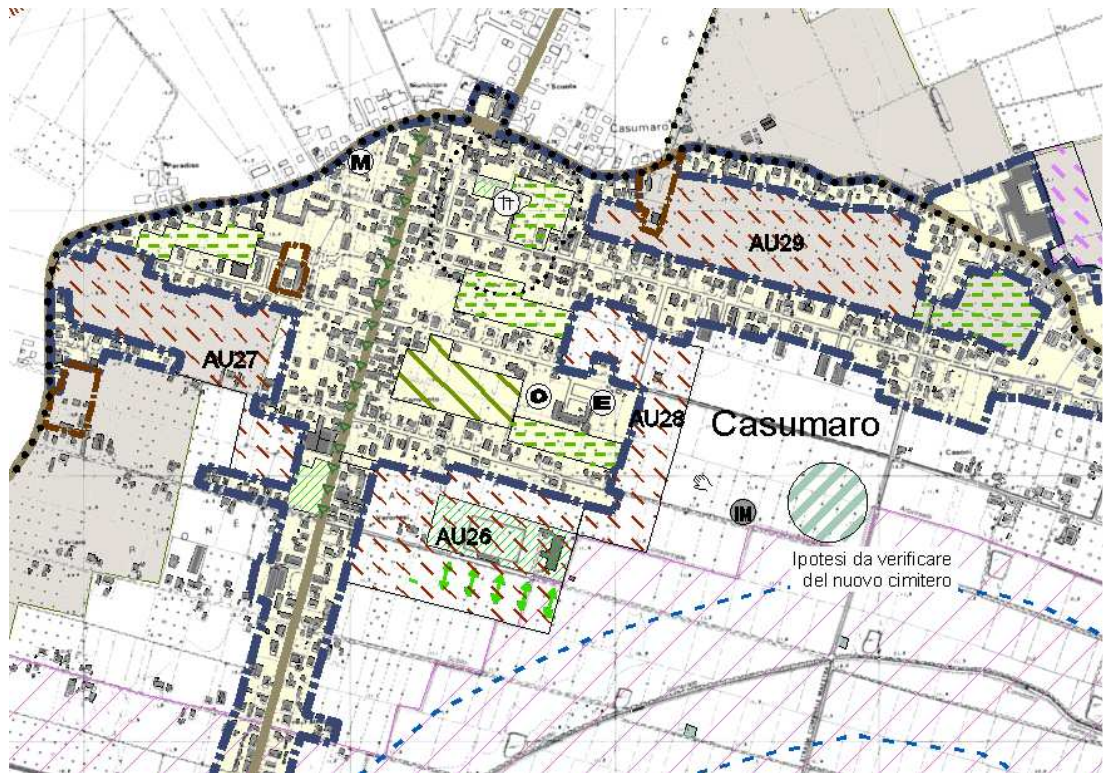
**Renazzo:** Si confermano le previsioni del PRG ad AU09 e AU11, quest'ultima a completamento di un'area alquanto sfrangiata. L'espansione più importante è prevista lungo la via Renazzo ( AU10). In evidenza la previsione di un importante sistema di dotazioni che si articola verso il margine orientale dell'area AU10.



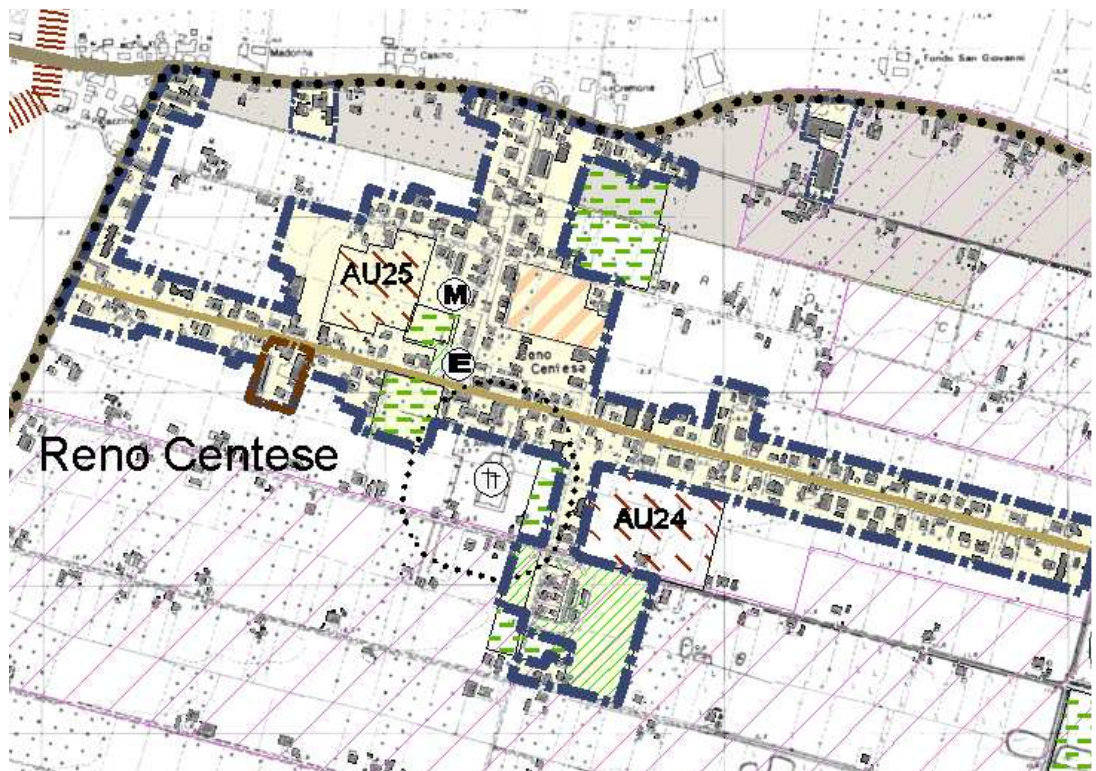
**Corpo Reno** : le espansioni costituiscono principalmente aree di sutura all'interno dell'edificato esistente o porzione contigue al consolidato contenute entro limiti fisici precisi (AU13,AU14,AU15). E' inoltre prevista una nuova espansione ad ovest della Via nuova (AU12)



