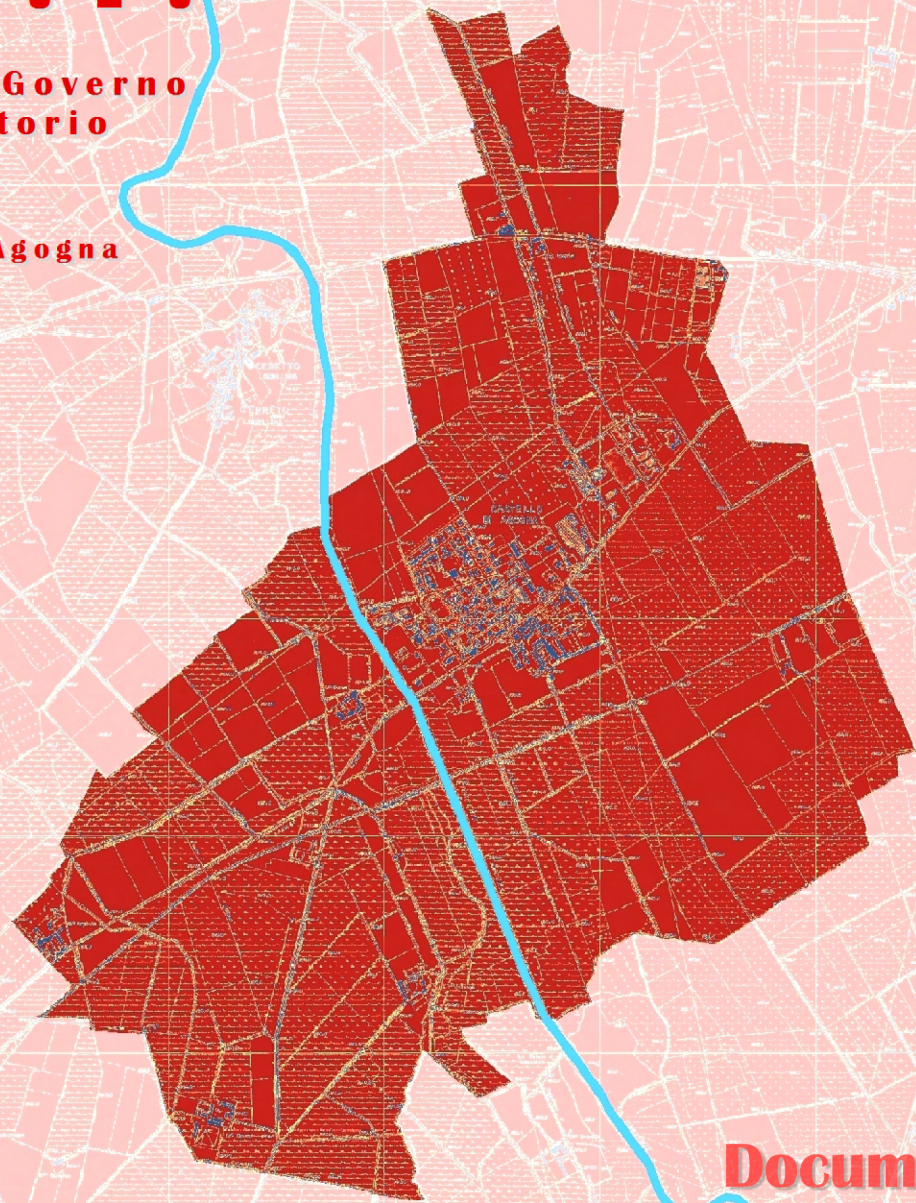


# P.G.T.

**Piano di Governo  
del Territorio**

**Comune di  
Castello d'Agogna**



**Documento di Piano**

**Quadro Strategico**

**Relazione e schede degli Ambiti di Trasformazione**

**Sindaco: Antonio Grivel  
Resp. Uff. Tecn.: Dorian Binatti**

**Progettisti incaricati:  
Angela Colucci  
Giorgio Corioni  
Federico Tenconi**

**Collaboratori:  
Laura Boi  
Simone Fossa**



## DOCUMENTO DI PIANO - QUADRO STRATEGICO

### Indice

1. premessa
  - 1.1 Compensazione e perequazione urbanistica
  
2. Obiettivi, strategie e azioni
  - 2.1 il sistema residenziale e dei servizi
  - 2.2 Le attività produttive e commerciali
  - 2.3 Le attività turistiche, ricettive e ricreative
  - 2.4 Il Sistema ambientale, culturale ed ecologico
  - 2.5 Il sistema della mobilità
  - 2.6 Azioni strategiche e previsioni di piano
  
3. Dati quantitativi riassuntivi di Piano
  
4. Sensibilità paesistica
  
5. Ambiti di trasformazione

Allegato: Schede degli Ambiti di Trasformazione

## 1. Premessa

Prima di illustrare la proposta elaborata dal Documento di Piano, è utile richiamare alcune peculiarità introdotte dalla nuova LR 12/05. Il primo aspetto di novità riguarda l'obiettivo stesso dichiarato dalla legge che non punta ad un piano urbanistico ma ad un piano di governo del territorio. Nelle intenzioni della legge si tratta quindi di uno strumento che ha come scopo di coordinare ed integrare tutte le azioni e le politiche che hanno effetti rilevanti sul territorio e contribuiscono alla sua evoluzione. Questo obiettivo legislativo, non solo è dichiarato nel titolo della legge e nei principi generali ma trova riscontro nel modo stesso con cui sono articolati gli strumenti che compongono il piano comunale. Il Documento di Piano infatti è al tempo stesso piano strategico e piano strutturale e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei piani attuativi.

Sulla base di un quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, il Documento di Piano definisce altresì gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione, ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera g) della LR 12/2005; in particolare il legislatore all'art. 11 della medesima legge, ha individuato due modelli di riferimento che lasciano spazio a diverse soluzioni. Si individua infatti una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata, ed una forma più generalizzata la cui attuazione è affidata al Piano delle Regole che assegna a tutte le aree comprese nel territorio comunale un identico indice virtuale di edificabilità.

Risultano evidenti i vantaggi che l'utilizzo della perequazione urbanistica offre in termini di concreta attuazione degli interventi di riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree urbane di frangia, di completamento del sistema del verde e degli spazi pubblici.

Il Piano non rappresenta più uno strumento concluso in sé e destinato a restare inalterato per molti anni, ma un insieme di strumenti dinamici che si modificano in base alle valutazioni dei risultati raggiunti.

Il progetto di P.G.T. del Comune di Castello d'Agogna tiene conto di queste novità metodologiche e cerca di esplicitare nella maniera più analitica possibile l'intreccio tra criticità, potenzialità ed opportunità che emergono dal lavoro ricognitivo che è stato sintetizzato nel Quadro conoscitivo

### 1.1 *Compensazione e perequazione urbanistica*

Come già detto nella precedente premessa, il principio della compensazione e perequazione urbanistica, introdotto dalla LR 12/2005 all'art. 8 e sviluppato al successivo art. 11 della medesima, si configura, seppure facoltativo per le Amministrazioni comunali, come una preziosa risorsa nei processi di riqualificazione ambientale e urbana.

Il P.G.T. risponde alle finalità introdotte dalla legge regionale, individuando un criterio perequativo circoscritto agli ambiti di trasformazione residenziale, con l'applicazione di un indice territoriale omogeneo e parametri quantitativi anch'essi omogenei per la cessione/realizzazione delle aree per servizi pubblici. In merito al principio della compensazione urbanistica, il piano riconosce gli ambiti di "riqualificazione ambientale" dove, sulla base delle determinazioni sviluppate dall'analisi di valutazione ambientale relative alle nuove trasformazioni (in particolare per il comparto terziario-produttivo) potranno essere messi in atto azioni di compensazione ambientale, unitamente agli ambiti già individuati per la realizzazione della "rete ecologica".

## 2. Obiettivi, strategie e azioni

Il Documento di Piano, sulla base delle analisi emerse dal quadro conoscitivo, delle indicazioni desunte dal quadro ricognitivi della pianificazione sovraordinata e in base alle determinazioni assunte dall'amministrazione comunale e dalle proposte dei cittadini, individua una serie di obiettivi che troveranno riscontro negli elaborati descrittivi, cartografici e normativi del PGT.

**Particolare attenzione è stata dedicata alla relazione tra gli obiettivi desunti dagli strumenti di pianificazione Regionale (PTR, PPR) e Provinciale (PTCP)**, e, riguardo a quest'ultimo alle indicazioni che riguardano il territorio comunale di Castello d'Agogna, inserito nell'Ambito unitario (unità tipologica) della pianura irrigua Lomellina e nell'ambito territoriale n. 5 denominato "Ambito della valle del Torrente Agogna".

### 2.1 Il PGT persegue i seguenti obiettivi per il sistema residenziale e dei servizi:

- tutela costruttiva, formale e materiale dell'area riconosciuta come centro storico, senza pregiudicarne il recupero finalizzato ad un'ambientazione d'insieme e nel rispetto dei criteri tradizionali di realizzazione tipici del luogo;
- incentivazione al riuso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, attraverso una normativa flessibile ma attenta alla salvaguardia dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale;
- Conferma delle previsioni residenziali del PRG vigente non attuate o, in caso contrario, possibilità di rilocalizzare le previsioni (in termini di superficie e volumetria);
- Nuovi ambiti a destinazione residenziale da individuare preferibilmente base del fabbisogno locale (domanda) e in relazione alla componente demografica riscontrata (+ 10% nell'ultimo decennio)
- scelta delle nuove aree a seguito di un'attenta analisi ambientale dei luoghi e sulla base di criteri oggettivi di sostenibilità; ovvero in aree compatibili dal punto di vista idrogeologico e senza compromettere ambiti di pregio ambientale e limitando il consumo di suolo,
- compattazione dell'abitato privilegiando gli interventi nei lotti interclusi e in margine all'edificato esistente;
- previsione di infrastrutture e servizi da cedere gratuitamente al comune con il meccanismo perequativo;
- limitazione delle altezze massime e contenimento della densità fondiaria edificabile;
- attenzione agli aspetti di contenimento energetico, da sviluppare con regole ed incentivi per favorire interventi di qualità non solo architettonica ma anche sostenibili dal punto di vista ambientale,
- verifica dello stato dei servizi esistenti (esigenze di gestione e fabbisogno) al fine garantire un'equilibrata distribuzione e fruizione a livello comunale ed eventuali nuove previsioni
- previsione di servizi con realizzazione/gestione da parte anche di soggetti privati e con cessione gratuita mediante meccanismi perequativi nell'ambito di piani attuativi;

**2.2 Le attività produttive e commerciali.** Lo sviluppo produttivo pavese è principalmente legato alla realtà delle piccole e medie imprese, ed il Comune di Castello si inserisce in questa realtà con la presenza sul proprio territorio di piccole attività artigianali localizzate in ambito urbano e nell'area industriale periferica all'abitato in direzione di Mortara e dell'ambito del Polo Logistico.

Ad esse si aggiunge la rete commerciale formata principalmente da pochi esercizi di vicinato. Trattandosi di un piccolo Comune della cintura urbanizzata di Mortara, la domanda commerciale si rivolge attualmente nell'hinterland omonimo.

