



COMUNE DI CASTEGGIO

Provincia di Pavia

Via Castello, 24 – 27045 – Codice fiscale 00451040182

Tel. n. 0383-82099 . Fax n. 0383-82472

www.comune.casteggio.pv.it

e-mail: info@comune.casteggio.pv.it

DOCUMENTO DI INDIRIZZI

PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Premessa

La Legge Regionale n. 12 del 11/3/2005, in materia di governo del territorio, stabilisce mutamenti rilevanti nel quadro di riferimento urbanistico-edilizio a livello regionale.

A livello comunale, l'attuale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) viene sostituito da un nuovo strumento di pianificazione urbanistica di più ampia portata definito Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

La sopracitata legge, entrata in vigore il 31 marzo 2005, dispone che tutti i Comuni della Lombardia deliberino l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro P.R.G. entro un anno da tale data, procedendo successivamente alla stesura ed approvazione di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), nel rispetto dei principi, dei contenuti e del procedimento stabiliti dalla legge stessa.

In base ai citati disposti normativi, i P.R.G. vigenti conserveranno la propria efficacia fino all'approvazione del P.G.T. e comunque non oltre quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge per il Piano di Governo del Territorio.

Il presente documento, propedeutico alle analisi delle complesse tematiche previste dall'iter per la redazione degli atti del P.G.T., si pone lo scopo di prefigurare l'inizio di un percorso ritenuto decisivo per il futuro della nostra città.

Il territorio di una città è il contesto entro cui si organizza e si sviluppa la vita di una comunità e non può essere visto, unicamente, come l'ambito dell'edificare.

La sua progettazione deve essere orientata a porre le basi per tutti quegli interventi che rendano vivibile, funzionale e gradevole l'ambito entro cui si svolge la vita dei suoi abitanti.

Essa deve principalmente definire le condizioni organizzative del contesto sociale, dalle infrastrutture ai servizi, e non limitarsi solo a fissare le regole del costruire.

Le scelte urbanistiche e di Governo del territorio, dunque, non sono rivolte alla pur importante ma "statica" attuazione di opere ed interventi ma soprattutto alla valutazione della sostenibilità e della gestione nel tempo di opere, servizi e paesaggio nelle sue molteplici sfaccettature.

Casteggio è certamente una città a valenza sovracomunale nel territorio che la circonda e per il quale rappresenta quindi importante punto di riferimento.

Lo è per le attività agricole, commerciali, artigianali, industriali; lo è per gli aspetti storici e culturali; lo è per i giovani quale meta preferita di ritrovo; lo è per la sua posizione geografica e per la gamma di servizi che offre, quali:

Polo scolastico e formativo, Piani di Zona, Distretto Sanitario, Case di riposo per anziani, Stazione dei Carabinieri, Ufficio del Giudice di Pace, Ufficio Postale, Centro Fieristico, Centro Sportivo, Cantina Sociale, numerose Agenzie Bancarie e il mercato bisettimanale per il commercio ambulante, nei giorni di domenica e mercoledì, quest'ultimo rappresentante il primo esempio storico di mercato ambulante in Lombardia, in quanto istituito nel 1532 dal Duca Francesco II di Sforza.

Di rilevante importanza sociale è anche la presenza di numerose Associazioni che operano in vari settori interessanti la vita pubblica.

Va altresì rilevata la strategica importanza data dalla presenza di una importante rete viabilistica (Autostrada A21 – S.S. n. 35 dei Giovi – via Emilia – Tangenziale Nord/Ovest che permette un rapido collegamento con la tangenziale di Voghera e quindi anche con la Autostrada A7) alla quale va aggiunta la linea Ferroviaria TO-PC con relativa stazione, anche se a servizio ridotto.

Tutto ciò permette di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione del territorio, cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare il giusto equilibrio tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse.