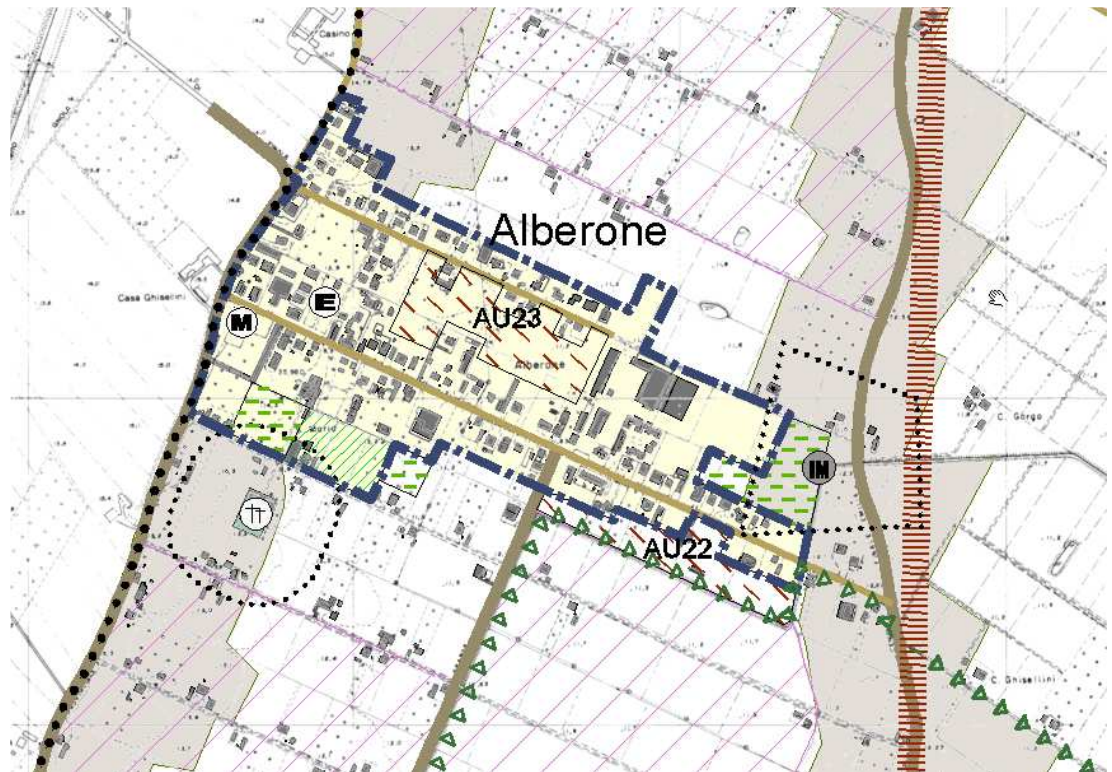
**XII Morelli** : si prevedono ambiti che ricalcano sostanzialmente le precedenti previsioni di PRG. Va messo in evidenza che l'intero abitato ricade all'interno dell'area della Partecipanza I nuovi ambiti di XII Morelli sono AU16, AU17,AU18.