Pertanto il PGT deve porsi gli obiettivi di:

- Valutazione delle previsioni di completamento degli insediamenti artigianali e terziari esistenti mediante una riorganizzazione funzionale dei lotti, delle aree per servizi e della relativa viabilità di accesso, privilegiando le necessità delle attività locali (area artigianale esistente);
- Conferma dell'espansione produttiva di ampliamento del "polo logistico di Mortara", come riconosciuta dal PTCP vigente, da individuare quale ambito di trasformazione produttiva e con previsione di regole di compensazione ambientale;
- Verifica delle previsioni produttive e terziarie del PRG vigente non attuate, o, in caso contrario, possibilità di rilocalizzarne le previsioni (in termini di quantità e richieste di carattere locale)
- Incentivazione all'insediamento di attività commerciali di vicinato

**2.3 Le attività turistiche, ricettive e ricreative.** La capacità ricettiva attuale nel Comune di Castello d'Agogna è abbastanza limitata, soprattutto in relazione al contesto territoriale prettamente agricolo e piccolo-locale. Le complessive politiche di tutela e valorizzazione del territorio previste dal PTCP di Pavia e richiamate dagli obiettivi generali del Piano, devono essere orientate a favorire l'affluenza turistica, mediante azioni di promozione delle potenzialità locali legate alla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico.

Il PGT si prefigge quindi i seguenti obiettivi puntuali:

- aumentare la valenza turistico-ricettiva del luogo connessa alla presenza di beni paesaggistici e architettonici, anche mediante sviluppo della rete di itinerari e percorsi culturali;
- Incentivare la ricettività mediante agriturismo, bed and breakfast ed ostelli.

#### **2.4 Il Sistema ambientale, culturale ed ecologico**

*Le aree agricole.* Il sistema agroalimentare della provincia di Pavia si differenzia dalla maggior parte delle altre province lombarde per la generale prevalenza in tutto il territorio delle produzioni vegetali rispetto a quelle zootecniche. Anche il Comune di Castello è rappresentativo di questa realtà provinciale, seppure entro i limiti di una piccola realtà comunale. L'obiettivo dell'Amministrazione è pertanto rivolto al mantenimento delle realtà agricole locali quale presidio a tutela del territorio, in special modo in coerenza con gli obiettivi delle recenti politiche Agricole Comunitarie, e attraverso l'Incentivazione ed il recupero dei fabbricati rurali, un'adeguata tutela dell'assetto idrogeologico del territorio, e la conservazione del valore testimoniale dell'architettura rurale presente.

*Le aree di salvaguardia ambientale e di valore ecologico.* L'analisi e la valutazione del paesaggio e dell'ambiente sono elementi costitutivi e fondanti per la realizzazione delle scelte urbanistiche, che non possono più prescindere dalle considerazioni ambientali. Nello specifico il tema in oggetto è composto da analisi e studi di diversa natura con un unico denominatore comune, la sostenibilità ambientale. L'art. 8 comma 2 lettera e) della LR 12/2005 definisce i temi da affrontare, ovvero la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ponendo la tutela degli elementi di pregio e la salvaguardia dai rischi ambientali, tra gli obiettivi primari del governo del territorio.

E' pertanto compito dell'Amministrazione dialogare con enti e istituzioni, che operano nel campo ambientale, per focalizzare priorità ed obiettivi in merito ai reali bisogni collettivi.

Il territorio di Castello d'Agogna è abbastanza omogeneo, dal punto di vista paesistico-ambientale. Il sistema che maggiormente lo connota è quello agrario, seguito da ambiti in edificati e tutelati che fanno riferimento alla Zona di Protezione Speciale

E' alla luce di queste specificità che l'Amministrazione ha definito gli obiettivi generali di seguito sintetizzati, finalizzati al mantenimento delle connotazioni ambientali presenti ed alla salvaguardia del territorio naturale:

- tutela delle aree agricole e ambientali, già individuate dal PRG e/o da strumenti di pianificazione sovraordinata (ZPS, verifica ambiti agricoli ad elevata produttività ecc.)
- riconoscimento e tutela dei corridoi ecologici (in riferimento al PTR, PTCP ecc.)
- previsione di adeguate misure di contenimento e mitigazione degli effetti negativi prodotti sull'ambiente dalla presenza di infrastrutture e di insediamenti impattanti per l'ambiente, attraverso l'impiego di impianti vegetali (cortine arboree, filari interpoderali, siepi arborate) con funzione di mascheramento e filtro ambientale,
- tutela del nucleo storico antico del castello e delle pertinenze,
- riconoscimento e tutela di altri edifici e/o beni storici e paesistici di pregio anche se non oggetto di vincolo,
- valorizzazione delle strade interpoderali (accordi per manutenzione, cura e pulizia dei percorsi), anche in termini di ciclabilità e fruizione del territorio agricolo,
- Verifica dell'esistenza di insediamenti produttivi a Rischio di Incidente Rilevante e previsioni di normativa adeguata.

## 2.5 Il sistema della mobilità

Come riportato nel Quadro conoscitivo, il Comune di Castello è interessato dal progetto infrastrutturale dell'autostrada Broni – Mortara, con evidenti ricadute in termini di occupazione di suolo e modifica dello scenario della mobilità locale. Il PGT recepisce tali previsioni sovraordinate, con l'obiettivo di riorganizzare l'attuale sistema viabilistico in funzione di un miglioramento dell'accessibilità ad alcuni ambiti del territorio, favorendo la connessione tra la parte nord e sud dell'abitato.

- In particolare la realizzazione del tratto di collegamento tra il casello e la SP 494 sgraverebbe il tratto urbano della provinciale, il quale, opportunamente riqualificato potrebbe diventare un viale urbano di ingresso al Comune. Non solo ma ciò permetterebbe un più agevole e sicuro collegamento tra le due parti dell'abitato, grazie soprattutto ad una riduzione del carico di traffico, soprattutto pesante, che si riverserebbe lungo la viabilità di circonvallazione.
- Il PGT inoltre individua i tratti ove occorre un miglioramento della rete stradale (secondaria) esistente e l'eventuale viabilità interna alle nuove previsioni insediative (di interesse locale). In particolare a sud-ovest, dove la previsione di alcuni ambiti di trasformazione è fortemente connessa alla realizzazione di nuove previsioni viabilistiche.
- Particolare importanza è data alla mobilità ciclo-pedonale urbana (marciapiedi, piazzole di sosta per bici ecc.) per garantire collegamenti tra diversi ambienti del territorio, i servizi pubblici (parchi, scuole, impianti sportivi) e il territorio agricolo extraurbano. Da qui l'obiettivo di contribuire alla realizzazione, a scala intercomunale, di una vera e propria rete ciclopeditonale lungo canali, corsi d'acqua e strade interpoderali.

## 2.6 Azioni strategiche e previsioni di piano

Gli obiettivi illustrati nel presente capitolo trovano attuazione alla scala di piano ed in particolare negli elaborati che contraddistinguono il Documento di Piano, ovvero il disegno strategico del previsioni del PGT.

E' importante però sottolineare le principali azioni strategiche che il Piano sviluppa al fine di riconoscere una coerenza della pianificazione rispetto agli obiettivi iniziali e un impostazione corretta seguendo principi di funzionalità e sostenibilità urbana ed ambientale.

Per la residenza, favorisce una riorganizzazione degli ambiti già pianificati dal PRG previa verifica della domanda e delle esigenze locali e con attenzione al disegno infrastrutturale e dei servizi.

Il sistema dei servizi e delle attrezzature pur soddisfacente in termini quantitativi è oggetto di attenzione per quanto riguarda l'ambito del cimitero e a sud del Castello, con una forte integrazione con il sistema agricolo-ambientale e nuove dotazioni per ampliamento cimitero, attrezzature socio-sanitarie e un parco urbano.

Diventa fondamentale il contributo dei privati, in termini di cessione delle aree e negoziazione degli interventi di interesse pubblico in cambio di diritti edificatori, altrimenti di difficile realizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

E' con tali meccanismi che il piano, unitamente al disegno urbano, prevede gran parte delle previsioni di viabilità e soprattutto mobilità ciclopedonale negli ambiti di trasformazione ad attuazione privata, al fine di dare azione in tempi relativamente certi alle determinazioni assunte.

Analogamente è stata riservata anche alle trasformazioni produttive e terziarie-commerciali, che il PGT promuove in luogo della realizzazione di ambiti sostenibili da punto di vista delle dotazioni infrastrutturali (riqualificazione Via Canada, attenzione all'accessibilità lungo la Sp 494), di servizi (aree ecologiche, carico scarico, parcheggi ecc.) e ambientali (mitigazione e compensazione).

Il tessuto urbano consolidato a funzione residenziale è confermato, mentre particolare attenzione viene riservata alla riorganizzazione del tessuto misto terziario-artigianale che connota il fronte della SP 494 e che attraverso una normativa di recupero viene incentivato ad una riqualificazione.

Analogamente, il piano delle regole interviene sul nucleo antico con differenti gradi di tutela e possibilità di recupero dell'esistente, nel rispetto dei caratteri tradizionali del luogo e per gli insediamenti rurali (cascine), attive nel settore agricolo.

Il territorio extraurbano, al di là delle rilevanti porzioni interessate dalle previsioni infrastrutturali e produttive a scala sovra locale (che il PGT riduce per quanto riguarda l'ambito del Polo Logistico entro la viabilità di nuova previsione connessa alla Broni-Mortara), viene tutelato, con particolare riferimento agli ambiti di valenza produttiva agricola (a nord dell'abitato e a sud delle infrastrutture) e ambientale-paesaggistica, con il recepimento degli spazi destinati alla rete ecologica di livello regionale. Completano il sistema ambientale gli ambiti in margine all'abitato, dove il piano sviluppa una normativa orientata a favorire l'inedificabilità di tali aree, anche per il settore agricolo, consentendo l'attuazione di meccanismi compensativi (piantumazioni, riqualificazione ambientale, riassetto ecologico, percorsi ciclopedonali alberati ecc.).

### 3. Dati quantitativi riassuntivi di Piano

#### Destinazione residenziale e servizi

Ambito	Sup. terr. mq	mq/mq	Slp mq	Ab. teorici
AT.r1	9.900	0,30	2.970	59
AT.r2	20.180	0,30	6.054	121
AT.rs3	26.300	0,20	5.260	105
<b>Totale</b>	<b>56.380</b>		<b>14.284</b>	<b>285</b>

#### Destinazione servizi di interesse pubblico

Ambito	Sup. terr. mq	destinazione
AT.s1	32.270	Attrezzature di interesse socio-sanitario

#### Destinazione commerciale-artigianale

Ambito	Sup. terr. mq	Rc %	Slp mq	Ab. teorici
AT.c1	25.500	50%	12.250	--
AT.p1	34.300	50%	17.150	--
<b>Totale</b>	<b>59.800</b>		<b>29.400</b>	

#### Destinazione produttiva-logistica

AT.pl2	670.000	50%	335.000	--
--------	---------	-----	---------	----

Il dato più significativo interessa gli Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e va rapportato con le previsioni del PRG vigente, in quanto solo l'AT.rs 3 è introdotto dal PGT, mentre gli altri (AT.r1 e AT.r2) risultano riconfermati dal vecchio Piano, operando una drastica riduzione di aree soggette a Piano di Lottizzazione (mq. 35.000 ca) e di conseguenza delle previsioni di edificabilità (sia in termini di volume che di indici territoriale ridotti).

L'obiettivo è ridurre le previsioni inattuate del PRG vigente al fine di contenere il consumo di suolo, distribuendo la capacità edificatoria in base alle esigenze locali, attraverso una diversificazione dell'offerta di aree, comprendendo sia ambiti di completamento (oggetto del Piano delle Regole) sia un nuovo ambito a sud (l'AT.rs5) che a fronte di un indice di edificabilità molto basso (0,20 mq/mq) comprende ampie previsioni di spazi pubblici.

