



COMUNE DI VEDANO OLONA
Provincia di Varese

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto:

Documento di indirizzo per il Piano di Governo del Territorio. Modifica.

L'anno **duemiladieci**, addì **ventidue**, del mese di **aprile**, alle ore **19.30** nella Casa Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale vennero riuniti a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

1	BAROFFIO ENRICO	Sindaco
2	GAMBARINI SERGIO	Assessore
3	CHIURATO LORIS	Assessore
4	TIZZI SILVIO	Assessore
5	MACCHI LEOPOLDO	Assessore
6	FURLAN FIORELLA	Assessore
7	PASELLA MARIA RITA	Assessore

Presenti	Assenti
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
6	1

Assiste il Segretario Comunale Gabriella Di Girolamo la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l'Avv. Enrico Baroffio, nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: Documento di indirizzo per il Piano di Governo del Territorio. Modifica.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare l'art. 25 comma 1 che prevede l'obbligo per i Comuni lombardi di dotarsi del nuovo strumento urbanistico entro la data del 31 marzo 2011;

Constatato che:

- con deliberazione Giunta Comunale n° 13 del 27.02.2006 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano di Governo del Territorio;
- con deliberazione Giunta Comunale n° 125 del 16.12.2008 è stato dato avvio al procedimento di VAS del Documento di Piano del PGT, ai sensi della D.C.R. 13 Marzo 2007 n° VIII/0351;

Richiamati i contenuti della Relazione Previsionale e Programmatica allegata alla delibera C.C. n. 6 del 19.01.2009, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, di approvazione bilancio esercizio 2009 e bilancio pluriennale 2009-2011, da cui si rileva l'obiettivo strategico della redazione del PGT;

Richiamata la deliberazione Giunta Comunale n. 25 del 04/02/2009 di "*Approvazione documento di indirizzo per il Piano di Governo del Territorio*";

Rilevato che è in fase di perfezionamento da parte del Responsabile dell'Area Tecnica l'affidamento dell'incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, conformemente alle risultanze della procedura di selezione ad evidenza pubblica approvate con determina dirigenziale n. 21 del 01/03/2010;

Ritenuto opportuno nelle more del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio, procedere alla modifica del documento di indirizzo dei criteri ed obiettivi sui quali il nuovo strumento urbanistico (PGT) si dovrà confrontare, come da documento allegato (**allegato A**);

Visto che trattasi di mero atto di indirizzo non viene espresso alcun parere in merito al presente provvedimento;

Con voti unanimi dei presenti espressi in forma palese

D E L I B E R A

1) di approvare la "*Modifica del documento di indirizzo per il Piano di Governo del Territorio del Comune di Veduggio del Lago*" approvato con delibera G.C. n. 25 del 04.02.2009, che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

2) di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico l'adozione dei provvedimenti successivi per l'attuazione del presente atto;

3) di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo 18 agosto 2000 n 267.

Indirizzi per il Piano di Governo del Territorio.

Premessa.

La Legge Regionale 12 del 2005 ha riformato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica precedente, introducendo uno strumento innovativo, il Piano del Governo del Territorio, che definisce strategie per la pianificazione comunale e regola l'utilizzo dei suoli.

La norma, così come modificata recentemente, prevede che i tutti i Comuni lombardi debbano obbligatoriamente dotarsi di questo nuovo strumento entro il 31 marzo 2011.

Il presente documento, ha pertanto la finalità di illustrare sinteticamente i criteri più significativi e gli obiettivi strategici che il nuovo strumento urbanistico dovrà perseguire.

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, privilegiando lo sviluppo residenziale a discapito della creazione di adeguati servizi alla cittadinanza oltre che del recupero a nuova destinazione di alcune aree e volumi non più utilizzati.

Il perimetro che definisce e limita ogni isolato si presenta ancora abbastanza 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 sovra-comunale 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 prevalentemente 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.

Poiché 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). Si evidenzia dunque, per un corretto approccio degli aspetti di rilevanza sovralocale, la necessità di raccordarsi con le politiche definite dal PTCP della Provincia di Varese e dal PTR che individuano aspetti importanti tra i quali: l'attuazione della rete ecologica, il corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture.

In tale ottica di riqualificazione, l'identificazione di due "corridoi ecologici" tesi alla tutela degli ambiti liberi e al mantenimento della principali caratteristiche floro-faunistiche – uno nella valle del Torrente Quadronna a nord dell'abitato e l'altro posto a sud, nella piana che separa l'area meridionale del paese dalle case di "Fondo Campagna"- 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.

Alla luce di queste 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.