A tredici anni di distanza dalla redazione del P.R.G. vigente (adottato nel 1995 e divenuto esecutivo nel 1998), la sopracitata legge offre l'opportunità di creare uno strumento urbanistico di governo del territorio comunale aggiornato, capace di rispondere in tempo reale agli attuali e futuri bisogni della collettività, che consente di programmare il suo futuro, con lo spirito che è proprio dei principi della nuova legge stessa e che rappresenta un esplicito invito a tutti gli Enti che si occupano di "governo del territorio" a uniformare i propri strumenti al criterio della sostenibilità, intesa come **"uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle generazioni future"**.

Un impegno, quindi per Casteggio, ad intervenire con responsabilità condivise, per ricercare e realizzare ogni possibile azione di sviluppo sostenibile e di valorizzazione delle attività e azioni già in essere nel suo territorio, il quale presenta ancora straordinarie potenzialità ma anche alcuni problemi da risolvere, il tutto garantendo:

- a) la pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione dello strumento;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Obiettivi dell'Amministrazione

Il documento di piano ha una validità quinquennale ed è un forte documento di scelta in cui sono chiarite finalità ed obiettivi su cui attivare successivamente le politiche di intervento attuativo dei vari livelli di piano (regole e servizi).

A - Strategie ambientali e paesistiche

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio.

In campo urbanistico per ambiente si intende sia quello costituito dagli elementi naturali che quello che ha attinenza con le opere realizzate dall'uomo. Il connubio fra queste due componenti genera l'ambiente antropico ed è rappresentato dagli agglomerati edilizi, dalle infrastrutture, dalle aree rurali ed anche dalle zone allo stato naturale attraversate da attrezzature di collegamento (es. strade, autostrade, ferrovie ecc.) o interessate da edificabilità destinata a servizi per il pubblico (es. case di cura, agriturismi, ricettività, ecc.)

Ruolo del PGT in tal senso, dovrà essere quello di definire criteri e regole tali da:

. Stabilire la giusta tutela naturalistica in grado di determinare una corretta combinazione tra la progettazione del costruito e la struttura naturale, al fine di creare un corretto equilibrio tra i due sistemi ed una valorizzazione dell'ambiente in sé (es. la storica campagna toscana).

La giusta tutela naturalistica dovrà essere garantita anche per il patrimonio rappresentato dalle aree verdi pubbliche, presenti sul territorio comunale, tramite la programmazione e realizzazione di interventi di riqualificazione e valorizzazione delle aree stesse.

A tal proposito, particolare attenzione dovrà essere rivolta ai principali parchi comunali;

- parco Certosa Cantù;
- parco di via Circonvallazione (vialetti).

La loro preziosa presenza, storica ed ambientale, impone l'assunzione di impegni programmati e costanti, nell'ambito degli esercizi di bilancio, al fine di migliorare e mantenere nel tempo, le condizioni di fruibilità degli stessi, da parte dei cittadini.

Condizioni di fruibilità dovranno altresì essere garantite, nella giusta misura, anche per le restanti aree verdi.

. Porre particolare attenzione verso la tutela storica, per gli edifici ed i manufatti di interesse testimoniale, per i siti di interesse archeologico, nonché per i percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.

. Determinare la dovuta tutela del paesaggio (urbano), attraverso la valorizzazione delle parti urbane storiche e del paesaggio agrario. Il secondo obiettivo dovrà essere condiviso con le aziende agricole ed agrituristiche, ed in particolare con quelle aziende di elevata specializzazione vitivinicola (valorizzazione e salvaguardia marchio di qualità).

. Collegare il sistema delle aree boscate con il resto del territorio comunale tramite percorsi ciclopeditoni.

Accanto alla normativa di tutela l'Amministrazione Comunale intende percorrere una serie di iniziative di promozione e sviluppo del territorio, elaborando strategie e interventi di recupero e ripristino ambientali, quali ad esempio progetti di rimboschimento delle fasce fluviali dei torrenti Coppa e Rile.

Per favorire e finanziare lo sviluppo di questi progetti, si propone di destinare a ciò una parte degli oneri di urbanizzazione finalizzati al verde pubblico.