Si vuole creare la possibilità di un contenuto sviluppo insediativo, connesso alla realtà urbana, riducendo le potenzialità già previste dal PRG vigente e ridisegnando l'assetto urbanistico all'interno degli ambiti di trasformazione, soprattutto in relazione alla viabilità e al sistema dei servizi pubblici.

In sintesi le previsioni si attestano su **285 abitanti teorici insediabili** individuati in totale dal Documento di Piano. Occorre anche aggiungere che, rispetto alle previsioni non attuate di PRG in aree residenziali di espansione (*pari a 90.000 mc (30.000 mq slp) e circa 600 abitanti teorici*) il PGT riduce di oltre il 50% tali quantità, pur comprendendo un nuovo ambito di trasformazione (l'AT.rs3).

Per la determinazione della capacità insediativa globale prevista dal Piano di Governo del Territorio si riportano anche le previsioni insediative indicative degli ambiti residenziali di completamento e consolidati, che saranno puntualmente definite nel Piano delle Regole, per quanto riguarda indici e modalità di intervento:

- <i>Ambiti residenziali con Piani attuativi in atto (i.t. 0,33 mq/mq)</i>	<i>ab 60 (slp mq. 3.000 ca)</i>
- <i>Ambiti residenziali consolidati (i.f. medio 0,5 mq/mq)</i>	<i>ab 40 (slp mq. 2.000 ca)</i>
- <i>Ambiti residenziali di completamento (i.t. medio 0,3 mq/mq)</i>	<i>ab 60 (slp mq. 3.000 ca)</i>
<b>- <i>Piano delle Regole. Totale</i></b>	<b><i>ab 160</i></b>

**In base ai dati sopra riportati si stima quindi un incremento globale di  $285+160= 445$  abitanti teorici totali insediabili con le previsioni residenziali del Piano di Governo del Territorio.**

Se sommati alla popolazione residente stabile (1.073 abitanti) si ottengono 1.518 abitanti che determinano la capacità insediativa teorica residenziale totale del Piano. Il dato può apparire per certo versi sovradimensionato, in relazione sia al trend demografico illustrato nel Quadro conoscitivo (in lieve crescita) ed alla realtà locale, ma in linea con gli obiettivi di dimensionamento definiti nella fase programmatica del Documento di Piano, (+ 10% rispetto alla popolazione esistente, ovvero i ca 100 ab dell'ATrs3, unica nuova previsione insediativa) e un contenimento delle quantità edificabili previste nel PRG vigente.

Innanzitutto se si fa riferimento alle quantità edificabili residenziali del vecchio PRG, il PGT riduce sensibilmente tali valori di oltre il 50% per gli Ambiti di Trasformazione (ex zone C) e del 35% per gli ambiti consolidati (ex zone B).

Occorre anche ribadire come la riproposizione degli ambiti di trasformazione ha permesso di introdurre prescrizioni quantitative e qualitative fortemente orientate a generare la crescita di nuovi servizi, infrastrutture e qualità ambientale da attuarsi con il contributo dei soggetti proponenti.

Pertanto, considerate anche le potenziali ricadute sullo sviluppo residenziale determinate dalle scelte in termini infrastrutturali e produttivi che la programmazione sovraordinata prevede sul territorio di Castello d'Agogna (autostrada, polo logistico), si valuta sostenibile questo indirizzo e le determinazioni di Piano connesse, distribuite in circa un decennio.

## 4. Sensibilità paesistica

A completamento dello studio paesaggistico illustrato nel quadro conoscitivo, le analisi presentate hanno contribuito alla redazione dell'elaborato relativo alla sensibilità paesaggistica del sito, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche nella D.G.R. n. 7/11045 del 21 novembre 2002, che avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione delle classi di intervento e le procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione di tali classi viene determinata in base a tre modalità di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

articolati in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale).

Sulla scorta dei passaggi ricognitivi e interpretativi effettuati nella fase di analisi dello stato di fatto, si è passati alla definizione della cosiddetta carta della "sensibilità paesistica" dei luoghi, che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. Per coerenza con l'applicazione del PPR, la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità indicati:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata.

Questa carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio che c'è; potrà aggiornata e integrata nel tempo, può essere maggiormente dettagliata in fase attuativa del piano e come tale permette di compiere un monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, sia in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri e valori paesistici esistenti, sia rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati e alla gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio.

Nello specifico sono inseriti nella classe:

- sensibilità molto bassa: ambiti produttivi e commerciali
- sensibilità bassa: ambiti residenziali recenti;
- sensibilità media: aree agricole e risaie;
- sensibilità elevata: Boschi e filari; Nucleo Antica Formazione; Ambiti agricoli delle cascate con areale a rischio archeologico;
- sensibilità molto elevata: Zone di Protezione Speciale (Direttiva 79/409/CEE), Emergenze Naturalistiche (PTCP); Rete Ecologica Regionale 1° livello.

All'interno di classi sensibilità elevata o molto elevata sono stati poi individuati alcuni possibili elementi di criticità/degrado.

L'allegato 1.5 "Carta delle sensibilità paesistiche" individua le classi sul territorio.

## 5. Ambiti di trasformazione

L'art. 8 comma 2 della LR 12/2005 stabilisce che il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica e sismica.

Alla luce delle valutazioni e delle scelte formalizzate dal nuovo Piano di Governo del Territorio, il Documento di Piano definisce gli Ambiti di Trasformazione di espansione, di seguito descritti, per i quali si prevedono nuovi insediamenti residenziali e per servizi di uso pubblico e terziario-produttivi secondo criteri coerenti con i principi di sostenibilità affrontati in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

A fronte di notevoli richieste avanzate dai cittadini di aree edificabili, l'Amministrazione ha scelto di riconfermare gli ambiti a destinazione residenziale, produttiva e terziaria già previsti dal PRG vigente, proponendo limitate espansioni di tipo residenziale, creando nuove opportunità per lo sviluppo del territorio e ambiti idonei per servizi di interesse pubblico.

Tali **ambiti di trasformazione (AT)** si configurano, per collocazione, estensione e presenza di manufatti, o rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inseriti, come aree essenziali al compimento del disegno urbano sotteso al PGT, ed è per ciò che assumono la connotazione di ambiti strategici. Per essi si prevedono destinazioni d'uso specifiche e parametri pensati singolarmente per ogni ambito in relazione al contributo che da esso si attende alla realizzazione del disegno complessivo di Piano.

Quanto alle funzioni previste, le aree comprese in tali ambiti sono così destinate:

- **trasformazione prevalente residenziale e servizi (AT.r) (AT.rs)**
- **trasformazione prevalente commerciale (AT.c)**
- **trasformazione prevalente produttiva (AT.p) e per la logistica (AT.pl)**
- **trasformazione prevalente per servizi pubblici (AT.s)**

Al sistema delle aree di possibile trasformazione appartengono inoltre gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti all'interno dell'intero territorio comunale, quali parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Tali ambiti, non essendo di specifica competenza del Documento di Piano, sono altresì disciplinati dal Piano delle Regole, il quale considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli "ambiti di trasformazione".

Gli ambiti di trasformazione residenziale del Piano di Governo del Territorio di Castello d'Agogna si configurano prevalentemente, per disegno urbano e specificità localizzative, come aree di completamento intercluse od ai margini del tessuto urbano consolidato, la quasi totalità previsti e riconfermati dal PRG vigente, ovvero di riqualificazione di modeste parti del territorio per il recupero di ambiti agricoli interclusi. In quest'ottica si inquadra la previsione di riqualificazione di tali ambiti finalizzata al compimento del disegno urbano in termini di infrastrutture pubbliche per la viabilità e di attrezzature necessarie alla collettività.

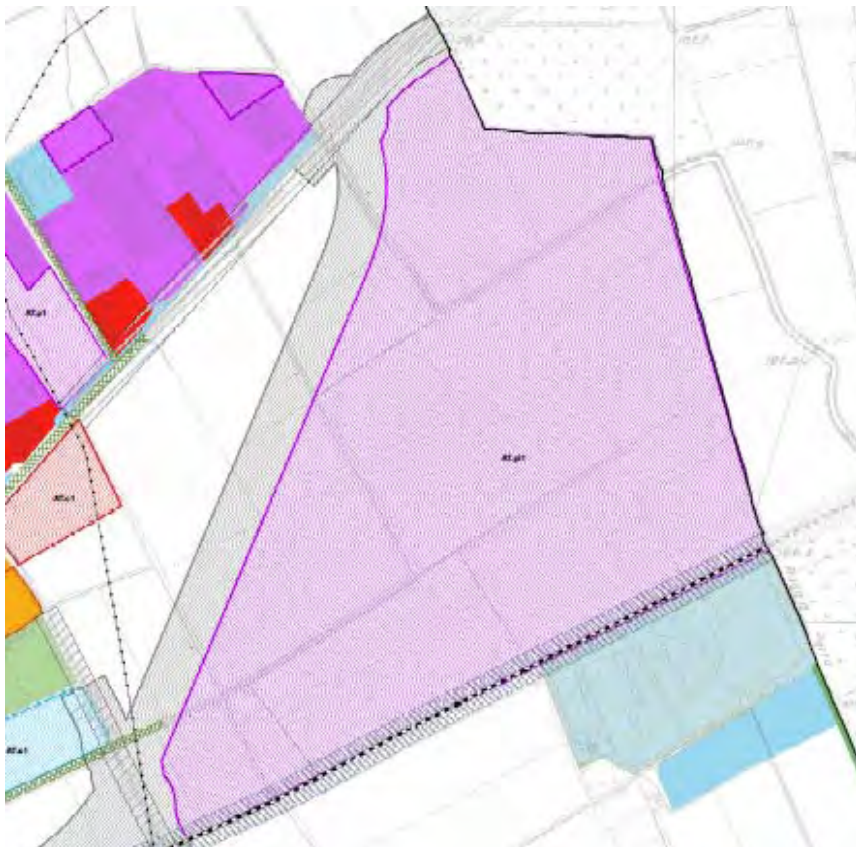
La previsione di trasformazione di tipo commerciale e artigianale, in continuità dell'attuale zona produttiva esistente, in parte già prevista dal PRG vigente, riveste un carattere strategico per lo sviluppo delle attività locali e non solo, in quanto la previsione più significativa è il notevole sviluppo del Polo Logistico di Mortara che interessa gran parte del territorio a est dell'abitato e che si inserisce nel quadro sovraordinato dello sviluppo del sistema logistico ed intermodale a scala nazionale e internazionale. Proprio per la sua natura di previsione di carattere sovraordinato, al di là della ripermutazione dell'ambito proposta nel Documento di Piano, il PGT demanda le regole per l'attuazione ad un programma di concertazione sovraordinato, richiamando nell'allegata

scheda di approfondimento una serie di indicazioni e prescrizioni che si ritengono utili a inserire al meglio l'insediamento nel territorio.

Infine, a seguito del fabbisogno di nuovi servizi derivato dall'attuazione delle azioni strategiche, il PGT prevede una riorganizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistenti, che comporta anche un nuovo ambito a destinazione socio-sanitaria, funzionale per l'accessibilità locale e territoriale che rappresenta altresì per la realtà di Castello un'occasione di riqualificazione del proprio sistema di servizi e standard qualitativi a vantaggio dell'intera collettività.