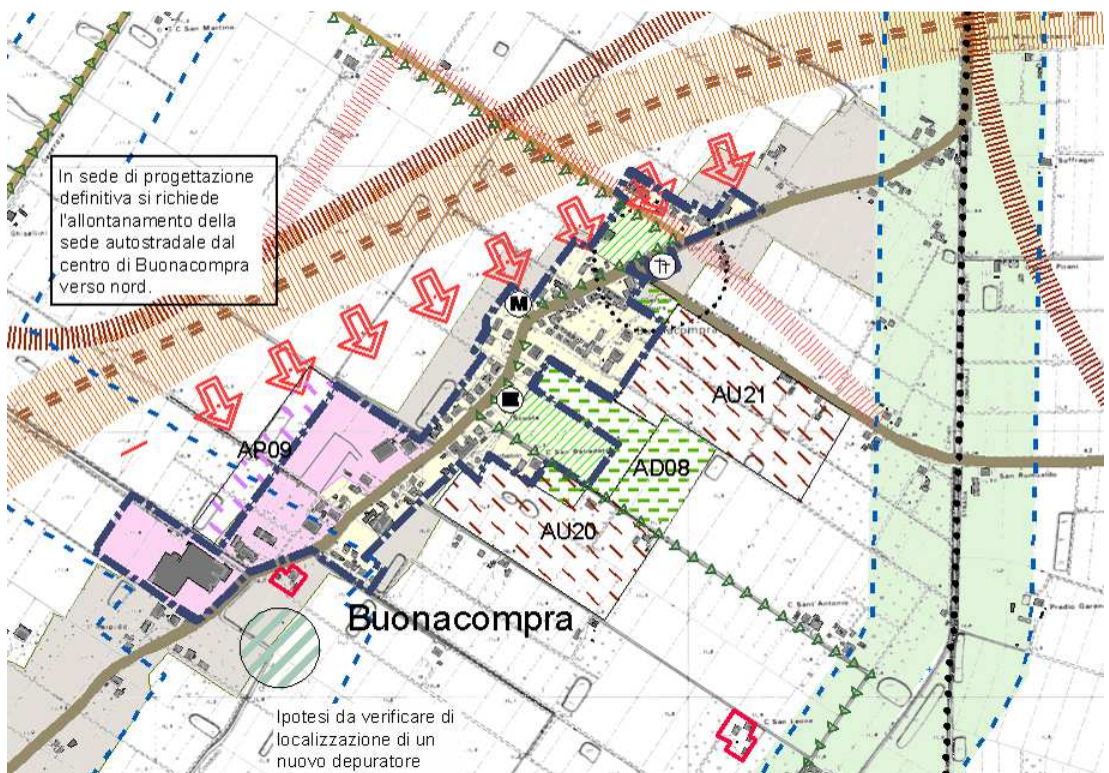
**Casumaro:** le aree potenzialmente urbanizzabili si collocano laddove le previsioni del PRG vigente individuavano espansioni residenziali e aree per servizi pubblici non ancora attuate e in aree di sutura. Si tratta degli AU26,AU27,AU28,AU29.



**Reno Centese:** si prevedono ambiti di ridotte dimensioni, tenuto conto della scarsa dinamica presentata dal centro di Reno centese. Si tratta degli AU24,AU25



**Alberone:** si prevede un unico ambito verso sud-est: AU23.



**Buonacompra:** si prevedono due comparti di espansione, a ridosso delle principali dotazioni : AU20 e AU21





**Pilastrello:** si prevede un unico ambito verso nord ovest: AU19.

## **6 - Le dotazioni dei centri ed il perseguimento di una nuova qualità dell'offerta**

### **La verifica degli standard**

Le verifiche operate ed in corso relative alla quantità ed alla qualità delle dotazioni dei servizi esistenti hanno preso il via dalla verifica del soddisfacimento dello standard numerico di 30 mq/abitanti, previsto dalla previgente legge urbanistica regionale 47/78 e confermato dall'attuale legge 20/2000.

Come si evince dalla tabella riportata nella pagina seguente lo standard nel suo complesso risulta soddisfatto infatti nel territorio comunale sono stati censiti mediamente 33,5 mq/abitante.

Ricordiamo che la L.R. 47/78 suddivideva i richiesti 30 mq. secondo i seguenti parametri: 16mq. per il verde e lo sport, 6 per l'istruzione, 4 per parcheggi, 4 per attrezzature religiose e per l'interesse comune, mentre la L.R. 20/2000 non prevede tale articolazione, puntando più su obiettivi di qualità dei servizi offerti. Utilizzando comunque i parametri della legge 47 per le prime valutazioni possiamo osservare che nel comune di Cento, a fronte di un'abbondante dotazione di servizi per l'interesse comune risultano carenti, rapportati alla popolazione insediata al 2006, i servizi scolastici, le attrezzature per il verde e lo sport, e risultano appena sufficienti i parcheggi.

Analizzando i dati per frazione si può notare che presenta particolare carenza il centro di XII Morelli. Nello spirito della nuova legge urbanistica si intende però non assumere come determinante il dato numerico (pur sempre utile in sede di verifica urbanistica), ma l'effettiva domanda di servizi, e la qualità dell'offerta degli stessi, il grado di accessibilità ed infine il riferimento a precisi circuiti gravitazionali di ciascun servizio.

### **Le attrezzature scolastiche**

La principale previsione è quella già illustrata nei capitoli precedenti di un nuovo polo scolastico ad affiancare quello in corso di costruzione di Penzale dove sono già previsti un asilo nido, una nuova scuola materna ed una nuova scuola elementare (zona nord di Cento). Il nuovo polo dovrà comprendere, oltre all'inevitabile potenziamento di materna ed elementare, anche una nuova scuola media necessaria in base alle ultime proiezioni demografiche di popolazione al 2023, che alleghiamo di seguito, e che mostrano un incremento della popolazione in età scolastica nel territorio dell'Altoferrarese mediamente del 70%, con una punta del 127,8% proprio per la classe d'età tra gli 11 ed i 13 anni.

La esatta localizzazione delle nuove attrezzature scolastiche sarà definita dal POC.