La riconversione degli attuali usi ad alto impatto ambientale, verso modelli insediativi ad alto valore ecologico.

B- Strategie urbane e politiche di intervento settoriale

L'indicazione è quella di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo, e nel contempo prevedere margini di crescita della nostra realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di confrontarci con le altre realtà territoriali dell'Oltrepò Pavese e Nazionali. La dinamicità della realtà casteggiana si misurerà dalla capacità di intercettare le opportunità di crescita offerte dal mercato, dalla favorevole posizione strategica territoriale e dalle infrastrutture viabilistiche esistenti e di previsione.

Settore residenziale

. Centro storico ed aree consolidate circoscritte.

L'indirizzo principale è la riqualificazione, da perseguire con interventi di riutilizzo ed adeguamento del patrimonio esistente, anche attraverso la modifica delle destinazioni d'uso.

Si tratta di utilizzare al meglio l'abitato esistente, ed in particolare gli edifici in disuso, favorendo il riuso del centro storico e cercando una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse, rispettando il limite di altezza delle costruzioni, la tipologia costruttiva, la scelta dei materiali di finitura e dei colori.

Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica per interventi di riqualificazione di edifici ed ambiti di elevato valore socio-economico, architettonico e paesistico.

Sgravi degli oneri concessori qualora l'intervento proposto contenga elementi di elevata qualità architettonica, tecnologica e paesaggistica nonché di risparmio energetico (es. centro storico/Pistornile).

. Zone di espansione.

Conferma dei P.L. previsti dal P.R.G. e del Documento di Inquadramento dei P.I.I., da integrare per il completamento della rete viabilistica già avviata.

Le aree di espansione e/o completamento potrebbero essere previste in due zone, dove vi sono state le espansioni residenziali negli ultimi anni:

1. direttrice sud-ovest: zona precollinare via Manzoni - via Tre Noci;
2. direttrice sud-est: zona centro sportivo via Dabusti - via Mombrione.

Le politiche della residenzialità verranno altresì sviluppate raccogliendo le richieste dei cittadini per l'inserimento di lotti la cui destinazione abitativa possa essere coerente con l'edificato esistente, o comunque di limitate zone di ampliamento in connessione alla realizzazione di interventi di urbanizzazione di interesse generale.

La garanzia della casa e della qualità del vivere e dell'abitare a Casteggio dovranno essere assicurati anche con la previsione di possibili interventi pubblici e/o di edilizia economica popolare convenzionata, volti a favorire l'esigenza abitativa delle famiglie in stato di bisogno, delle giovani coppie e delle persone anziane e con la promozione e l'incentivazione di tecnologie costruttive in bioedilizia e di risparmio energetico.

Settore commerciale

L'Amministrazione Comunale nel confermare quanto previsto dall'ultima variante urbanistica relativa al Piano Commerciale, avvierà un confronto con le Associazioni commerciali riconosciute al fine di condividere possibili interventi atti ad incentivare il potenziamento e la riqualificazione delle attività commerciali presenti nel centro urbano e contestualmente verificare le condizioni per promuovere eventuali nuovi insediamenti di esercizi di vicinato nelle nuove zone di espansione residenziale attualmente sprovviste. Particolare attenzione in merito dovrà essere posta per quanto riguarda il comparto del Pistornile.

Conferma delle attuali localizzazioni delle aree mercatali piazza Cavour, piazza Dante, viale Giulietti, via Anselmi, via Roma, via Garibaldi, via Gramsci, piazza Martiri della Libertà e largo C. Colombo. Si intende prevedere la possibile realizzazione di spazi attrezzati e servizi, per lo svolgimento di eventuali mercati "specializzati" in piazza Martiri della Libertà e largo C. Colombo. E' necessario prevedere la riqualificazione ambientale e miglorie dell'arredo urbano a supporto delle vie "commerciali".

Settore produttivo: attività artigianali-industriali-terziarie

L'Amministrazione intende perseguire politiche di sviluppo delle attività produttive partendo da logiche di qualificazione e rafforzamento delle realtà già presenti e favorendo l'ampliamento delle medesime, compatibilmente con la verifica ambientale e territoriale.