La cartografia allegata al Documento di Piano rappresenta, con apposito segno grafico, tutti gli ambiti di trasformazione, che nello specifico sono di seguito descritti in merito alle caratteristiche morfologiche e le indicazioni per l'attuazione nelle schede allegate in calce che contengono i parametri e le prescrizioni di intervento per ciascun ambito.

AT.pl2 (ampliamento "polo logistico integrato di Mortara")



### ***Funzioni e caratteristiche dell'intervento***

Ampliamento del "polo logistico integrato" nel Comune di Castello d'Agogna a confine con l'esistente insediamento in Comune di Mortara, da parte della società "Polo Logistico di Mortara S.p.a." L'intervento è inserito nel "piano dell'intermodalità e della logistica in Lombardia" e nel "piano decennale delle infrastrutture", ed è previsto nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di Pavia. Si prefigge la realizzazione di una "struttura logistico-intermodale" con funzioni di servizio al sistema produttivo della Lomellina e operante in un'ottica di complementarità con l'interporto di Novara-CIM, dal quale dista circa 30 km. L'intervento si colloca in un ambito ben connesso alla rete stradale e ferroviaria, anche in rapporto al programmato completamento della circonvallazione di Mortara nel settore nordovest verso la SP211 per Novara; su scala più generale, per sua stessa natura e funzioni può consentire di ridurre i movimenti complessivi di mezzi stradali pesanti a favore della modalità ferroviaria o combinata. Sono ammesse le funzioni definite dal Piano delle Regole per gli insediamenti produttivi di completamento, con esclusione delle destinazioni commerciali.

L'attuazione è subordinata ad un programma di concertazione tra soggetto proponente ed Enti sovraordinati (Regione, Provincia, ecc.), nonché al rispetto delle procedure in materia di Valutazione di Impatto Ambientale. La prima fase, riguardante la "Procedura di "concertazione" ai sensi degli artt. 18 e 19 delle Norme di attuazione del P.T.C.P. di Pavia" ha avuto esito con la convocazione in data 18 dicembre 2012 presso il Comune di Castello d'Agogna del relativo "tavolo di concertazione" al quale sono stati invitati i rappresentanti degli Enti sovraordinati competenti e dei comuni contermini.

### ***Contesto territoriale***

L'ambito è localizzato a est- del comune, limitrofo all'impianto già in parte esistente nel comune di Mortara, nel settore compreso tra la SP 494 e la ferrovia per Casale Monferrato – Asti.

Le aree attualmente sono agricole, con organizzazione colturale tipica a riso e cereali. Da considerare la presenza della prevista viabilità di interconnessione tra la SP 494 e il tracciato della bretella autostradale Broni-Mortara- Stroppiana, che funge da limite tra l'ambito di trasformazione e l'abitato di Castello d'Agogna.

### ***Prescrizioni***

Nonostante, rispetto alle previsioni del PTCP, si prevede una riduzione delle superfici dell'ambito di trasformazione, occorre tuttavia valutare attentamente, in sede di attuazione, l'esame dei possibili scenari di ricaduta territoriale a seguito della realizzazione dell'opera, soprattutto in termini di capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona e la capacità di carico del territorio rispetto al consumo di suolo, al traffico indotto ecc. In particolare si richiedono, oltre alle procedure di verifica di Valutazione di Impatto Ambientale eventualmente previste dalle normative vigenti:

- la predisposizione di un "Piano direttore" dell'intero ambito di trasformazione che individua il sistema infrastrutturale, le destinazioni urbanistiche di massima, le aree a destinazione pubblica e di mitigazione/compensazione, l'organizzazione planivolumetrica dei lotti, finalizzato a dare la possibilità di attuare l'intervento per comparti, ciascuno soggetto a Piano Attuativo;
- l'inserimento paesaggistico dell'opera nel territorio della Lomellina, alla luce delle indicazioni del PTPR e del PTCP di Pavia; si dovranno meglio evidenziare, oltre alla disposizione areale delle diverse componenti funzionali (magazzini, servizi, parcheggi, verde, ecc.), gli ingombri in altezza e le tipologie generali costruttive, ricercando una adeguata "cucitura" tra l'area periferica di Mortara e la campagna adiacente, anche con una specifica e non generica definizione delle aree a

verde, quantificabili in una fascia arborea ed arbustiva da piantumare di almeno 10 m lungo il confine dell'area;

- riguardo al traffico indotto occorre verificare attraverso uno studio specifico la previsione di redistribuzione del traffico su un intorno significativo della rete locale, evidenziando le possibili sovrapposizioni di effetti con altri insediamenti esistenti o programmati soprattutto nel limitrofo comune di Mortara e interessanti il tratto di viabilità della SP 494 in direzione del centro di Castello (può giocare un ruolo favorevole, anche se futura, la previsione di circonvallazione connessa alla realizzazione della Broni-Mortara);

- benché l'intervento proposto non introduca frammentazioni di ecosistemi di elevato valore o aree boscate, la rilevante utilizzazione delle risorse naturali, consistente essenzialmente nella occupazione definitiva del suolo oggi agricolo, dovrà essere compensata con adeguate misure ed opere di carattere ambientale, da attuarsi in aree interne o a ridosso del polo logistico, specialmente in quelle che possono risultare residuali a causa della realizzazione del progetto (*si propongono inoltre interventi di rinaturazione del sistema spondale di corsi d'acqua, di compensazioni finalizzate alla realizzazione della Rete ecologica regionale o all'attuazione di interventi di riduzione del rischio idrogeologico*)

### ***Dati quantitativi proposti***

superficie territoriale ST = mq 670.000

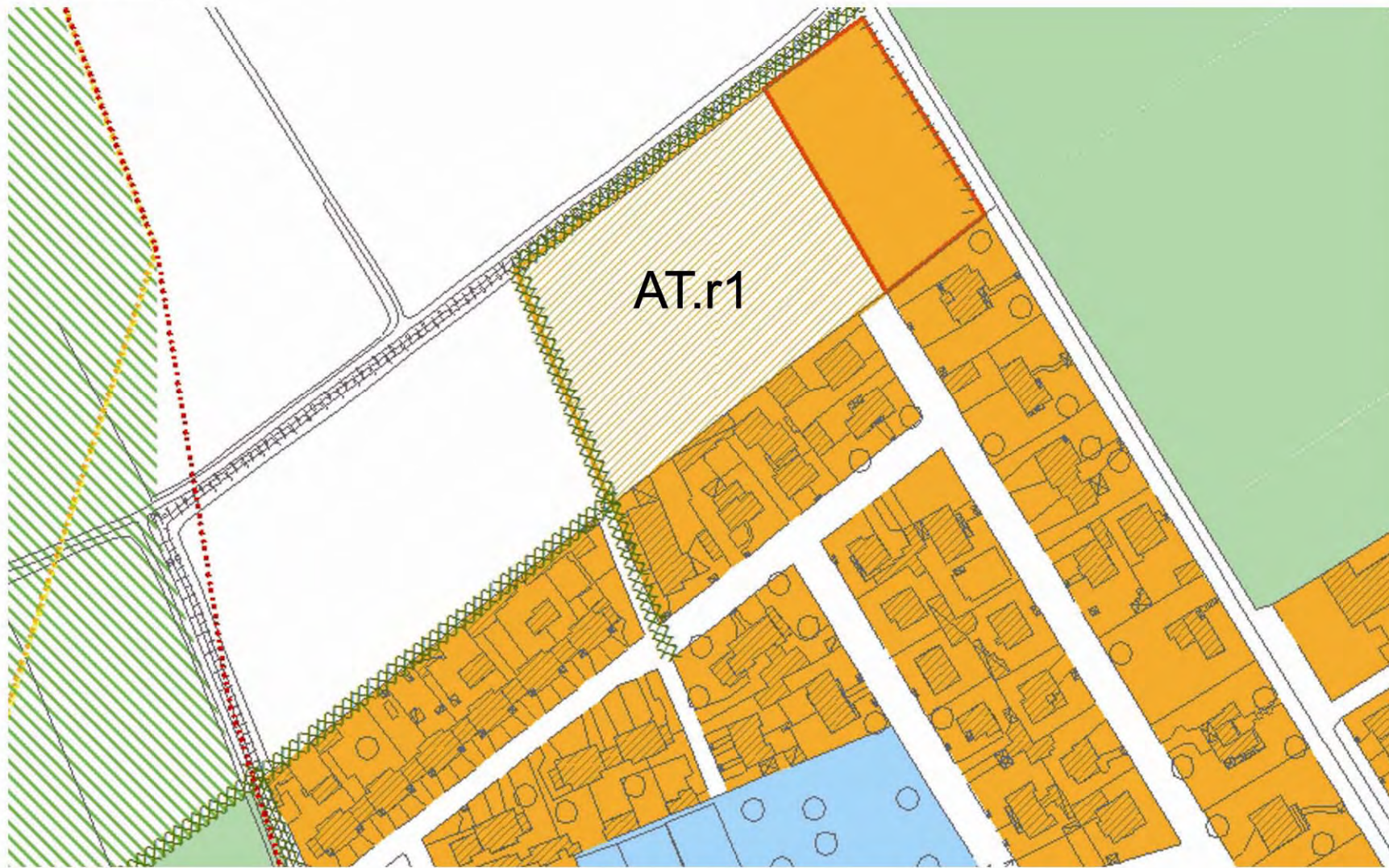
indice di utilizzazione territoriale = 0,40 mq/mq di ST

rapporto di copertura = 50% della ST

altezza massima degli edifici = ml. 15,00 (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnici ritenuti indispensabili)

attrezzature per servizi = minimo 20% (mq 134.000), da definire e localizzare nell'ambito del Piano Direttore e successivi Piani Attuativi.

## Inquadramento



## AT.r1 (ex Piano Attuativo residenziale/servizi - Via Novara-SP 14)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito assoggettato a Piano Attuativo localizzato ai margini nord del centro abitato, con previsione di destinazioni prevalentemente residenziali e servizi. L'ambito risulta riconfermato da PRG vigente, con riduzione di parte della superficie territoriale, assoggettata ad ambito di completamento. Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia dell'abitato circostante, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione ed alla rettifica della frangia urbana. Dovrà essere assicurata l'uniformità con il disegno urbanistico e infrastrutturale del limitrofo tessuto urbano. L'edificazione sarà concentrata nella zona contigua all'esistente tessuto, come rappresentata nella scheda allegata e l'intervento dovrà prevedere opportune fasce verdi "tampone" verso il margine con il territorio agricolo. Le tipologie edilizie che dovranno essere impiegate riguarderanno: edifici isolati, bifamiliari, a blocco.

### Dati quantitativi

Altezza massima edifici= vedi parametro ambiti residenziali di completamento (P.R.)  
superficie = mq 9.900  
indice edificabilità proposto = 0,3 mq/mq (0,9 mc/mq)  
slp realizzabile= mq. 2.970 (V = mc 8.910)  
ab. teorici insediabili = 59  
attrezzature per servizi = mq. 1.475

### Prescrizioni

Dovranno altresì essere realizzate aree a parcheggio e verde, opportunamente piantumate ed arredate, per una quantità pari a 25 mq/ab. Oltre alla quota dovuta di servizi dovrà essere ceduta, lungo il margine con il territorio agricolo, una fascia di almeno ml 3,0 di sezione per consentire la realizzazione del percorso ciclopedonale alberato. L'amministrazione comunale potrà richiedere che, in luogo della quota delle aree per servizi eccedente i minimi di legge (18 mq/ab), possano essere realizzate opere di interesse pubblico anche al di fuori dell'ambito in oggetto.