**- Popolazione residente nei Comuni dell'Alto Ferrarese per classe d'età–popolazione in età  
 scolare. Previsioni al 2023-** Fonte CDS

| <b>CLASSI<br/>D'ETA'</b> | <b>2007</b>   | <b>2011</b>   | <b>2018</b>   | <b>2023</b>   | <b>var. ass.<br/>2023-2007</b> | <b>var. %<br/>2023-2007</b> |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 0-2                      | 2.186         | 2.583         | 2.407         | 2.378         | 192                            | 8,8                         |
| 3-5                      | 2.046         | 2.535         | 2.778         | 2.640         | 594                            | 29,0                        |
| 6-10                     | 3.013         | 3.736         | 5.228         | 5.275         | 2.262                          | 75,1                        |
| 11-13                    | 1.664         | 1.938         | 3.011         | 3.790         | 2.126                          | 127,8                       |
| 14-18                    | 2.769         | 3.011         | 4.202         | 5.881         | 3.112                          | 112,4                       |
| <b>Totale</b>            | <b>11.678</b> | <b>13.802</b> | <b>17.626</b> | <b>19.963</b> | <b>8.285</b>                   | <b>70,9</b>                 |

| ATTUAZIONE SERVIZI COMUNI - ZONE G – COMUNE DI ENTO |                  |                            |                |                  |                |                  |                |                  |                |                     |                                |                                   |                               |
|---|------------------|----------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| località  | Abitanti al 2006 | servizi civili e religiosi |                | scuola           |                | verde e sport    |                | parcheggi        |                | Totale zone G       |                                |                                   |                               |
|   |                  | sup. attuata mq.           | standard mq/ab | sup. attuata mq. | standard mq/ab | sup. attuata mq. | standard mq/ab | sup. attuata mq. | standard mq/ab | Totale sup. attuata | standard su sup. attuata mq/ab | Totale sup. attuata + non attuata | standard su sup. totale mq/ab |
| <b>Cento*</b>                                       | 17708            | 214.385                    | 12             | 76.379           | 4              | 168.479          | 10             | 83.405           | 5              | 542648              | 30                             | 1165444                           | 66                            |
| Renazzo   | 5.730            | 57.379                     | 10             | 29.443           | 5              | 84.027           | 15             | 24583            | 4              | 195432              | 34                             | 319113                            | 56                            |
| XII Morelli   | 2.368            | 32.800                     | 14             | 5.695            | 2              | 3.993            | 2              | 3687             | 2              | 46175               | 19                             | 83938                             | 35                            |
| Casumaro  | 2.132            | 36001                      | 17             | 24.200           | 11             | 20.639           | 10             | 12220            | 6              | 93060               | 44                             | 128128                            | 60                            |
| Corpo Reno  | 2.181            | 45.038                     | 21             | 8.322            | 4              | 26.332           | 12             | 6584             | 3              | 86276               | 40                             | 222641                            | 102                           |
| Reno Centese  | 1.088            | 33.844                     | 31             | 6.076            | 6              | 4.793            | 4              | 5973             | 5              | 50686               | 47                             | 85799                             | 79                            |
| Alberone  | 923              | 10.930                     | 12             | 5.080            | 5              | 21.274           | 23             | 3325             | 4              | 40609               | 44                             | 63130                             | 68                            |
| Buonacompra   | 772              | 13.152                     | 17             | 7.223            | 9              | 24.153           | 31             | 3136             | 4              | 47664               | 62                             | 85107                             | 110                           |
| <b>TOTALE</b>                                       | <b>32.902</b>    | <b>443.529</b>             | <b>13</b>      | <b>162.418</b>   | <b>5</b>       | <b>353.670</b>   | <b>11</b>      | <b>142913</b>    | <b>4</b>       | <b>1102530</b>      | <b>33,50</b>                   | <b>2153300</b>                    | <b>65</b>                     |

\*Dati forniti dall'Amministrazione comunale

| SERVIZI ALLA RESIDENZA - DOTAZIONE DEI CENTRI ABITATI – COMUNE DI CENTO |          |                      |         |                |       |                  |                          |                                 |          |              |                     |             |                       |               |              |           |              |      |       |
|---|----------|----------------------|---------|----------------|-------|------------------|--------------------------|---------------------------------|----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------|--------------|------|-------|
| Località  | abitanti | serv. pre scolastici |         | scuole obbligo |       | scuole superiori | socio assist. en. locali | socio sanitario poliambulatorio | ospedali | sport locali | sport sovracomunali | biblioteche | cultura sovracomunali |               |              | uff. com. | servizi vari |      |       |
|   |          | nido                 | materne | element.       | medie |                  |                          |                                 |          |              |                     |             | museo                 | cinema teatro | centro cult. |           | Pt           | Farm | Banca |
| Cento   | 17.708   | 4                    | 5       | 4              | 1     | 3                | 1                        | 1                               | 1        | 4            | 1                   | 1           | 2                     | 3             | 3            |           | 2            | 4    | sì    |
| Renazzo   | 5.730    |                      | 1       | 1              | 1     |                  | 1                        |                                 |          | 1            |                     | 1           |                       |               |              | sì        | 1            | 1    | sì    |
| XII Morelli   | 2.368    |                      | 1       | 1              |       |                  |                          |                                 |          | 2            |                     |             |                       |               |              |           | 1            | 1    | sì    |
| Casumaro  | 2.132    |                      | 1       | 1              | 1     |                  |                          |                                 |          | 1            |                     | 1           |                       |               |              | sì        | 1            | 1    | sì    |
| Corporeno   | 2.181    |                      | 1       | 1              |       |                  |                          |                                 |          | 1            |                     |             |                       |               |              |           | 1            |      | sì    |
| Reno Centese  | 1.088    |                      | 1       | 1              |       |                  |                          |                                 |          | 2            |                     |             |                       |               |              |           | 1            |      | sì    |
| Alberone  | 923      |                      | 1       | 1              |       |                  |                          |                                 |          | 1            |                     |             |                       |               |              |           | 1            |      | sì    |
| Buonacompra   | 772      |                      | 1       | 1              |       |                  |                          |                                 |          | 1            |                     |             |                       |               |              |           | 1            |      | sì    |

