

Comune di Treviglio (BG)

Il Contratto di quartiere di Castel Cerreto

Treviglio è il secondo centro più importante e popoloso della Provincia di Bergamo, disposto tra Milano e Brescia come Comune di riferimento della Bassa Bergamasca.

La sua collocazione strategica si associa alla presenza di importanti infrastrutture, tra cui l'importante snodo ferroviario della linea Milano-Venezia e della linea Milano-Bergamo, la SS del Tonale e della Mendola, a cui si aggiungono, in previsione, l'autostrada BreBeMi e l'alta velocità ferroviaria.

Nel Ptc della Provincia di Bergamo viene segnalato il pronunciato sviluppo delle aree del territorio di Treviglio, che riguarda sia le attività produttive e imprenditoriali che la residenza.

Il continuo trend di crescita della popolazione residente (26.827 abitanti) è dovuto, in parte, a fenomeni migratori e in parte a processi di decentramento urbano dall'area metropolitana milanese. Questi fattori hanno prodotto una crescente domanda abitativa che, da un lato, produce l'innalzamento dei valori immobiliari e tende, dall'altro, ad estendere i problemi del rischio e dell'esclusione abitativa (ciò riguarda alcune aree della domanda, caratterizzate dalla compresenza di fenomeni come reddito precario, forte mobilità, conseguente povertà, disagio sociale e a volte discriminazione culturale).

A fronte di tale situazione, il recupero della frazione "Castel Cerreto" riveste particolare interesse urbanistico e sociale.

Castel Cerreto

La frazione si colloca a nord della storica zona Blancanuca, tra Fara D'Adda e Castel Rozzone, a 3 km dal centro abitato di Treviglio, di cui costituisce una frazione isolata, fortemente riconoscibile.

La sua identità territoriale e sociale, caratterizzata per la presenza di terreni ad uso agricolo, pur mantenendo il carattere di un centro rurale di tradizione contadina, presenta già oggi una buona accessibilità, su ferro e su gomma. Nei prossimi anni Castel Cerreto sarà investita da alcune trasformazioni del sistema delle infrastrutture di viabilità, come indicato dal Ptcp, con il passaggio di un tracciato autostradale di connessione fra la A4 e la BreBeMi.

Castel Cerreto è suddivisa in due parti: ad ovest la zona vecchia, costituita da un sistema di cascine e stalle costruite all'inizio del XIX secolo a ridosso dalla corte padronale e della chiesa settecentesca, in stato di degrado; ad est, oltre la piazza principale del borgo storico, la zona nuova, costituita da recente espansione residenziale, prevalentemente mono o bifamiliare, di proprietà privata.

L'attuale Prg (1992), vede nella sua variante del 2003 la prosecuzione dell'orientamento verso la salvaguardia dei valori naturalistici e ambientali dell'area di Treviglio, proponendo di istituire il parco denominato Castel Cerreto, con valenza paesaggistica, agricola e storica.

La parte storica della frazione, di un'unica proprietà privata (gli Istituti educativi di Bergamo), è in gran parte inutilizzata, con conseguente declino del comparto che ha generato il degrado delle strutture insediative e degli immobili, l'impoverimento delle funzioni, fenomeni di decentramento e perdita di popolazione.

Tali ragioni hanno portato ad adottare la Variante 7 al Prg, affrontando le tematiche riferite alla tutela ambientale e alla salvaguardia della tradizione locale. Per questo il vecchio nucleo (che nel vigente Prg è individuato come "Zona B1: insediamenti con contesto misto di episodi di antica formazione e di interventi di formazione o trasformazione recente") è stato classificato dalla Variante come "Zona omogenea A – insediamenti di antica formazione", soggetta a Piano di recupero unitario (Pdru), redatto in una seconda fase tenendo conto anche delle finalità del bando regionale lombardo denominato Contratti di quartiere II.

Il Pdru è costituito da una prima parte, corredata dagli elaborati grafici di rilievo, che descrive lo stato di fatto attuale e da una seconda parte che introduce e regola gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, i possibili fabbricati di progetto e le nuove funzioni, compatibili a livello urbanistico, che potranno essere sviluppate dal Contratto di quartiere.

