Indirizzi per il Piano di Governo del Territorio.

Premessa.

Nel corso degli ultimi 15 anni il territorio del nostro Comune si è contraddistinto, per uno sviluppo urbanistico equilibrato che, senza cedere alle facili lusinghe di uno sfruttamento residenziale eccessivo, ha permesso al nostro abitato di conservare quanto di positivo definito nel passato più recente, vale, nel contempo, uno sviluppo teso alla ricerca di nuove opportunità.

D'altro canto è sotto gli occhi di tutti che si è giunti al completamento e alla realizzazione di quanto previsto e descritto nei documenti di programmazione territoriale comunale, che costituiscono gli strumenti urbanistici promossi per il nostro territorio così come definiti negli anni '80 e perfezionati nei primissimi anni '90, uniti alle possibilità operative recentemente modificate della nuova normativa regionale; tali condizioni ci conducono alla elaborazione di un nuovo strumento urbanistico.

Quanto segue, dunque, si propone di illustrare sinteticamente i più significativi criteri e gli obbiettivi strategici sui quali il nuovo strumento urbanistico si dovrà verificare.

1. La situazione attuale.

Lo sviluppo dell'edificato presente nel nostro territorio consente la verifica dei criteri di una progettazione urbanistica che ha puntato nel tempo a concentrare l'occupazione del terreno per le diverse destinazioni d'uso in aree contigue alle zone già antropizzate del paese.
Il perimetro che definisce e limita ogni isolato si presenta ancora compatto, non sfrangiato, consentendo a chi entra nel nostro comune la percezione di un abitato ordinato e compatto, indipendentemente dalla destinazione d'uso. Solo l'area industriale del Careno è posta oltre l'importante limite della viabilità provinciale che collega a Varese ma essa risponde a logiche di tipo sovraccomunale ed è servita ad alleggerire alcune situazioni critiche dell'abitato vero e proprio, con il dichiarato scopo di voler garantire un determinato livello di qualità della vita.

2. I vincoli sovra ordinati esistenti : parchi, corridoi e i progetti della nuova viabilità regionale.

I confini amministrativi del Comune di Vedano Olona sono definiti da alcune vaste aree e superfici facilmente identificabili, caratterizzate da vocazione agricola (piana della Celidonia), oppure da qualità paesaggistiche di rilievo (si pensi al Parco Regionale di Appiano e Tradate, alla Valle del torrente Quadronna); tali ambiti, nei prossimi anni, acquisiranno anche importanza maggiore in forza di alcuni importanti progetti a livello provinciale. Infatti entro alcuni di tali spazi troveranno collocazione opere che appartengono al nuovo sistema viabilistico della tangenziale di Varese - che lambisce il confine comunale a Ovest - oltre che dal tracciato del progetto definitivo del così detto "Peduncolo di Vedano Olona" - che porterà ad un notevole alleggerimento del traffico di attraversamento di Vedano.
Poichè le opere appena delineate comporteranno, inevitabilmente, una modificazione della situazione eco-ambientale, si ritiene indispensabile che i nuovi strumenti comunali - **in accordo con quelli sovraordinati** - provvedano al recupero di spazi naturali oggi dequalificati, al fine di

ricostituire un patrimonio naturale di notevole interesse (valle della Quadronna) ovvero confermino le previsioni di tutela già in essere (parchi regionali).
In tale ottica di riqualificazione, l'identificazione del "corridoio ecologico" - teso alla tutela degli ambiti liberi ed al mantenimento della principali caratteristiche floro-fauinistiche - posto nella piana che separa l'area meridionale del paese dalle case di "Fondo Campagna", pur in una dimensione di carattere più limitato assume, nella progettazione urbanistica, l' obiettivo di garantire sia il rispetto dei vari eco sistemi che una corretta integrazione delle reti infrastrutturali con il territorio abitato.

3. Uno sviluppo contenuto.

Queste condizioni al contorno devono essere tenute in opportuna considerazione al momento della progettazione urbanistica che deve definire ed identificare la "forma urbis" della Vedano del prossimo decennio, intendendo con ciò non solo e non tanto la "figura" della parte edificata ma l'insieme e della parti costruite e delle aree naturali.
Tenuto conto che per ottenere alcune modificazioni significative, attraverso le concretizzazioni delle previsioni dei passati strumenti urbanistici, sono occorsi circa vent'anni, l'orizzonte **temporale** indicato sembra essere quello più attendibile, pur con tutte le cautele rispetto alle effettive capacità di "previsione" nel settore delle pianificazione.
Alla luce di questo considerazioni, dunque, uno sviluppo equilibrato e contenuto in termini di incremento dei volumi, di abitanti insediabili e di attività insediabili deve essere il nostro vero, concreto, obiettivo urbanistico e sociale.