| SINTESI PER COMUNE NELL'INTERA ASSOCIAZIONE |               |                      |           |                |          |                  |                          |                                 |          |              |                     |             |                       |               |              |           |              |           |       |
|---|---------------|----------------------|-----------|----------------|----------|------------------|--------------------------|---------------------------------|----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------|-------|
| Località                                    | popolazione   | serv. pre scolastici |           | scuole obbligo |          | scuole superiori | socio assist. en. locali | socio sanitario poliambulatorio | ospedali | sport locali | sport sovracomunali | biblioteche | cultura sovracomunali |               |              | uff. com. | servizi vari |           |       |
|   |               | nido                 | materne   | element.       | medie    |                  |                          |                                 |          |              |                     |             | museo                 | cinema teatro | centro cult. |           | Pt           | Farm      | Banca |
| Bondeno                                     | 15.527        | 1                    | 6         | 5              | 1        | 1                | 12                       | 1                               | 1        | 12           | 2                   | 1           | 3                     |               |              |           | 6            | 5         |       |
| Cento                                       | 32.902        | 4                    | 12        | 11             | 3        | 3                | 2                        | 1                               | 1        | 13           | 1                   | 3           | 2                     | 3             | 3            |           | 9            | 6         |       |
| Mirabello                                   | 3.424         | 1                    | 2         | 1              | 1        |                  | 2                        | 1                               |          | 1            |                     |             |                       |               |              |           | 1            | 1         |       |
| Poggiorenatico                              | 8.632         | 3                    | 3         | 2              | 1        |                  | 3                        | 2                               |          | 5            |                     | 1           |                       |               |              |           | 2            | 2         |       |
| S. Agostino                                 | 6.710         | 1                    | 4         | 3              | 1        | 1                | 2                        | 1                               |          | 3            |                     | 1           |                       |               | 1            |           | 3            | 3         |       |
| Vig. Mainarda                               | 6.935         |                      | 3         | 2              | 1        |                  | 3                        | 1                               |          | 2            |                     | 1           |                       |               |              |           | 2            | 2         |       |
| <b>Totale Assoc.</b>                        | <b>74.130</b> | <b>10</b>            | <b>30</b> | <b>24</b>      | <b>8</b> | <b>5</b>         | <b>24</b>                | <b>7</b>                        | <b>2</b> | <b>36</b>    | <b>3</b>            | <b>7</b>    | <b>5</b>              | <b>3</b>      | <b>4</b>     |           | <b>23</b>    | <b>19</b> |       |

Tenute presenti le carenze pregresse sempre per quanto riguarda il settore scolastico necessitano di maggiori disponibilità per scuola materna i centri di Cento, Renazzo e XII Morelli. A Buonacompra, Alberone, Reno Centese, e Casumaro le scuole d'infanzia sono situate entro locali parrocchiali: va valutata la eventuale necessità di realizzare nuove strutture e se possibile concentrarle nei centri maggiori. A Bevilacqua la scuola d'infanzia è localizzata in locali di proprietà del comune di Crevalcore ed è gestita dal comune di Cento.

Per quanto riguarda le scuole elementari Cento capoluogo ha necessità di potenziare le strutture. A Renazzo è già previsto un ampliamento entro il sedime della scuola attuale per un intero ciclo. A Buonacompra, Reno Centese e ad Alberone gli edifici sono attualmente sufficienti, ma mancanti di adeguata palestra. Si considera l'opportunità di prevedere la costruzione di una palestra in zona baricentrica in modo che possa essere usufruibile da tutte le scuole, in tal modo si libererebbero ulteriori spazi oggi utilizzati impropriamente. A XII Morelli e Casumaro attualmente le scuole sono sufficienti e presumendo che questi centri non saranno oggetto di forte tensione insediativa, si valuterà attentamente l'esigenza di eventuale ampliamento in sede di redazione del POC.

Le scuole secondarie (media) sul territorio comunale sono tre: Cento, Renazzo e Casumaro.

## **Il verde e lo sport**

Per quanto riguarda il verde e lo sport risulta importante a livello comunale la previsione di un nuovo entro sportivo-ricreativo a Cento Capoluogo. Importante ricordare che il sistema dell'offerta di queste attrezzature nel centese è implementata da attrezzature carattere privato (tennis, golf, ecc.) e dal potente sistema naturalistico costituito dal corpo arginale del Reno, dalla fitta rete di percorsi di fruizione esistenti e di progetto già individuati nel PRG e da elementi puntuali: le Aree di Riequilibrio Ecologico, i maceri, gli elementi testimoniali ecc.