Le realtà già presenti si individuano nelle zone di via Torino (in uscita direzione Voghera), via Don Minzoni, via Verdi, via Rossini, via Bellini, strada San Maiolo e via Milano.

Il completamento di tali zone, già dotate di servizi e standard, dovrà coincidere con una verifica degli stessi, per un eventuale loro adeguamento.

Relativamente alle altre aree individuate nel P.R.G. vigente (lato Est, S.S. n. 35 dei Giovi, lato Ovest rotatoria tangenziale) si ritiene di confermarne la localizzazione. Eventuali modifiche potrebbero scaturire da un dialogo con i Comuni di Casatisma, Robecco Pavese, Corvino San Quirico e Verretto, che l'Amministrazione Comunale intende promuovere in tempi brevi, al fine di

verificare le condizioni per la nascita di un polo produttivo integrato, favorito dalla presenza del casello autostradale.

Gli interventi attuativi riferiti a tale comparto, non potranno prescindere dalla realizzazione della rete fognaria, ad oggi mancante, dal potenziamento della rete idrica, dalla realizzazione di una nuova viabilità già prevista dal vigente P.R.G. e dalla previsione di adeguati standard urbanistici (es. viali alberati, aree a verde di pregio, parcheggi, ecc.).

Si intende privilegiare gli insediamenti industriali di produzione di energia da fonti rinnovabili in grado di sfruttare prioritariamente le risorse energetiche del territorio, il tutto previa verifica di compatibilità ambientale.

Agricoltura

Le attività agricole presenti nel nostro Comune meritano un'attenta considerazione. Per il settore agricolo l'indirizzo generale è la qualificazione, soprattutto per quanto riguarda la vitivinicoltura.

Tale qualificazione dovrà avvenire tramite le seguenti azioni:

- 1) Individuazione delle aree particolarmente vocate alla vitivinicoltura;
- 2) Istituzione di regole che prevedano vincoli specifici di inedificabilità per le aree sulle quali storicamente vengono realizzati prodotti di eccellenza e modelli di sviluppo compatibili per le restanti aree (es. impedire la realizzazione di edifici singoli sparsi, favorendo l'accorpamento delle proprietà sul modello del "borgo");
- 3) Istituzione di un premio edificatorio da trasferire in altri siti, a fronte del mantenimento dello status quo;
- 4) Definizione di un modello "tipo" per i nuovi edifici legati alle attività produttive, comprese le ristrutturazioni (es. modello della cascina lombarda).

Il sistema agricolo, con la rete dei tracciati campestri e delle acque del reticolo idrico minore, dovrà essere opportunamente regolamentato. Verranno altresì, recepite le norme contenute nel regolamento di Polizia Rurale, recentemente approvato dal Consiglio Comunale, con particolare riferimento all'obbligo di recupero delle aree agricole incolte. A tal proposito il Comune effettuerà anche azioni di informazione e sensibilizzazione in merito alle possibilità ed opportunità di recupero delle aree stesse che potrà avvenire tramite:

- impianto di nuovi vigneti
- rimboschimento
- introduzione di nuove colture
- riscoperta di coltivazioni tradizionali, per le quali ad esempio, si ravvisa l'opportunità di un recupero in senso agronomico e paesaggistico dell'olivicoltura, la cui presenza sia storica che attuale nel nostro territorio (per Casteggio la frazione di San Biagio) è ampiamente documentata ed il cui affiancamento alla vite, coltura dominante nella zona, ne rimodellerebbe e ne valorizzerebbe anche il paesaggio.

Gli edifici a destinazione agricola, esistenti, ormai dismessi e non più correlati con l'attività agricola stessa, meritano una riqualificazione ed un riuso anche attraverso modificazioni strutturali e volumetriche nonché dell'attuale destinazione.

