

Lo scenario strategico di Piano

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione: linee-guida per la politica territoriale
Piano di Governo del Territorio - Comune di Costa de' Nobili

Gli indirizzi strategici comunali

Il *Piano di Governo del Territorio* costituisce l'occasione e la sede appropriata per l'Amministrazione Comunale di Costa de' Nobili per definire il quadro di riferimento per le trasformazioni che vuole promuovere - o consentire - in materia di pianificazione territoriale e urbanistica e in materia di difesa dell'ambiente e del paesaggio, attraverso gli strumenti della concertazione e del confronto attivo con gli enti pubblici competenti in materia e con i cittadini e gli operatori privati operanti sul territorio.

Il nuovo approccio metodologico costituisce un'effettiva opportunità per la valorizzazione concreta del territorio e tende a conciliare le esigenze di crescita espresse dalle componenti sociali e dagli operatori economici con il perseguimento del bene collettivo e dello sviluppo sostenibile.

Il rapporto tra le istanze del pubblico e del privato deve consentire il raggiungimento di un equilibrio che soddisfi entrambe le parti, che porti energia e sviluppo al territorio e che promuova la riqualificazione del tessuto abitato esistente, il miglioramento e potenziamento dei servizi e la difesa delle caratteristiche ambientali e dei valori del paesaggio agrario.

Le funzioni strategiche del *Piano di Governo del Territorio* possono essere sintetizzate come segue:

- facilitare la cooperazione tra soggetti pubblici e privati per la crescita e lo sviluppo del territorio e delle attività;
- favorire il confronto con la collettività e facilitare un processo decisionale condiviso;
- orientare gli attori coinvolti nella formulazione delle diverse proposte di intervento nella prospettiva di coordinare le spinte dell'attività privata con l'interesse collettivo;
- esplicitare le politiche urbanistiche e individuare i criteri di valutazione e selezione dei progetti di trasformazione proposti da altri soggetti pubblici e privati.

I temi programmatici fondamentali sono i seguenti:

1. Tutela e valorizzazione paesistica del territorio comunale;
2. Miglioramento della qualità urbana e valorizzazione dell'esistente;
3. Miglioramento delle infrastrutture;
4. Miglioramento e integrazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
5. Riqualificazione delle aree degradate, dismesse e incompatibili;
6. Arricchimento della gamma dei servizi privati;
7. Promozione dell'eco-sostenibilità;
8. Sviluppo economico.

Tutela e valorizzazione paesistica del territorio comunale

In conformità con quanto stabilito dal *Piano Territoriale Paesistico Regionale*, l'Amministrazione Comunale persegue le seguenti finalità in ordine alla tutela e valorizzazione paesistica del territorio comunale, quali:

1. la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi del territorio comunale, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle presistenze più significative e dei relativi contesti;
2. la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini;
3. il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.
- 4.

Miglioramento della qualità urbana e valorizzazione dell'esistente

Ogni intervento di trasformazione – sia relativo a nuovi insediamenti che a nuove infrastrutture – dovrà essere valutato tenendo conto di tutte le conseguenze indotte sul territorio.

Ogni intervento – o proposta di intervento – dovrà dunque essere valutato dal punto di vista dei caratteri quantitativi e qualitativi nonché per il contributo apportato al miglioramento della qualità urbana intesa come sommatoria di fattori ambientali, funzionali ed estetici.

Per le stesse ragioni dovrà essere favorita la valorizzazione del patrimonio edificato esistente, per consentire al territorio un'auspicata crescita funzionale ed estetica senza coinvolgere uno sfruttamento eccessivo di suolo.

Miglioramento delle infrastrutture

Partendo dal principio che le infrastrutture ed il sistema della mobilità costituiscono fondamentali componenti strutturali delle politiche legate al territorio (ancor più di un territorio marginale e/o periferico), si ritiene che la loro corretta e realistica programmazione non possa prescindere dalle politiche e dalle scelte operative messe in atto per il sistema insediativo.