L'intento principale pertanto sarà quello di mettere il più possibile in rete tali dotazioni costituendo veri e propri sistemi in grado di compensare validamente gli squilibri urbani, potenziando il sistema delle reti ecologiche di terzo livello.

## **Parcheggi**

Per quanto riguarda i parcheggi pur essendo lo standard minimo di riferimento soddisfatto, si ritiene che debbano essere oggetto di una attenta valutazione, soprattutto laddove si manifestano effettivi disagi, come a ridosso della via Ferrarese, e a ridosso del centro Storico, prevedendo un importante potenziamento delle strutture.

## 7 - Le principali dotazioni ecologico-ambientali

### Lo smaltimento delle acque reflue

Per quanto riguarda in particolare la rete di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque reflue, il Quadro Conoscitivo riporta la dettagliata analisi, svolta in collaborazione con i tecnici Comunali e con quelli dell'Ente gestore, volta ad individuare in via preventiva le problematiche presenti nell'Alto Ferrarese, puntualmente per ogni comune.

In calce al presente capitolo è riportata una tabella riassuntiva che riporta per ogni frazione anagrafica:

- il tipo di impianto di depurazione
- la potenzialità in abitanti equivalenti
- la presenza di reti separate di acque bianche ed acque nere,
- la presenza di scarichi non depurati riferiti ad ambiti urbanizzati, o nuclei rurali più consistenti,
- l'esistenza di episodi di allagamento.

Si evince che Cento è servito da un depuratore (25.000 ab/eq) situato all'altezza di Corporeno, cui la rete si collega attraverso una serie di impianti di sollevamento. Cento presenta una rete di acque miste estesa a tutto il centro urbano le cui condotte risultano insufficienti; presenta inoltre problemi di ricettività nei canali consortili. E' stata fin'ora realizzata una cassa di espansione in via Giovannina del capacità di 2000 mc.; ne è prevista una seconda, la cui realizzazione non è però ancora programmata.

*Corporeno:* è interamente collegata al depuratore, non presenta particolari problemi.

*Renazzo:* è servita dallo stesso depuratore di Corporeno, esiste una rete di acque miste. E' soggetta ad allagamenti soprattutto nella zona centrale.

*XII Morelli:* è dotato di un depuratore (2000 ab/eq.) adeguato. Sono presenti sulla via Maestra un sollevamento (adeguato) ed uno sfioratore, ma si rileva la inadeguatezza del canale ricettore a valle dello sfioratore, fatto che determina enormi problemi in caso di precipitazioni abbondanti, soprattutto nella zona del cimitero. Parte dell'abitato, in particolare Via Valentino, via Garibaldi e via XII Morelli scaricano non nel depuratore ma nel canale di scolo a ridosso di via Riga.

*Alberone:* è dotato di una vasca Imhoff (800 ab/eq.) , non presenta particolari problemi

*Pilastrello:* è dotato di una vasca Imhoff (200 ab/eq.) , non presenta particolari problemi.

*Molino Albergati:* sono presenti due scarichi diretti non depurati nei canali di scolo.

*Buonacompra:* è presente unicamente uno scarico diretto non depurato nel canale di scolo.

*Reno Centese:* è presente unicamente uno scarico diretto non depurato nel canale di scolo.

*Casumaro:* è servita da due vasche Imhoff una da 30 ab/eq. situata in comune di Bondeno, ed una da 1600 ab/eq; l'impianto non è adeguato né per capacità, né per tipologia. Nella zona produttiva esiste un sistema di depurazione proprio, non ancora ceduto.

## Principali criticità rilevate

Rischio allagamenti a: Cento, XII Morelli, Renazzo

Inadeguatezza impianti di depurazione: Alberone, Piastrello, Casumaro in quanto le vasche IMHOFF non sono più considerate idonee dalla normativa vigente.

Assenza di impianto di depurazione: Buonacompra, Reno Centese, Molino Albergati.

**E' allo studio da parte dell'organo gestore la costruzione di un depuratore che possa servire la parte nord del comune, allo stato attuale non è ancora stato individuato il sito esatto dove potrà sorgere.**

## Altre dotazioni

E' in corso lo studio di fattibilità da parte dell'Amministrazione e di CMV di dotare in comune di un forno crematorio a ridosso del Cimitero di viale del Cappuccini., entro il perimetro della fascia di rispetto.