Viabilità

Gli interventi di natura territoriale sulla rete della viabilità, con diversi livelli di elaborazione, decisione, finanziamento ed attuazione potranno riguardare:

- . la conferma di una viabilità ad Est della S.S. n. 35 (via Milano)
- . l'adeguamento del sottopasso di collegamento via Coralli – via Milano;
- . il collegamento via Monfirè – via Aldo Moro;
- . la riqualifica e il potenziamento delle reti di collegamento via Tre Noci – via Battini;
- . la previsione di piste ciclo-pedonali, dove possibile.

L'Amministrazione Comunale intende riaprire il dialogo con le FF.SS. in merito alla situazione dei passaggi a livello presenti nel territorio comunale e con particolare attenzione alla situazione del sottopasso di via Coralli / via Milano.

Settore dei servizi-dotazione territoriale

L'indirizzo generale per il settore dei servizi pubblici è la qualificazione da perseguire con interventi di adeguamento del patrimonio esistente e politiche integrate sulla rete degli spazi e delle dotazioni territoriali.

La definizione del sistema dei servizi territoriali è rivolta alla prevenzione dall'esclusione sociale, allo sviluppo di una cultura solidale, alla corretta e puntuale informazione sui diritti delle persone, soprattutto per le fasce più deboli, all'offerta di servizi articolati e flessibili che diano risposte ai nuovi bisogni e creino opportunità di reinserimento sociale.

Tale sistema si basa su:

- Servizi forniti attraverso i Piani di Zona;
- Progetti di prevenzione dei rischi riferiti ai giovani;
- Servizi di prevenzione a tutte le forme di disagio;
- Servizi di mediazione culturale a favore dei minori stranieri;
- Servizi di assistenza educativa a favore dei minori a rischio e della fragilità familiare;
- Servizi di inserimento a favore dei disabili fisici o mentali.

Dovranno essere messi in opera interventi rivolti al potenziamento delle strutture scolastiche, socio-ricreative, sportive e delle aree verdi attrezzate.

Gli edifici destinati alle scuole saranno, altresì, interessati da interventi di manutenzione e adeguamento degli spazi con la possibile formazione di laboratori e locali ricreativi.

L'Amministrazione Comunale intende valutare l'opportunità e la possibilità di individuare uno stabile nel quale collocare un centro di aggregazione giovanile.

L'Amministrazione ribadisce, infine, la scelta strategica del carattere intercomunale nella localizzazione e gestione dei servizi pubblici a rete e dei servizi socio-assistenziali.

Sport

L'Amministrazione Comunale intende confermare l'attuale localizzazione degli impianti sportivi esistenti.

Per quanto concerne l'area "sportiva" di via del Rile denominata "campetto Venco", si prevede il trasferimento dello stesso in altro sito, quale ad esempio l'area ex Sesana, completando tale operazione con il recupero complessivo dell'area stessa, da destinare ad attività ricreative/sportive/laghetto e parco urbano.

Tale operazione permetterà di destinare l'area "campetto Venco" in parte a parco giochi ed in parte a parcheggio. La fattibilità dell'intervento sopra descritto è comunque condizionata dal reperimento dei fondi necessari, sia essi totalmente pubblici che attraverso il concorso pubblico/privato.

Centro fieristico

L'indirizzo generale è la riqualificazione e l'ammodernamento delle strutture fieristiche esistenti in Via Truffi. Occorre peraltro trovare una idonea soluzione per i collegamenti con la ex S.S. n. 35 dei Giovi.

L'eventuale spostamento del centro fieristico in altra area, potrà essere reso possibile solo attraverso l'intervento pubblico/privato ed a condizioni che il centro stesso diventi il riferimento principale del territorio attraverso una programmazione condivisa dagli attori interessati.

Conclusioni

Questi, sopra elencati, sono i principali obiettivi di programmazione generale che l'Amministrazione affida al Piano di Governo del Territorio e che permettono di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione del territorio, cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare il giusto equilibrio tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse.

In sintesi, tali obiettivi sono riconducibili a due principali categorie:

- dare risposte ad esigenze generali e diffuse;
- realizzare interventi specificatamente selezionati tra quelli possibili.