In particolare ogni progetto di trasformazione e ogni proposta saranno valutati anche per le conseguenze attese sul sistema della mobilità generale e locale con particolare riferimento alla mobilità ciclo-pedonale.

Miglioramento e integrazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

L'amministrazione comunale assume come prioritaria la tematica del potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nonché del miglioramento e della razionalizzazione della loro distribuzione sul territorio.

Riqualificazione delle aree degradate, dismesse, incompatibili

L'obiettivo è il riassetto delle zone già edificate e urbanizzate che risultano in contrasto per destinazione d'uso oppure in condizione di progressivo degrado a causa della dismissione delle attività produttive e agricole e dal sottoutilizzo delle strutture esistenti.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere rivolti alla ricomposizione della continuità con l'edificato esistente, integrando gli spazi pubblici e risolvendo problematiche afferenti alla viabilità e all'accessibilità.

La valorizzazione dell'esistente si configura come primo strumento utile per il risparmio di suolo e la conseguente tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici del contesto.

Arricchimento della gamma dei servizi privati terziari, commerciali, ricettivi

L'insediamento di attività terziarie, commerciali, ricettive e di servizio in generale, volte ad arricchire la gamma dei servizi privati offerti alle persone e alle imprese, è considerato dall'Amministrazione un elemento di riqualificazione del territorio comunale e di miglioramento della qualità della vita dei residenti.

In questa gamma di funzioni rientrano, purché non comportanti un impatto nocivo o molesto nei confronti degli insediamenti circostanti (in particolare di quelli residenziali), i seguenti servizi:

- servizi del commercio al dettaglio ed assimilabili, compreso l'artigianato di servizio;
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.), con esclusione dei servizi molesti;
- uffici;
- studi professionali;
- banche, società finanziarie, assicurazioni, agenzie;
- centri di ricerca;
- alberghi e attività assimilabili (come pensioni, bed & breakfast, ecc.);
- convivenze assistenziali-residenziali: collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero, ivi incluse le attività di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale;
- attrezzature private culturali e per lo spettacolo: cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati;
- attrezzature sportive private – a pagamento e non – purché non spettacolari (la presenza di spettatori deve avere carattere meramente eventuale e non deve costituire aspetto essenziale degli impianti);

- attrezzature private per la salute, destinate alla diagnosi e alla cura della salute (case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche);
- servizi rivolti in generale alla cura della persona, culturali, per lo sport, lo svago e l'impiego del tempo libero;
- attività di commercio all'ingrosso;
- servizi alle imprese e alle attività economiche in genere.

Promozione dell'ecostenibilità

L'assunzione di criteri di sviluppo sostenibili nelle scelte di trasformazione del territorio risulta prioritaria nella definizione del quadro degli obiettivi alla base delle scelte dell'Amministrazione Comunale, pertanto saranno promossi i progetti relativi:

- alla riduzione dell'inquinamento;
- allo sviluppo della mobilità urbana secondo criteri di minimizzazione degli impatti;
- alla promozione del risparmio energetico, dell'utilizzo di tecniche costruttive eco-compatibili;
- al rispetto della rete ecologica provinciale.

Sviluppo economico

Uno dei punti fermi del programma di governo amministrativo è lo sviluppo economico basato sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali che possano valorizzare l'attività e la competitività del territorio.

Gli obiettivi strategici comunali

Alla luce degli indirizzi sopra richiamati, il Comune di Costa de' Nobili identifica come strategici per la valorizzazione e la trasformazione del suo territorio, gli obiettivi di miglioramento dei temi di seguito riportati:

1. Sistema insediativo residenziale: organizzazione strategica nel nucleo consolidato e delle espansioni
2. Razionalizzazione delle aree dismesse o sottoutilizzate
3. Servizi di mobilità
4. Difesa delle aree agricole

Sistema insediativo residenziale: organizzazione strategica nel nucleo consolidato e delle espansioni

Obiettivo fondamentale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il *Piano di Governo del Territorio* è l'organizzazione delle espansioni insediative, e residenziali in particolare, in considerazione della scarsa crescita della popolazione e delle attività nel territorio comunale negli ultimi anni, senza però dimenticare i criteri fondamentali di difesa del suolo e di promozione di uno sviluppo sostenibile.