| CENTRO                           | IMPIANTO              | POTENZIALITA'<br>( ab/equivalenti) | RETI SEPARATE<br>ACQUE BIANCHE E<br>NERE | PRESENZA DI<br>SCARICHI NON<br>DEPURATI | PRESENZA DI<br>PROBLEMI DI<br>ALLAGAMENTO |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--|---|---|
| <b>BONDENO</b>                   | N.3 depuratori        | 14.000                             | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>Gavello</b>                   | Depuratore            | 750                                | SI                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Scortichino</b>               | Depuratore            | 2.000                              | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Pilastri</b>                  | Depuratore            | 1.000                              | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Ospitale e s.Biagio</b>       | Depuratore            | 1.000                              | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Stellata</b>                  | Depuratore            | 800                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Ponterodoni</b>               | Depuratore            | 1.000                              | SI                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Salvatonica</b>               | Depuratore            | 1.000                              | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Settepolesini</b>             | Depuratore            | 200                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Santa Bianca</b>              | Depuratore            | 200                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Zerbinate</b>                 | Depuratore            | 200                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Ponti Spagna E B.Crociale</b> | Nessuno               |                                    | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>Burana</b>                    | Depuratore            | 500                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>CENTO e Corporeno</b>         | Depuratore            | 25.000                             | NO                                       | NO                                      | SI  |
| <b>Renazzo</b>                   | Depuratore di Cento   |                                    | NO                                       | NO                                      | SI  |
| <b>XII Morelli</b>               | Depuratore            | 2000                               | NO                                       | SI                                      | SI  |
| <b>Casumaro</b>                  | Depuratore            |                                    |  |   |   |
| <b>Alberone</b>                  | Imhoff                | 800                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Pilastrello</b>               | Imhoff                | 200                                | NO                                       | NO                                      |   |
| <b>Molino Albergati</b>          | Nessuno               |                                    | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>Buonacompra</b>               | Nessuno               |                                    | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>Reno Centese</b>              | Nessuno               |                                    | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>Casumaro</b>                  | Imhoff                | 1.600                              | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>MIRABELLO</b>                 | Depuratore di S.Carlo | 14.000                             | NO                                       | NO                                      | SI  |
| <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  |
| <b>SANT'AGOSTINO</b>             | Depuratore di S.Carlo |                                    | NO                                       | NO                                      | SI  |
| <b>San Carlo</b>                 | Depuratore            | 14.000                             | NO                                       | NO                                      | SI  |
| <b>Dosso</b>                     | Depuratore            | 2.000                              | NO                                       | SI                                      | NO  |
| <b>VIGARANO MAINARDA</b>         | Depuratore            | 4.000                              | NO                                       | Si                                      | SI  |
| <b>Vigarano Pieve</b>            | Depuratore (obsoleto) | 800                                | NO                                       | NO                                      | NO  |
| <b>Borgo</b>                     | Depuratore di s.Carlo |                                    | NO                                       | NO                                      | NO  |

## 8 – Le aree da assoggettare a normativa particolareggiata

Le due porzioni del territorio centese di grande rilevanze storica, il Centro Storico del capoluogo e l'area della "Partecipanza", dovranno essere sottoposti a specifica disciplina particolareggiata.

### Il Centro storico



Cento presenta un impianto fortificato già consolidato nelle rappresentazioni risalenti al XIII secolo .

Cento risulta classificato fra quei centri caratterizzati da un "impianto orientato su assi e sviluppato in modo aperto o a ventaglio o a spina di pesce, corrispondente a particolari attività agricole o di pesca"; asse principale sul quale si innestano le altre strade è la via Grande".

Il P.R.G. individua nell'ambito comunale un unico centro storico a Cento capoluogo, coincidente in tutto e per tutto con l'ambito originariamente fortificato. Il comune si è dotato di uno specifico "Piano per il Centro Storico" nel 1977, questo è stato oggetto di una revisione generale nel 2000. La variante al P.P. del 2000 è stata adottata, sono state raccolte e controdedotte sia le osservazioni sia le riserve operate dagli organi di controllo, ma non ha tutt'ora completato l'iter. L'approvazione infatti non è intervenuta in tempo prima che scattasse il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 40 della legge 20/2000.

Si rende pertanto oggi necessaria la verifica della congruenza dello strumento adottato e controdedotto al nuovo regime normativo, in particolare ai contenuti della legge regionale 31/2000, e quindi l'apporto delle eventuali modifiche necessarie al perfezionamento dell'iter di approvazione.

In sede di PSC si conferma la perimetrazione individuata dai precedenti strumenti urbanistici, coincidente con l'antico ambito degli antichi terragli.

Parallelamente alla definizioni degli strumenti di pianificazione operativa, in particolare del RUE, si dovrà ottemperare al perfezionamento della disciplina particolareggiata per il Centro Storico della Città di Cento.

## **L'area della Partecipanza**

La vicenda dell'assoggettamento a tutela dell'area della Partecipanza è alquanto complessa. Si ritiene pertanto utile sintetizzarne di seguito i principali passaggi, descritti più estesamente nella parte D del Quadro Conoscitivo, pag. 301.

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale-1997) in attuazione del Piano paesistico regionale, assegna alle aree della Partecipanza agraria centopievese la valenza di "Zone di interesse storico-testimoniale". La disciplina da applicare in tale area è quella dell' art. 23, comma 2 del P.T.C.P. La norma prescrive che la pianificazione comunale debba prevedere le misure di tutela dell'edilizia storica; in assenza di normativa particolareggiata su tutti gli edifici o gruppi di edifici costruiti antecedentemente al 1 gennaio 1946 e collocati all'esterno del perimetro di centro edificato possono essere assentiti esclusivamente interventi di restauro scientifico e conservativo e manutenzione ordinaria nonché interventi rivolti alla creazione di condizioni igieniche e di sicurezza obbligatorie per legge o regolamento.