4. Il centro storico: privilegiare conservando.

La conformazione urbanistica del nostro Paese permette, a chi lo visita e a chi lo vive, di cogliere compiutamente il "**centro storico**" ovvero, più semplicemente, l'insieme delle aree poste al centro nelle quali da maggior tempo si vive e si è vissuto.
In esso non sono presenti evidenti tracce di ingenti demolizioni e/o di ampliamenti; infatti:

- le dimensioni della rete stradale ricalcano gli andamenti storicamente rilevabili,
- palazzi e costruzioni di epoca meno recente, pur oggetto di ristrutturazioni, sono stati quasi tutti mantenuti,

con ciò favorendo la "persistenza" della fisionomia del nostro borgo.
Accordi operativi, raggiunti con i diversi operatori e con le Proprietà originarie, hanno già permesso di ristrutturare alcune corti, mentre altri interventi stanno per concretizzarsi in un futuro molto prossimo. A tale proposito vi è da rilevare che solo un pesante rallentamento del mercato immobiliare non ha consentito, nello scorso 2008, la conclusione di accordi con i Proprietari tendenti ad un recupero dei volumi esistenti.
Se la riqualificazione di alcuni siti (da recuperare sia per la loro vetustà che - in qualche caso - per la loro scarsa "coerenza" progettuale) potrà trovare gli opportuni mezzi entro i nuovi strumenti urbanistici, il recupero e la messa a disposizione di buona parte del patrimonio esistente può e deve essere un obiettivo da perseguire nel breve termine.
A tale proposito, l'Amministrazione conta di puntare anche sui seguenti obiettivi:

- riduzione del carico finanziario (oneri di urbanizzazione),
- integrale sostituzione edilizia dei manufatti che dovessero presentare particolari situazioni di degrado, non escludendo, inoltre, la possibilità di "integrazioni volumetriche".

5. Un'equilibrata espansione residenziale.

La presentazione di alcuni progetti di importanti reti trasportistiche che interesseranno il nostro territorio, modificando sostanzialmente le percorrenze e le abitudini degli utenti, ci permetterà di identificare alcuni ambiti nei quali progettare nuovi insediamenti.
Obiettivo principale, dunque, potrebbe essere quello di individuare ambiti e modi di costruire che inducano il minor carico possibile sulle rete viaria con il duplice scopo di:

- non riportare i movimenti veicolari a quelli attuali,
- garantire una qualità della vita residenziale almeno pari a quella già riscontrabile nelle zone più "privilegiate" di Vedano.

D'altro canto, appare opportuno pensare anche a sistemi di mobilità che non abbiano come mezzo privilegiato quello dell'automobile ma facilitino altri modi di spostamento, forse meno rapidi ma, certamente, altrettanto efficaci specie per le fasce protette della popolazione.
Accanto a questo obiettivo di carattere contingente, l'Amministrazione ritiene di porne altri di carattere "strutturale". Essa, infatti, intende proporre l'utilizzazione di aree che comportino il minor esborso finanziario pubblico possibile andando, al contrario, a individuare come edificabili ambiti e settori territoriali funzionalmente facilmente collegabili alle reti impiantistiche esistenti.
Inoltre, pur non ricadendo Vedano entro le aree a forte pressione abitativa, si ritiene che talune necessità della popolazione possano e debbano essere risolte anche attraverso forme di "convenzionamento speciale" o di "cooperazione", al fine di consentire l'accesso alla residenza anche alle fasce di popolazione dotate di basso reddito.
Si intende, infine, puntare sul miglioramento del patrimonio edilizio - sia esistente che di nuova realizzazione - al fine di raggiungere gli standard qualitativi che la normativa e la sensibilità crescente in tema ambientale chiedono per esempio in tema di risparmio energetico.
Al di là dei dispositivi di legge, l'Amministrazione ritiene di poter ulteriormente incentivare questa modifica di operatività sia attraverso gli strumenti urbanistici che quelli regolamentari, predisponendo alcune agevolazioni.