Il soddisfacimento delle nuove esigenze insediative dell'immediato futuro, intese come necessità di nuovi alloggi o di nuovi spazi per attività economiche, dovrà essere perseguito mediante:

- il riuso e la valorizzazione dell'edificato esistente inutilizzato o sottoutilizzato nelle parti del territorio urbanizzato di più antico impianto;
- il completamento dell'attuazione degli ambiti di trasformazione (in espansione o in riqualificazione di edificato preesistente), soggetti a pianificazione attuativa, in corso di attuazione o per i quali il piano attuativo è stato adottato/approvato;
- il completamento dell'edificazione nelle parti del territorio urbanizzato di recente impianto (lotti non del tutto saturi, lotti liberi).

Il nucleo di antica formazione, seppure non di interesse storico eccelso, presenta tuttavia una compattezza e unitarietà di impianto e una buona riconoscibilità che lo rendono elemento caratterizzante del paese ed elemento di interesse paesistico-ambientale: il nucleo antico di Costa de' Nobili è portatore di significati nei quali gli appartenenti alla comunità locale tendono ad identificarsi e ad identificare il loro territorio di appartenenza.

Per questa ragione gli interventi di manutenzione e riqualificazione dello spazio collettivo e privato sono processi necessari per la difesa dell'esistente, ma anche della memoria collettiva e del senso di identità.

La crescita e lo sviluppo auspicabili dovranno essere in grado di formulare progetti che sappiano rispettare il contesto e dialogare attivamente con esso, pur nella contemporaneità e modernità delle scelte, delle prestazioni e dell'efficienza generale.

Alla luce di quanto precede, occorre porsi il problema della ricerca della qualità degli interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca delle opere progettate ed eseguite;
- dialogo delle stesse con il contesto edificato e il paesaggio agricolo;
- difesa o eventuale riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in termini di significato e di memoria;
- riqualificazione e miglioramento del nucleo antico.

Infine la presenza di edifici inutilizzati - in particolare all'interno delle corti, dietro alle cortine principali verso le pubbliche vie - pone il tema dell'incentivo alla loro riqualificazione, valorizzazione e riutilizzo in quanto concorrono alla qualità dell'ambiente urbano.

Per quel che concerne l'espansione residenziale si registra un recente aumento della domanda e della iniziativa dopo un lungo periodo di paralisi dell'attività di espansione.

Il *Documento di Piano* prevede nuove possibilità insediative con destinazione residenziale su aree libere o su aree già edificate: l'espansione avrà modesta entità in considerazione dell'assetto insediativo del territorio comunale, delle prospettive di crescita e del contesto pianificatorio e vincolistico dato.

L'ambito preferenziale di sviluppo sarà nelle aree lungo la S.P. 31 in direzione di Corteolona, non lontano dalle aree interessate dai piani attuativi adottati e approvati in tempi recenti.

Verranno previste forme incentivanti per l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative per il contenimento del fabbisogno energetico degli edifici e per il ricorso a fonti di energia rinnovabile, ovvero saranno sostenuti:

- il miglioramento delle prestazioni di coibenza termica degli involucri edilizi;
- le soluzioni tecnologiche più evolute per la generazione termica ed elettrica basate sull'uso delle fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quella geotermica e a quella solare;
- l'incremento, più in generale, dell'efficienza degli impianti per il riscaldamento.

Razionalizzazione delle aree dismesse o sottoutilizzate

Il territorio comunale è disseminato, nel nucleo edificato e nelle cascine, di spazi dismessi o sottoutilizzati un tempo destinati ad attività produttive e in particolare agricole.