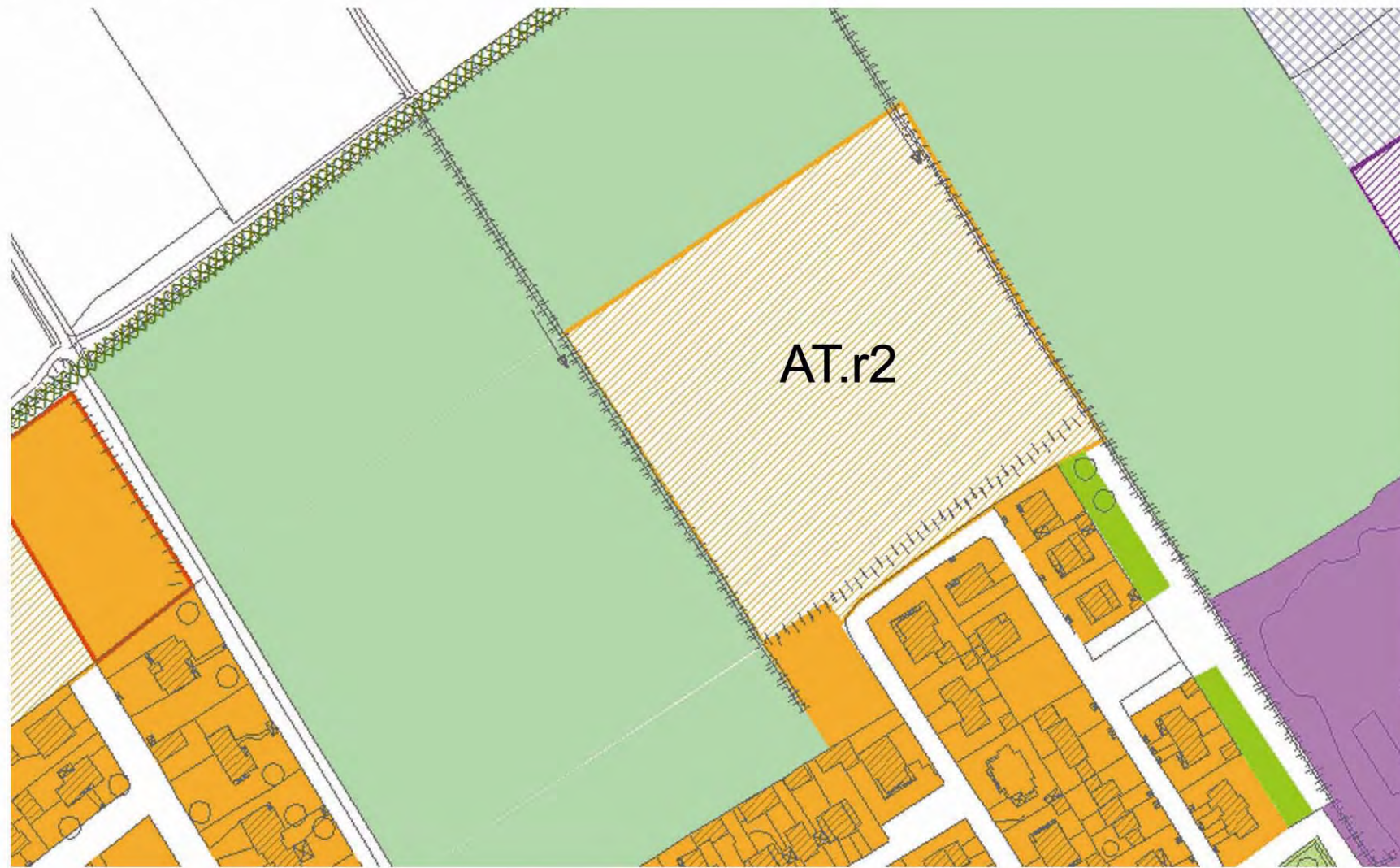
## Piano Idea



## Localizzazione



## Inquadramento



## AT.r2 (ex Piano Attuativo residenziale/servizi - via Foscolo)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito assoggettato a Piano Attuativo localizzato ai margini nord del centro abitato, con previsione di destinazioni prevalentemente residenziale e servizi. L'ambito risulta riconfermato da PRG vigente. Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia dell'abitato circostante, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione ed alla rettifica della frangia urbana. Dovrà essere assicurata l'uniformità con il disegno urbanistico e infrastrutturale del limitrofo tessuto urbano. L'edificazione sarà concentrata nella zona contigua all'esistente tessuto, come rappresentata nella scheda allegata e l'intervento dovrà prevedere opportune fasce verdi "tampone" verso il margine con il territorio agricolo. Le tipologie edilizie che dovranno essere impiegate riguarderanno: edifici isolati, bifamiliari, a blocco.

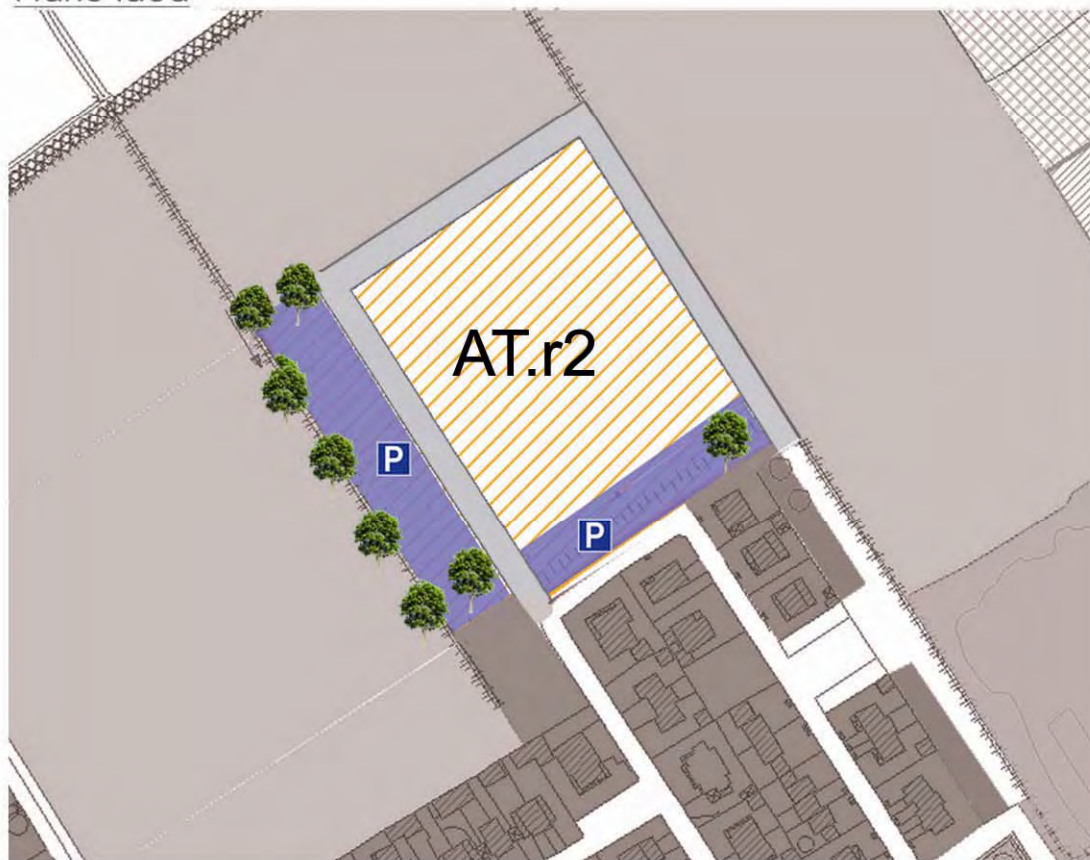
### Dati quantitativi

Altezza massima edifici: vedi parametro ambiti residenziali di completamento (P.R.)  
superficie = mq 20.180  
indice edificabilità proposto = 0,3 mq/mq (0,9 mc/mq)  
slp realizzabile = mq. 6.054 (V = mc 18.162)  
ab. teorici insediabili = 121  
attrezzature per servizi = mq. 3025

### Prescrizioni

Dovranno altresì essere realizzate aree a parcheggio e verde, opportunamente piantumate ed arredate, per una quantità pari a 25 mq/ab. Oltre alla quota dovuta di servizi dovrà essere ceduta, lungo il margine con il territorio agricolo, una fascia di almeno ml 3,0 di sezione per consentire la realizzazione del percorso ciclopedonale alberato. Nell'ambito dell'intervento dovrà altresì essere realizzato il collegamento viabilistico in direzione del prolungamento della viabilità esistente. L'amministrazione comunale potrà richiedere che, in luogo della quota delle aree per servizi eccedente i minimi di legge (18 mq/ab), possano essere realizzate opere di interesse pubblico anche al di fuori dell'ambito in oggetto.