6. Il mantenimento di un'adeguata funzionalità commerciale.

La presenza di circa 3.000 nuclei famigliari e l'incremento del numero di anziani e di popolazione "debole" deve stimolare i progetti urbanistici che identifichino aree dove poter installare moderni esercizi di "vicinato" che possano garantire un'adeguata capacità di scelta ed acquisto anche a chi con maggior difficoltà si muove sul territorio.
D'altro canto il settore dei servizi non può essere limitato al puro fatto commerciale ma, per una opportuna riqualificazione, esse deve venir esteso anche ad altre forme di "interventi utili" che sono necessari per vitalizzare positivamente intere porzioni di territorio.

7. Nuove porzioni di territorio da destinare alla produzione.

Nella Lombardia del Terzo millennio la produzione industriale non potrà essere totalmente eliminata a vantaggio della sola attività di servizi.
La presenza di minime superfici da destinare ad aree industriali deve essere favorita definendo spazi destinati a questo scopo.
Pur non perseguendo l'idea di quartieri "monofunzionali", è però indispensabile porre in essere alcune scelte che garantiscano sia l'insediamento o la rilocalizzazione dell'apparato produttivo che i livelli di benessere della residenza. Su tali temi si dovranno concentrare gli sforzi comuni al fine di garantire i livelli occupazionali ed i livelli di salubrità dell'ambiente.

8. Le aree periferiche.

Lungo i confini del nostro territorio sono presenti alcune aree di grande rilevanza logistica che facilmente si prestano ad un nuovo utilizzo urbano. Tra di esse sono facilmente individuabili l'area della Celidonia, più prossima al territorio di Malnate, quella di Fontanelle e ponte di Vedano, tutte interessate da nuove infrastrutture.
Sembra un obiettivo urbanistico corretto far si che in queste zone possano trovare spazio nuove e moderne destinazioni (e.g.: polo della sicurezza, aree artigianali, aree per la logistica ed il commercio di quei settori merceologici che oggi fanno capo alla Metropoli milanese ma che sono, oggettivamente, distanti dai nostri comuni).
Inoltre, con l'attenzione a non cadere in facili illusioni, l'Expo 2015 di Milano potrebbe costituire una occasione per riproporre l'uso dei nostri territori quali luoghi di svago estivi - come già successo a cavallo del XIX-XX secolo - tenendo conto anche della ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture che, come, visto, verrebbero in ogni caso ad essere realizzate.

9. Valutazioni generali

A livello complessivo, l'Amministrazione intende nuovamente riproporre e sfruttare tutte le procedure di legge che, unendo il giusto utile dell'Operatore agli interessi dell'intera popolazione di Vedano, consentano il mantenimento ed il miglioramento degli standard qualitativi. Obiettivo della programmazione urbanistica potrà essere quello nell'incremento delle aree per servizi al fine di garantire, anche sotto questo profilo, il livello qualitativo che contraddistingue Vedano.
A tale scopo si ritiene utile perseguire, con sistemi il più semplici possibili, l'obiettivo che va sotto il titolo di "perequazione urbanistica" al fine di ottenere gli spazi e le attrezzature di uso collettivo necessari alla popolazione insediata ed insediabile, senza dover ricorrere - per forza - all'espropriazione ma riconoscendo opportune forme di remunerazione ai privati che saranno chiamati a cedere le aree per la realizzazione delle opere di interesse comune.

10. I Programmi Integrati previsti

Nel corso degli ultimi 20 mesi l'Amministrazione ha condotto trattative approfondite in merito ad alcune aree del nostro territorio che hanno consentito la definizione sull'uso di alcune di queste. La decisione assunta dall'Amministrazione ha inteso collocarsi entro il percorso di aggiornamento delle scelte urbanistiche con il dichiarato scopo di anticipare lo studio e l'attuazione di alcuni interventi. Obiettivo dichiarato è quello di evitare che, in attesa di una nuova strumentazione comunale, si blocchi la soluzione di alcuni problemi che, al contrario, potrebbero garantire la necessaria ed indispensabile continuità.
Pur non volendo precostituire alcune scelte, è opportuno che il lavoro urbanistico che sta per essere intrapreso tenga in nota e confermi, magari puntualizzandole, queste scelte appena compiute.

11. Conclusioni.

Se nei primi punti di questo breve testo sono state tratteggiate le considerazioni maggiormente significative che un visitatore attento può esprimere successivamente ad un sopraluogo sul nostro territorio, è parso opportuno, fin da ora, proporre i più immediati indirizzi che l'Amministrazione intende porre a base del prossimo Piano di Governo del Territorio.
Il confronto con tutti coloro che si renderanno disponibili per un lavoro comune potrà ancor meglio coniugare e, dove necessario, integrare migliorando ed approfondendo nella realtà delle cose i temi e le enunciazioni di principio qui sopra riportate.