Fermo restando che gli stessi possono essere nuovamente adibiti alla preesistente attività (purché nel rispetto di tutte le norme vigenti, quali ad esempio in materia di prevenzione incendi e in materia igienico-sanitaria), l'Amministrazione considera obiettivo strategico quello dell'insediamento di attività terziarie, commerciali, ricettive e residenziali volte ad arricchire la gamma dei servizi privati offerti alle persone e alle imprese, in quanto elemento di riqualificazione del territorio e di miglioramento della qualità della vita dei residenti.

L'Amministrazione Comunale si dichiara dunque disposta a prendere in considerazione proposte di programmi e progetti mediante i quali gli operatori privati si impegnino a recuperare e riqualificare gli immobili sopra indicati insediando funzioni terziarie, commerciali e di servizi privati, o più semplicemente residenziali.

Salvo altre destinazioni – che l'Amministrazione si riserva di esaminare e se del caso ammettere – possono essere insediate le funzioni seguenti, purché non comportino un impatto nocivo o molesto nei confronti degli insediamenti circostanti (in particolare di quelli residenziali):

- servizi del commercio al dettaglio ed assimilabili, compreso l'artigianato di servizio;
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.), con esclusione dei servizi molesti;
- uffici;

- studi professionali;
- banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie;
- centri di ricerca;
- attrezzature private culturali e per lo spettacolo: cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.;
- attrezzature sportive private – a pagamento e non – purché non spettacolari;
- attrezzature private per la salute destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali case di cura, cliniche, laboratori di analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche;
- servizi rivolti in generale alla cura della persona, alla cultura, allo sport, allo svago e all'impiego del tempo libero;
- attività di commercio all'ingrosso, purché comportanti un impatto sulla viabilità sostenibile in relazione alla viabilità esistente o prevista;
- servizi alle imprese e alle attività economiche in genere.

Servizi di mobilità

L'Amministrazione Comunale considera obiettivo strategico ogni intervento suscettibile di migliorare il sistema della mobilità carrabile, pedonale e ciclabile sul territorio comunale, in particolare sotto i seguenti profili:

- incremento della mobilità pedonale e ciclabile;
- eliminazione di criticità esistenti sotto il profilo della sicurezza: soppressione di eventuali punti di conflitto effettivi e potenziali, allargamento di tratti stradali angusti, formazione di opere suscettibili di mettere in sicurezza il pedone e il ciclista, ecc;
- interventi suscettibili di rendere più sicura la futura mobilità carrabile e pedonale/ciclabile.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, intende impegnarsi per il perfezionamento dei collegamenti con autolinee di servizio fra il comune di Costa de' Nobili e i centri principali di destinazione dei cittadini (Pavia, Milano etc..).

Difesa delle aree agricole

Il paesaggio agricolo e le attività di coltivazione costituiscono il tema dominante del territorio comunale ed anche il cuore della sua identità.

L'Amministrazione Comunale considera obiettivo strategico ogni intervento di difesa, potenziamento e valorizzazione del patrimonio agrario, sia in termini di produttivi che ambientali e paesaggistici. In relazione a quanto appena esposto al momento attuale è in corso di definizione un *P.L.I.S. – parco locale di interesse sovra-comunale* lungo le rive del fiume Po, finalizzato alla valorizzazione ed alla promozione delle risorse territoriali che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo coordinato e integrato fra diverse amministrazioni comunali e orientato al mantenimento ed alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori tradizionali.

Il comune di Costa de' Nobili, inoltre, insieme ai comuni di Belgioioso, Valle Salimbene, Torre d' Negri, Torre d'Arese, Spessa, Miradolo, Monticelli Pavese, Maghero, San Zenone Po e Zerbo è coinvolto nel progetto denominato *Sistema culturale locale "Terre del Basso Pavese"* che si occupa della valorizzazione del territorio e della promozione – con relativa tutela e classificazione con marchio d'origine - dei prodotti locali. Il progetto citato è stato di recente premiato dalla Regione Lombardia con il secondo premio del bando a scala regionale denominato *"Esperienze positive in tema di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica di nuclei ed insediamenti storici e tradizionali"*.