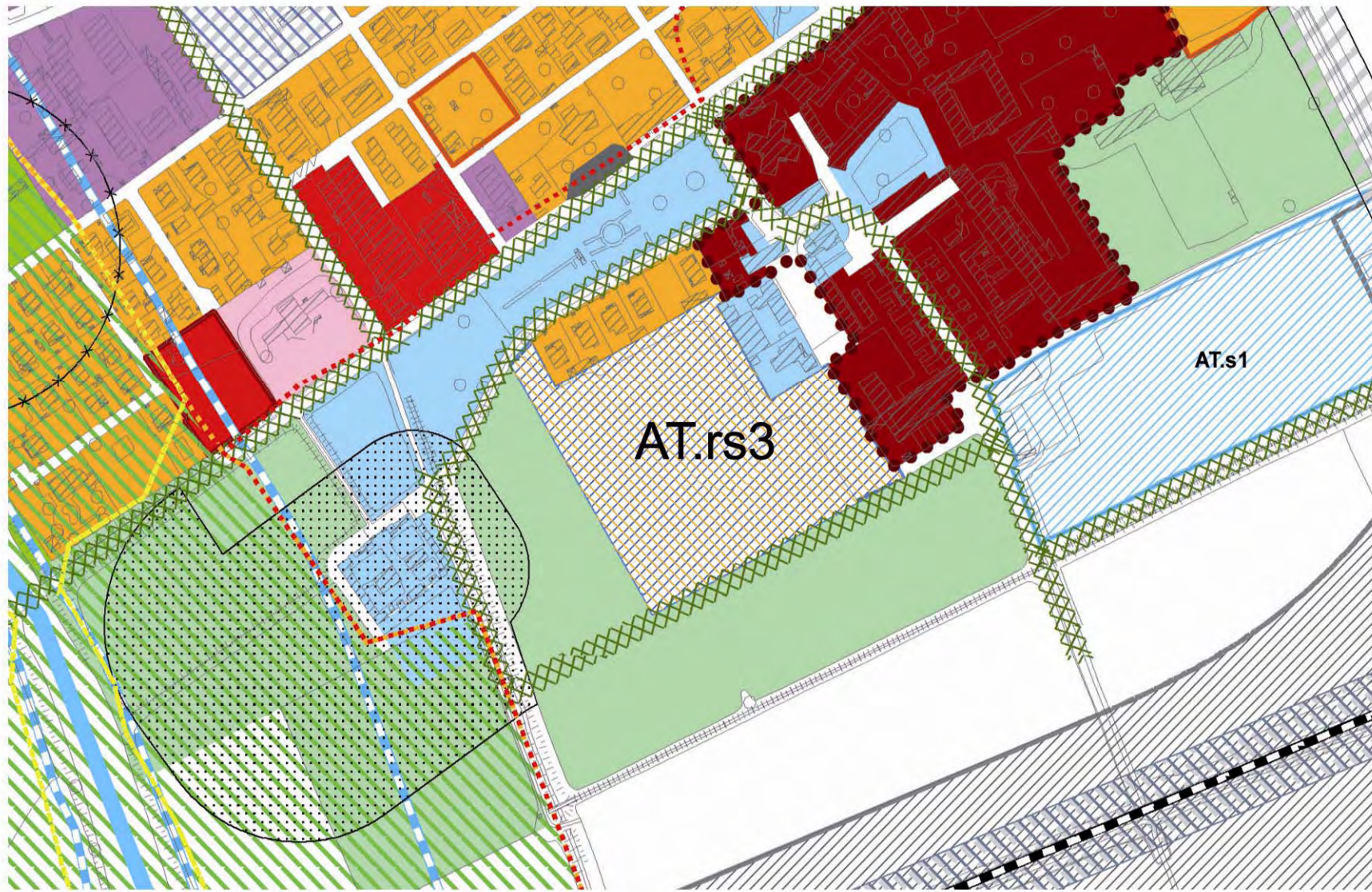
## Piano Idea



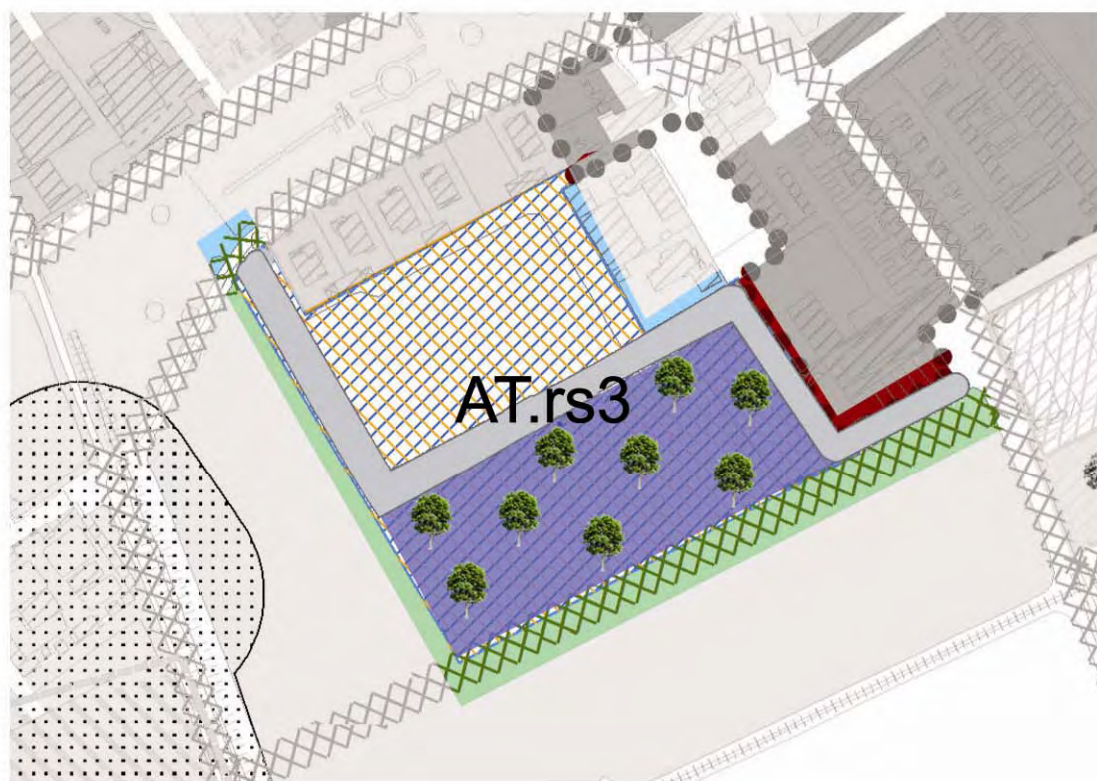
## Localizzazione



## Inquadramento



## Piano Idea



## AT.rs3 (Piano Attuativo residenziale/servizi - via Gregotti)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito assoggettato a Piano Attuativo situato in margine al nucleo antico, nella parte sud dell'abitato, in un contesto di cerniera tra l'area di rispetto del cimitero e il tessuto edificato, con previsione di funzioni prevalentemente residenziali e ampie aree per servizi. Per tale ambito, di nuova individuazione, si prevede un indice di edificabilità a bassa densità, con previsione di aree per attrezzature pubbliche finalizzate a migliorare la qualità urbana e infrastrutturale nella zona del cimitero. A tal fine si introduce la possibilità di individuare una quota di monetizzazione delle stesse volta a reperire risorse per attrezzare e gestire l'area a parco urbano prevista quale nuovo margine tra l'abitato e il territorio agricolo. Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione e alla creazione di cortine edilizie che richiamano la tipologia tipica della "corte lombarda", nel rispetto dei caratteri tradizionali del tessuto documentario limitrofo. L'edificazione sarà concentrata nella zona rappresentata nella scheda allegata.

### Dati quantitativi

Altezza massima edifici: vedi parametro ambiti residenziali di completamento (P.R.)  
superficie = mq 26.300  
indice edificabilità proposto = 0,20 mq/mq (0,60 mc/mq)  
slp realizzabile = mq. 5.260 (V = mc 15.780)  
ab. teorici insediabili = 105  
attrezzature per servizi = mq. 3.675

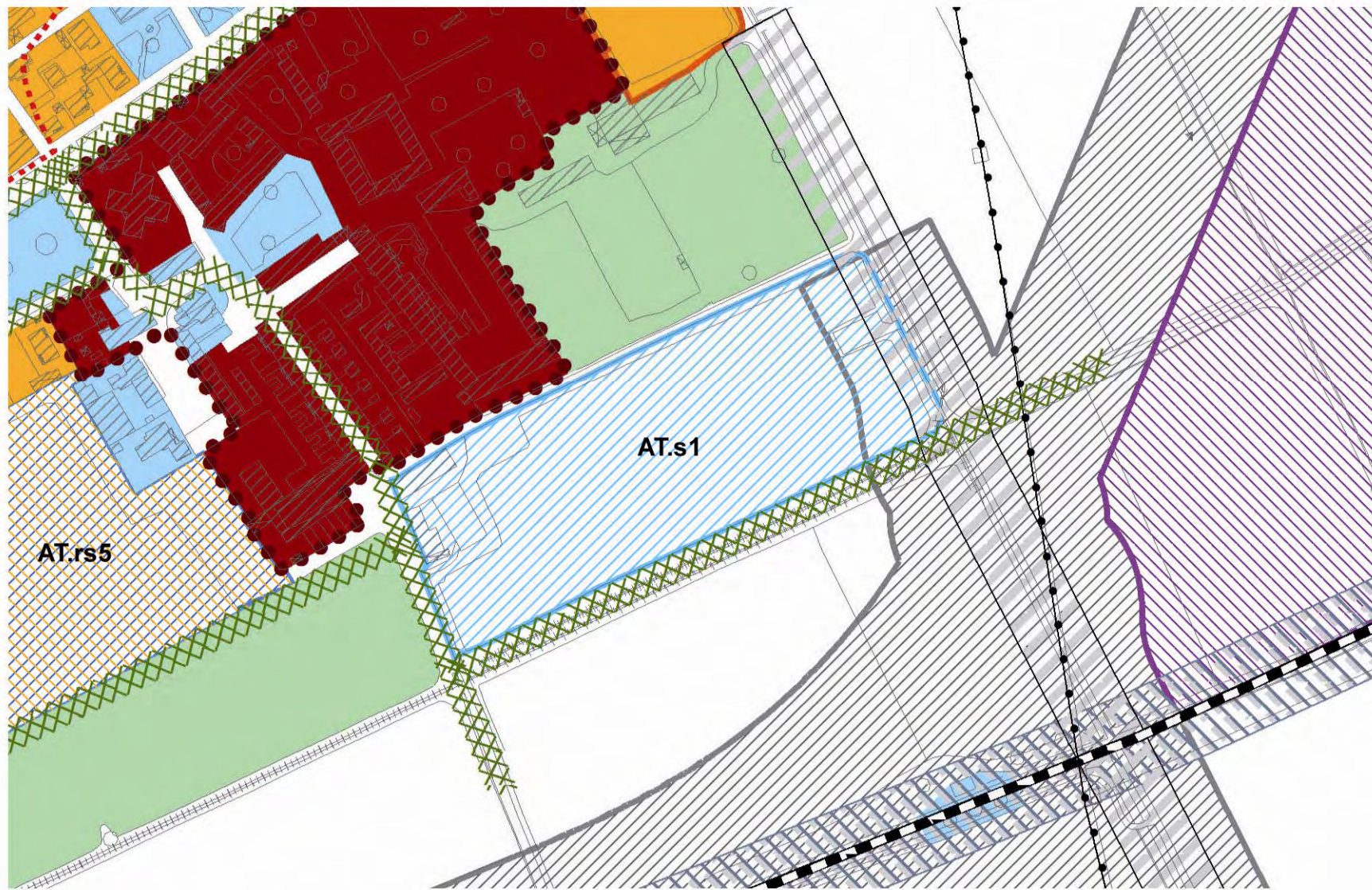
### Prescrizioni

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere contemplato l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto, che si caratterizza per la vicinanza con il centro storico e l'antico Castello, nonché sull'altro fronte la presenza del cimitero implica la previsione di una fascia ambientata e a bassa densità. Dovrà essere assicurato il collegamento viabilistico tra via Gregotti e il nucleo antico, con una tracciato di sezione adeguata comprendente marciapiedi e pista ciclabile, nonché la realizzazione di idonee aree a parcheggio, per una quantità pari a 35 mq/ab. Dovrà essere altresì garantita la realizzazione di un'ampia area verde a parco urbano (pari a circa 1/3 della superficie territoriale dell'ambito), da collocarsi tra l'abitato e il territorio agricolo, attrezzata con percorsi pedonali e ciclabili e aree di sosta per la fruizione pubblica. L'amministrazione comunale potrà richiedere che, in luogo della quota delle aree per servizi eccedente i minimi di legge (18 mq/ab), possano essere realizzate opere di interesse pubblico anche al di fuori dell'ambito in oggetto.