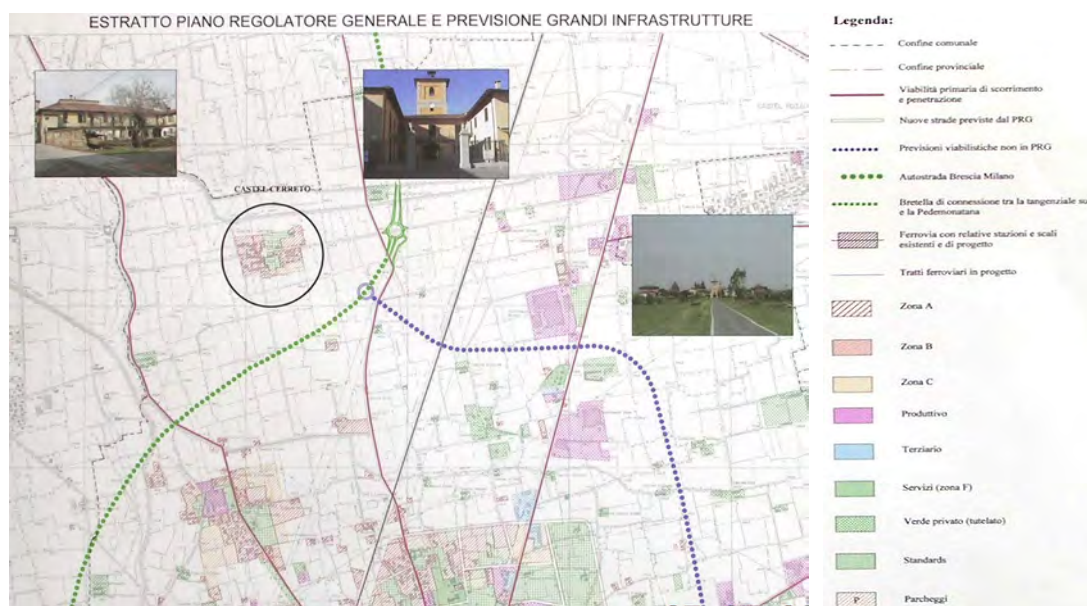


Tavola di inquadramento. Previsioni di Prg. La frazione "Castel Cerreto" è situata in posizione isolata nel territorio agricolo a Nord del nucleo urbano di Treviglio. Sono poste in evidenza le previsioni del Ptc per la viabilità.

Si ritiene che attraverso il Pdru si possa raggiungere l'obiettivo di dare una connotazione a quartiere dell'intera frazione, sia sotto il profilo dimensionale (recupero patrimonio edilizio esistente), sia sotto il profilo organizzativo (integrazione di servizi di scala locale e di servizi e funzioni di scala urbana).

Osservando la Tavola di progetto si può trovare riscontro grafico per le previsioni dettagliate dei singoli fabbricati. Per la chiesa e la scuola materna viene confermata la presenza di alcune superfici destinate a funzioni e servizi di scala locale. Relativamente alla scuola materna, è rappresentata la realizzazione di un nuovo edificio (nei programmi della proprietà) sull'area contigua ad est, destinata dal vigente Prg a standard.

Poichè il Pdru è stato redatto anche in funzione degli obiettivi del bando regionale dei Cdq II, pertanto si è reso necessario un accordo con la proprietà, che partecipa alla proposta di contratto, per incrementare alcune funzioni e/o servizi presenti e per prevedere nuove superfici a tali usi; in particolare viene destinato a servizi alla persona e alla comunità, l'intero edificio 2 mentre gli edifici contrassegnati con 11/a e 12/a vengono destinati a funzioni di scala urbana con possibilità di ampliamento nel caso di dimostrata necessità in rapporto alle funzioni previste.

Considerata la natura del Pdru e la necessità di incrementare e individuare nuove superfici in funzione degli obiettivi dei Cdq II, le Norme tecniche di attuazione (Nta) del Pdru stabiliscono che le superfici relative agli edifici 11a e 12a possono essere utilizzate a fini residenziali solo previa Variante allo strumento attuativo in questione. Relativamente all'edificio 8, opportunamente rivisitato, che il Pdru destina ad impianti tecnologici, è prevista l'installazione di tutte le apparecchiature necessarie per alimentare gli edifici ricadenti nel piano attuativo, a consumo energetico minimo.