Gli interventi da realizzarsi in questo ambito sono regolati dalle procedure previste dal D.Lgs. 42/04 (ex 1497/39 e ex L. 431/85), oltre alle disposizioni di cui all'Accordo siglato tra Ministero per i Beni culturali e ambientali e la Regione E.R. (v. Circolare Direz. Gen. del 12/5/04), quindi soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Nel 1995 la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna avanza una proposta di tutela per l'area denominata "Parco Agricolo del Malaffitto" comprendente anche i territori della Partecipanza di Cento. Con verbale del 18/07/96 viene proposta l'attribuzione di notevole interesse pubblico - n. 1/96 - da parte della Commissione per la tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Ferrara, all'area della Partecipanza agraria di Cento; con verbale del 19/03/97 viene predisposta e approvata, dalla Commissione Provinciale, specifica normativa sugli interventi e usi ammissibili relativa all'area. La normativa di vincolo diventa applicabile con decorrenza 03/04/97 (data di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale).

Successivamente l'Amministrazione comunale esprime le proprie considerazioni e valutazioni in merito alla proposta e all'allegata normativa di vincolo. Con tali atti l'A.C. assume, anche, l'indirizzo di avviare uno studio specialistico sull'area che dovrà portare alla predisposizione di una disciplina specifica di settore, condivisa a tutti i livelli amministrativi (Regione, Provincia, Comune e Partecipanza Agraria);

nel frattempo, la Commissione provinciale per le Bellezze naturali, in data 16/04/98 (successivamente alla pubblicazione e raccolta osservazioni), trasmette alla Regione E.R. la documentazione relativa alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico della “Partecipanza agraria di Cento” per le determinazioni di competenza.

Con del. Giunta Comunale n. 345 del 13/10/1998 viene approvato lo Studio preliminare denominato “Progetto di tutela, valorizzazione e riqualificazione dei sistemi insediativi e ambientale nel territorio della Partecipanza agraria Centopievese”; a questo seguono: la del. C.C. n. 84/2000 ad oggetto “Piano urbanistico di riqualificazione e tutela del territorio delle partecipanze agrarie centopievesi. Adozione”, la del. C.C. n. 18/2001 ad oggetto “Piano particolareggiato di tutela ambientale dell’area delle partecipanze centopievesi. Adozione. Ritiro”, per finire con **la del. C.C. n. 59 del 12/06/2003 ad oggetto “ Piano particolareggiato di tutela ambientale dell’area delle partecipanze centopievesi. Adozione”**.

Su quest’ultimo atto, e relativi allegati di progetto, la Commissione provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali di Ferrara ha espresso, in data 12/12/2003, le proprie considerazioni, richiedendo precisazioni e chiarimenti; gli elaborati sono stati integrati e trasmessi nuovamente alla Commissione provinciale in data 20/03/2006. Gli elaborati del Piano Particolareggiato predisposto dalla A.C. dovrebbero costituire gli atti che la Commissione provinciale invierà alla Regione E.R. quale nuova proposta di attribuzione di notevole interesse pubblico (in sostituzione della n. 1/96). Nel frattempo, non essendo ancora intervenuto il provvedimento definitivo di vincolo da parte della Regione E.R., ai sensi dell’art. 140, D.Lgs. 42/04, fino al decreto di vincolo, continuano ad applicarsi le norme di cui all’art. 23 del P.T.C.P. e dell’All. F della Commissione provinciale sugli “Interventi e usi ammissibili”.

- a) In sede di pianificazione operativa , ed in particolare del RUE, come per il Centro Storico, si dovrà opportunamente procedere al perfezionamento della disciplina particolareggiata

## Piani e comparti di recupero

Il PSC individua alcuni comparti all'interno degli ambiti consolidati e in territorio agricolo da assoggettare a PUA.

Si tratta di:

- Piani di Recupero in corso redatti ai sensi della legge 19/98,
- di particolari zone B (B17) individuate dal PRG vigente come “comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – comparti di recupero”, alcuni dei quali risultano già in attuazione,
- di alcune aree da riqualificare di nuova individuazione.

In sede di redazione del RUE verranno confermate le prescrizioni dei piani approvati prima dell'entrata in vigore del PSC. Per quelli non ancora in attuazione verranno dettate le norme relative agli interventi ordinari ammessi in assenza di PUA, demandandone la fase di attuazione al POC ed al RUE.

Di seguito si riportano alcuni esempi:



Nuovo comparto corrispondente al centro sportivo ricreativo di via S.Liberata. La parte orientale comprende un campo dalle strutture ormai obsolete. L'Amministrazione intende o alienarlo o utilizzarlo per il potenziamento delle strutture scolastiche. I fabbricati al centro, piscina comunale e palestra, resteranno attivi. Il comparto comprende tutto il complesso affinché il progetto di assetto futuro si relazioni in modo organico alle strutture sportive e per lo svago esistenti.



Il PSC individua diversi comparti di riqualificazione principalmente entro il perimetro del consolidato ed anche all'interno del Centro storico da assoggettare a PUA. In gran parte corrispondono a comparti anche non omogenei aventi caratteristiche di incongruità o degrado già previsti nel PRG.