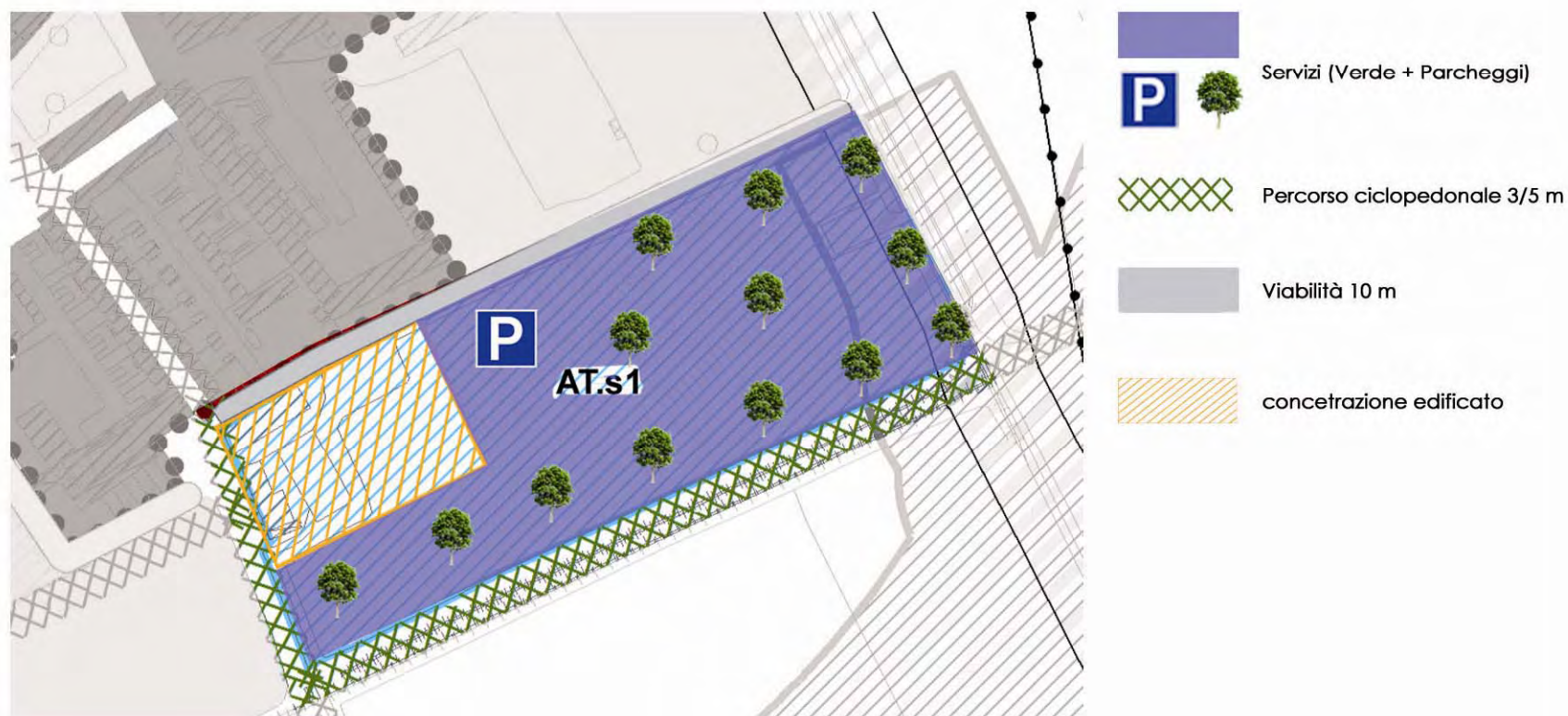
### Localizzazione



## Inquadramento



## Piano Idea



## AT.s1 (attrezzature socio-sanitarie di interesse pubblico – via Quarone SP 14)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Si tratta di un'area situata a sud del nucleo antico, in continuità dello stesso. L'ambito, situato in contesto ad elevata presenza di servizi di interesse collettivo, si configura favorevolmente come ampliamento dell'offerta di attrezzature di interesse pubblico, in particolare per funzioni sanitarie e socioassistenziali. Nell'ambito dell'attuazione mediante piano attuativo dovrà essere assicurato l'adeguamento del sistema viabilistico esistente che comprende il collegamento con la S.P per Olevano e il miglioramento dell'interconnessione con l'area per servizi esistente comprendente il municipio e il polo scolastico. L'edificazione sarà concentrata nella zona rappresentata nella scheda allegata.

### Dati quantitativi

Altezza massima edifici: vedi parametro ambiti residenziali di completamento (P.R.)  
superficie = mq 32.270  
Le modalità attuative e i parametri quantitativi sono demandate alla normativa del Piano dei Servizi.

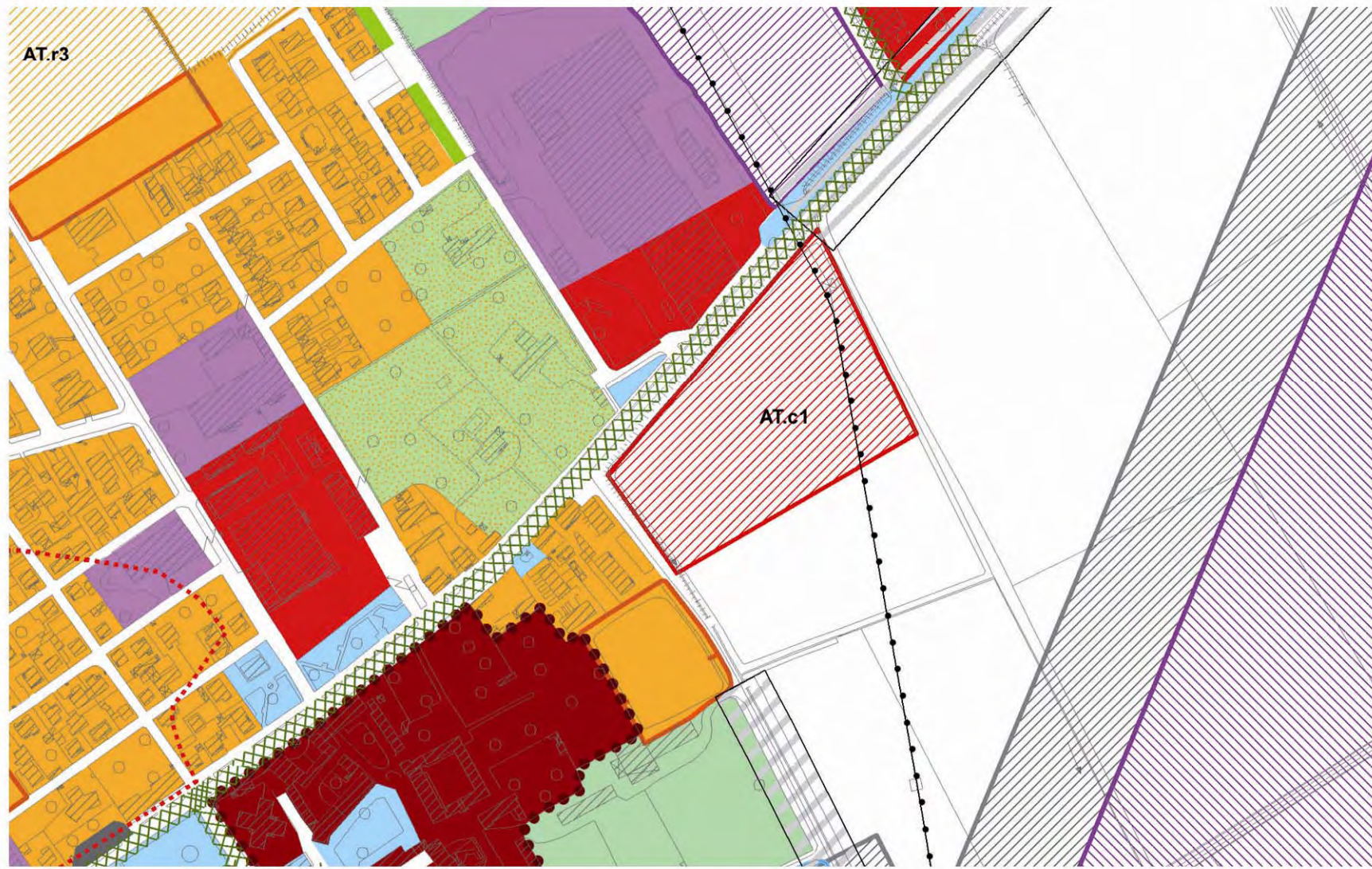
### Prescrizioni

Oltre alla dotazione di posti per parcheggio pubblico finalizzati alle funzioni insediate, dovrà essere garantita la creazione di ampia area di verde a parco urbano (pari al 50% della superficie territoriale), da collocarsi tra l'abitato e il territorio agricolo, che garantisca continuità con la previsione dell'ambito AT.rs5 attrezzata con percorsi pedonali e ciclabili e aree di sosta.  
Le strutture per funzioni socio-sanitarie dovranno essere realizzate con tecnologie di risparmio energetico e a basso impatto ambientale, al fine di favorire al massimo l'integrazione del nuovo polo nel territorio.

## Localizzazione



## Inquadramento



## AT.c1 (ex Piano Attuativo commerciale/artigianale - SP 494)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito assoggettato a Piano Attuativo situato in margine della zona residenziale esistente, in continuità della stessa, lungo la SP 494, con destinazione commerciale-artigianale, riconfermato dal PRG vigente. Per tale ambito si confermano le modalità di attuazione con riferimento alla procedure di cui alla normativa di settore per gli insediamenti commerciali, con la limitazione dell'insediamento di medie strutture di vendita (mq 1500), previa adeguamento alla normativa regionale in materia commerciale. Il sistema viabilistico proposto dal Piano prevede l'accesso principale dalla SP 494, con previsione di studio approfondito in merito al sistema viabilistico connesso alla intersezione con la SP in direzione Olevano, interessata anche dal progetto di circonvallazione collegato alla autostrada Broni - Mortara. L'edificazione sarà concentrata nella zona rappresentata nella scheda allegata.