Le caratteristiche peculiari dell'area risultano ideali per utilizzare le nuove tecnologie in tema di risparmio energetico e protezione dell'ambiente intervenendo sulle nuove unità abitative e prediligendo sistemi di produzione dell'energia termica ed elettrica con rendimenti molto alti.

L'obiettivo è di allineare l'intervento alle direttive comunitarie sulla efficienza energetica, a breve recepite anche dall'Ita-

lia. In sostanza si tratta di realizzare una rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento che alimenterà tutti gli edifici. Gli interventi, le relative prescrizioni e i vincoli sono descritti nelle tavole di progetto. Le previsioni di arredo degli spazi esterni (Tav 10 del Pdru) sono indicative, mentre sono prescrittive le indicazioni dei percorsi pedonali di connessione fra i cortili e la viabilità. I parcheggi sono pertinenti alla residenza nonché alle diverse destinazioni d'uso ammesse per la zona, quando questi non sono ricavabili nel sottosuolo dei cortili e sono comunque a servizio dell'intero nucleo.



Planimetria delle destinazioni d'uso previste nel progetto presentato per il bando "Contratto di quartiere II".

Per la zona oggetto di Pdru, il vigente strumento urbanistico generale non individua alcuna area a standard; per l'intera frazione sono già previste aree a standard dal vigente Prg per 21.570 mq, che soddisfano il fabbisogno per circa 814 abitanti teorici (21.570 mq : 26,5 mq/ab).

Considerata le previsioni del vigente Prg per l'intera frazione e la potenziale ricettività in termini di abitanti complessivi insediabili (661 abitanti), si può ritenere che la quantità prevista e localizzata soddisfi il fabbisogno pregresso e futuro. Relativamente agli standard previsti dal vigente Prg, esterni all'ambito di Pdru, il presente Piano attuativo ha individuato una superficie per parcheggi pubblici di circa mq 1.200 sulle aree destinate ad attrezzature d'interesse comune, in angolo nord-est tra Via Castel Cerreto e Piazza Don Boffi.

Il Cdq che si intende sviluppare nella frazione di Castel Cerreto presenta come elemento di forte singolarità, tale da renderlo un programma di intervento decisamente sperimentale ed innovativo, le modalità di incremento del patrimonio Erp. Molti degli edifici attualmente inutilizzati sono di proprietà degli Istituti educativi: il Comune di Treviglio ha definito una convenzione con la proprietà che prevede l'asservimento ad uso pubblico delle aree e degli immobili.

L'ipotesi di lavoro si configura come un progetto di sviluppo e incremento di alloggi pubblici su quello che, allo stato attuale, si presenta come un comparto urbano privo di funzioni, di servizi e, in buona parte, non rispondente a standard minimi di abitabilità (mancanza di servizi igienici interni agli alloggi, vani con metrature sottostandard, impianti tecnologici obsoleti e non a norma). La prevalente presenza di patrimonio Erp, richiesta ai fini dell'individuazione dell'ambito di intervento del Cdq, può essere intesa, in questo caso, come parametro da applicare sull'area oggetto di intervento a programma attuato. L'idea è quella di apportare al patrimonio Erp uno stock di alloggi che, pur non essendone attualmente parte, da sempre presenta le sue stesse caratteristiche: alloggi concessi in locazione occupati da inquilini appartenenti a categorie sociali cosiddette deboli (in questo caso si tratta di famiglie di origine contadina con un basso livello di scolarità e in condizioni professionali non qualificate) in fase di progressivo invecchiamento. Si tratta pertanto di una presenza di potenziali alloggi Erp da leggere in prospettiva futura, in quanto il patrimonio esistente è assai contenuto (1 stabile per complessivi 20 alloggi); la finalità del Cdq è quella di realizzare un nuovo quartiere Erp per il Comune di Treviglio che, appoggiandosi e utilizzando le indicazioni contenute nel bando regionale, possa costituire di fatto un nuovo modello di intervento in materia di politiche abitative pubbliche.

Le ragioni del declino dell'area oggetto del Cdq sono conseguenti a:

- processi di degrado delle strutture insediative e degli immobili;
- forme di impoverimento funzionale;
- fenomeni di decentralizzazione e di perdita di popolazione locale.

Il progetto, integrando azioni di diversa natura, si propone di restituire funzionalità all'area interessata dall'in-

tervento e di ridare centralità e capacità attrattiva ad una parte del sistema urbano che, fortemente significativa fino ad alcuni decenni fa, è ora in attesa di ritrovare una identità, sia in Castel Cerreto, sia all'interno del territorio comunale di Treviglio.

Il Cdq prevede una serie di interventi articolati in ambiti funzionali differenti e tra loro correlati:

1. le nuove residenze;
2. il polo museale;
3. i servizi alla persona e alla comunità;
4. il polo socio-culturale;
5. le infrastrutture.



Planimetria di progetto delle aree esterne agli edifici recuperati. Gli antichi cortili ed aie sono stati trasformati in giardini e percorsi pedonali. Questi ultimi, nel collegare le varie zone della frazione, si snodano all'aperto e al coperto, anche tramite l'attraversamento delle cascate.

Per le *nuove residenze* è prevista la combinazione di tre diverse misure:

- manutenzione straordinaria dello stabile Erp per un totale di 20 alloggi con interventi di adeguamento degli impianti, delle infrastrutture di servizio e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzazione di un nuovo comparto di appartamenti di edilizia sociale da introdurre nel mercato della locazione a canone sociale all'interno dei quali troverà sede una comunità alloggio di accoglienza; (40 alloggi ex-novo). Tale ambito sarà arricchito successivamente da due interventi di edilizia sociale a canone moderato;
- inserimento di funzioni d'uso diverse dalla residenza e di nuove utenze, attraverso la collocazione di attività commerciali e artigianali e la realizzazione della comunità alloggio suddetta.

La realizzazione del *polo museale* produttivo denominato "dei Probi contadini" è strutturata intorno a spazi aperti (il laboratorio formativo e di ricerca, la fattoria urbana, i percorsi didattici e naturalistici) e chiusi (il museo della società contadina e della storia rurale, l'aula/sala convegni, sala delle esposizioni). Il polo museale produttivo rappresenta, oltre che un elemento di richiamo per la popolazione del territorio e un'occasione importante per richiamare visitatori e nuova popolazione, una nuova attività di impresa che, come per le attività commerciali e artigianali assume il carattere di impresa sociale, con il coinvolgimento di enti di formazione.

I *servizi alla persona e alla comunità* comprendono interventi come:

- la realizzazione di un polo dei servizi, collocabile all'interno dell'edificio 2, che verrà adeguato e ampliato, includendo, oltre agli spazi per la scuola materna, locali per il consultorio familiare, ambulatorio medico e armadio farmaceutico;
- la realizzazione di una comunità alloggio per minori allontanati dalla famiglia su segnalazione del Tribunale all'interno di una corte agricola ristrutturata.

Il polo *socio-culturale* prevede:

- un edificio adibito a oratorio, bar, saletta parrocchiale con gli spazi sportivi all'aperto, di proprietà della Parrocchia, parzialmente ristrutturato e in gestione dell'associazione Amici del Cerit;
- una biblioteca, che intende ospitare, nell'ottica di decentramento, una sala studio con postazioni internet, una cd-medioteca, un'area di ricerca e documentazione sulle attività rurali e uno spazio giovani polifun-

zionale a disposizione per gruppi musicali, teatrali, etc. La struttura non è inclusa nel Pru dell'intervento seppur a questo contigua in lato est.

Per le infrastrutture sono previste quattro linee d'azione:

- la riduzione dell'isolamento della frazione, favorendo nuove funzioni di attrattività rispetto al territorio circostante; è previsto un intervento di valorizzazione della rete carrabile storica in direzione di Treviglio e di Bergamo;
- interventi per la realizzazione della rete fognaria e di tre impianti tecnologici ad alto rendimento che comprendono: il riscaldamento a bassa temperatura, il raffrescamento e gli utilizzi idrico sanitari a media temperatura;
- sistema di spazi pubblici, quali percorsi pedonali interni tra i cortili, luoghi di incontro all'aperto e dei luoghi di connessione all'interno di ciascun ambito funzionale e tra i diversi ambiti, le piazze e le nuove centralità e il rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- sviluppo di un collegamento ciclabile con Treviglio con un'estensione fino a Castel Cerreto della ciclabile attualmente in fase di appalto che collegherà Treviglio alla frazione Geromina.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Treviglio

IL CASO

Il Contratto di quartiere di Castel Cerreto

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Città/territorio storico

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici
Politiche del welfare e programmi complessi