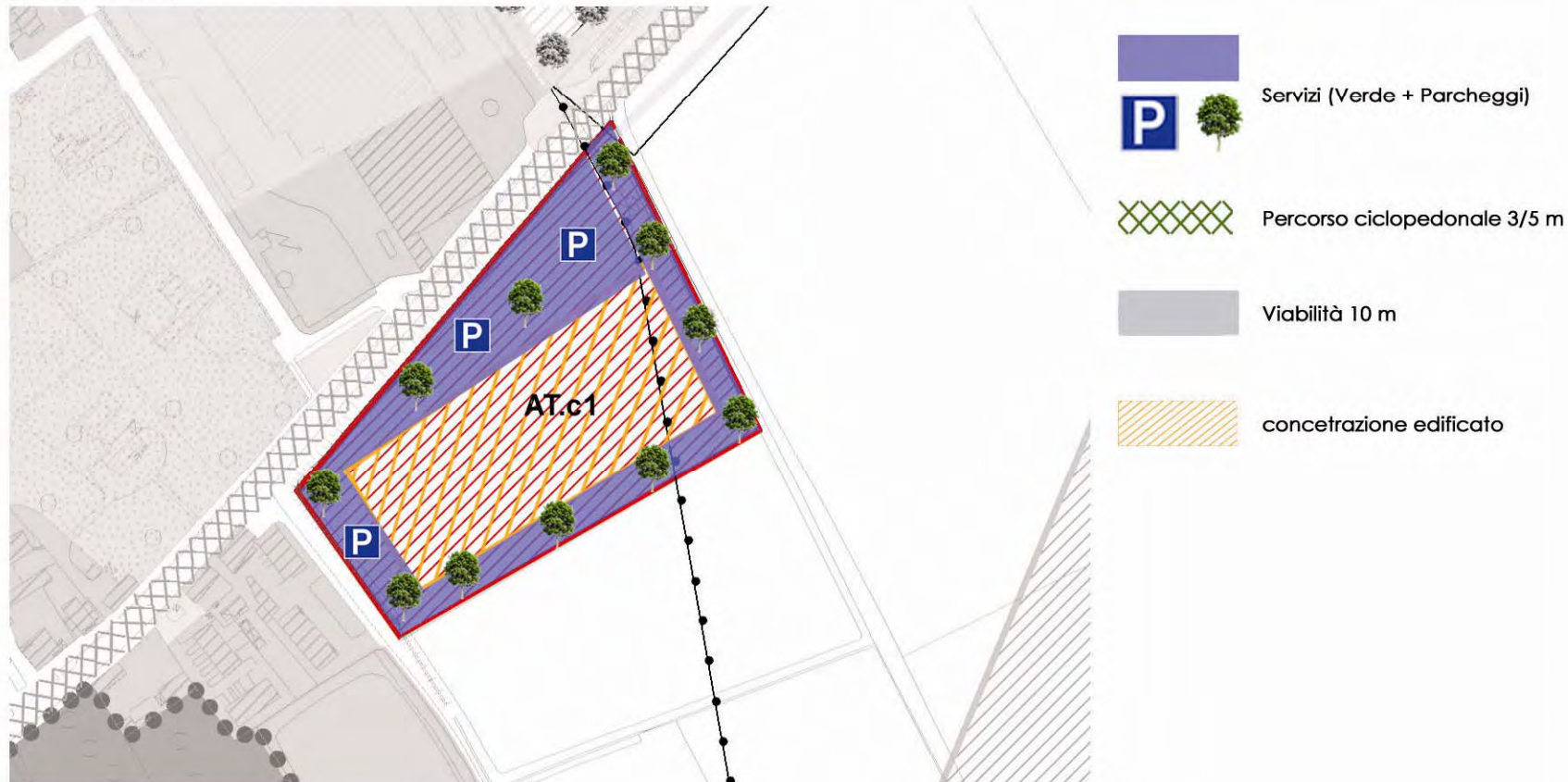
### Dati quantitativi

Altezza massima edifici: vedi parametro ambiti commerciali esistenti (P.R.)  
superficie = mq 25.500  
Sc = (max. 50% St)  
Slp = mq. 12.750  
attrezzature per servizi = vigente normativa in materia di commercio

### Prescrizioni

Visto il contesto limitrofo al tessuto abitato di interesse documentario, dovrà essere posta particolare attenzione all'utilizzo di materiali e finiture non impattanti, coerenti con il contesto e i caratteri tradizionali del luogo. L'edificazione sarà concentrata nella zona individuata sulla cartografia del documento di Piano; l'intervento dovrà realizzare le opportune opere di mitigazione ambientale per l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto, e al tempo stesso garantire qualità nella realizzazione degli spazi per le attrezzature a servizio dell'attività e collettive (parcheggi, verde ecc.), idoneamente piantumate e arredate. A carico del soggetto proponente dovranno essere redatti gli studi atti a garantire la compatibilità dell'intervento per quanto concerne gli aspetti della normativa commerciale, ambientale e per la viabilità.

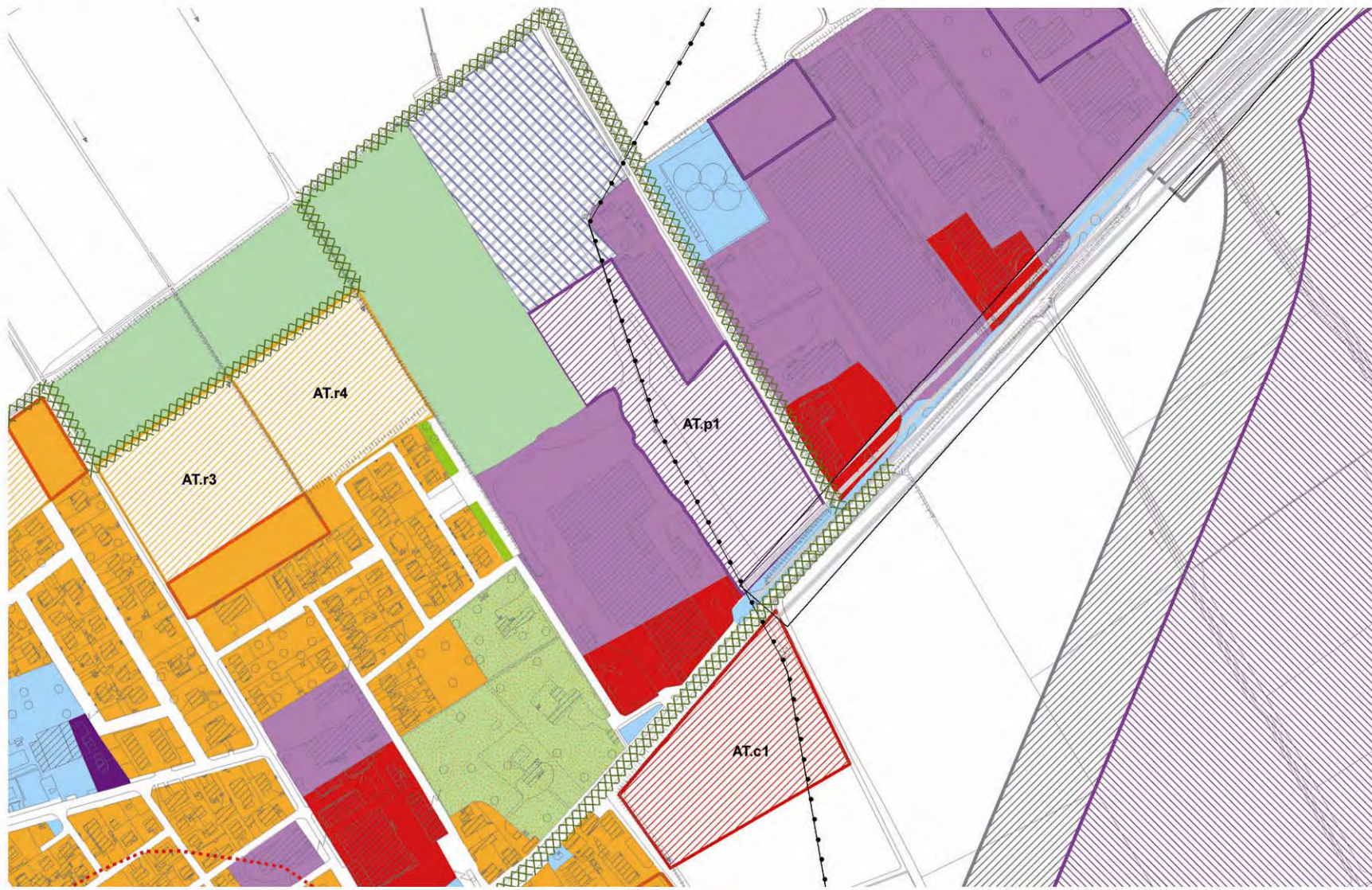
## Piano Idea



## Localizzazione



## Inquadramento



## AT.p1 (ex Piano Attuativo produttivo/artigianale – via Canada)

### Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito assoggettato a Piano Attuativo di completamento alla zona produttiva artigianale esistente in continuità della stessa, lungo la Via Canada/SP 494, con destinazione produttiva a carattere artigianale, già previsto dal PRG vigente. Il sistema viabilistico proposto dal Piano prevede l'accesso principale dalla SP 494, lungo la esistente Via Canada, di cui dovrà essere previsto l'adeguamento in relazione ai volumi di traffico, anche di tipo pesante, connessi agli insediamenti.

### Dati quantitativi

Altezza massima edifici: vedi parametro ambiti produttivi esistenti (P.R.)

superficie = mq 34.300

Sc = (max. 50% St)

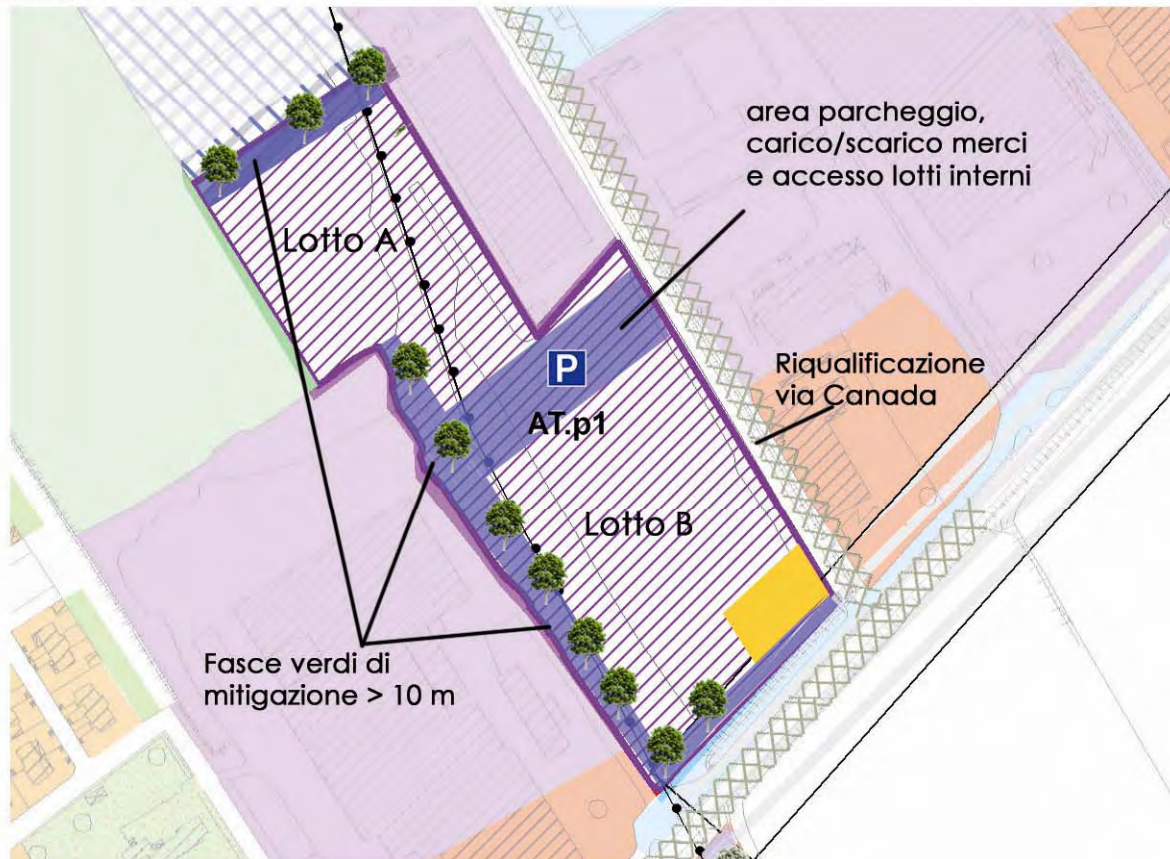
Slp = mq. 17.150

attrezzature per servizi (20% st) = mq 6.860 accessibili dalla viabilità principale di accesso

### Prescrizioni

Visto il contesto limitrofo al tessuto abitato di interesse documentario, dovrà essere posta particolare attenzione all'utilizzo di materiali e finiture non impattanti, coerenti con il contesto e i caratteri tradizionali del luogo. L'edificazione sarà concentrata nella zona individuata sulla cartografia del documento di Piano; l'intervento dovrà realizzare le opportune opere di mitigazione ambientale per l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto, e al tempo stesso garantire qualità nella realizzazione degli spazi per le attrezzature a servizio dell'attività e collettive (parcheggi, verde ecc.), idoneamente piantumate e arredate. All'interno dell'ambito, dovrà essere realizzata a carico del soggetto proponente un'area ecologica comunale, da localizzarsi in fregio alla SP 494 e pubblicamente accessibile dalla Via Canada.

## Piano Idea



## Localizzazione