La Legge Regionale stabilisce una validità quinquennale del Documento di piano, ma si ritiene che per alcuni obiettivi importanti quali lo sviluppo dei sistemi di commercio di vicinato, il recupero di aree dismesse, la rivitalizzazione del centro storico, che al momento rappresentano le criticità più immediate, sia opportuno prevedere una temporalità, per quanto possibile, a più breve termine.

4. Il centro storico: abbellire conservando.

La conformazione urbanistica del nostro Paese permette, a chi lo visita e a chi lo vive, di cogliere compiutamente i "nuclei originari" ovvero, più semplicemente, l'insieme delle aree nelle quali da maggior tempo si vive e si è vissuto.

Questo tessuto, in cui pure è possibile avvertire in alcuni casi evidenti tracce di ingenti demolizioni e/o di ampliamenti risalenti agli anni passati, ha comunque mantenuto i tratti essenziali della sua conformazione originaria, 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 auspichiamo che altri interventi possano concretizzarsi in un futuro molto prossimo.

A tale proposito vi è da rilevare che solo un pesante rallentamento del mercato immobiliare, causato anche da una situazione di crisi economica generale, non ha consentito, nello scorso biennio, 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 ed urbanistica potrà trovare soluzione con 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, al fine eliminare o evitare situazioni di degrado.

A tale proposito, l'Amministrazione conta di puntare anche sui seguenti obiettivi:

- integrale sostituzione edilizia dei manufatti che dovessero presentare particolari situazioni di degrado, non escludendo, inoltre, la possibilità di "integrazioni volumetriche",
 - miglioramento estetico e funzionale del centro storico,
 - salvaguardia e conservazione dell'identità architettonica paesistica,
 - sviluppo di una "accessibilità dolce" del centro storico (mediante lo sviluppo di piste ciclabili, della pedonalizzazione e alla creazione di zone a traffico limitato),
- il tutto anche attraverso, ad esempio, la riduzione del carico finanziario degli oneri di urbanizzazione.

5. Un'equilibrata espansione residenziale.

La presentazione di alcuni progetti di importanti reti viabilistiche 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:

- diminuire gli attuali movimenti veicolari, soprattutto lungo le arterie principali,
- 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 porre 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, non ricadendo Vedano entro le aree a forte tensione abitativa, si ritiene di valutare l'opportunità di una riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente (anziché l'edificazione di nuove unità abitative), al fine di migliorare la qualità abitativa anche delle fasce di popolazione dotate di basso reddito.

Si intende, infine, puntare in generale 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 sul piano 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, qualora se ne verificasse la necessità.

6. Adeguata funzionalità commerciale.

La funzione commerciale sul territorio come servizio alla cittadinanza si è molto indebolita.

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, deve venir esteso anche ad altre forme di "interventi utili" che sono necessari per rivitalizzare 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.

E'opportuno definire aree di sviluppo, sia pure di minime dimensioni, da destinare ad aree industriali 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 sia livelli occupazionali sia livelli di salubrità dell'ambiente.

Si ritiene inoltre opportuno, per le piccole attività di artigianato già attualmente esistenti e inserite nel tessuto residenziale e/o storico, il loro mantenimento, onde evitare situazioni di vuoti urbani.

8. Le aree periferiche.

Lungo i confini del nostro territorio sono presenti alcune aree di grande rilevanza logistica che 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 sì che in queste zone possano trovare spazio nuove e moderne destinazioni (e.g.: aree artigianali, aree per la logistica ed il commercio

di quei settori merceologici che sono, oggettivamente, distanti dai nostri comuni) anche – se del caso – a finalità, destinazione o utilizzazione esclusivamente pubbliche.

Un ruolo importante in questi ambiti è giocato dall'assetto viabilistico che dovrà essere valorizzato, così come sarà necessario prestare attenzione al miglioramento del verde d'arredo ma anche alle infrastrutture extracomunali, mediante una riorganizzazione e messa a sistema con l'esistente.

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 di incrementare le aree per servizi al fine di garantire, anche sotto questo profilo, il livello qualitativo che contraddistingue Vedano.

A tale scopo nel PGT dovranno essere definite e formulate le modalità di utilizzo della perequazione urbanistica, nuovo strumento introdotto con la L.r. 12/2005 che permette la creazione di spazi e attrezzature di uso collettivo necessari alla popolazione, senza dover ricorrere 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

Con la recente modifica alla "Legge per il governo del territorio, L.r. 7/2010 si è fortemente limitata la possibilità da parte dei Comuni di utilizzare, nella fase transitoria, l'uso dei PII, in quanto ritenuti impattanti sull'ulteriore consumo di territorio, mirando a far riconoscere come prioritario, per un corretto progetto del territorio, il dotarsi, da parte dei Comuni, dei PGT.

A tal proposito si evidenzia che il testo della nuova legge, così come modifica, all'art. 26 comma 3ter prevede che:

"Fatta comunque salva la conclusione, anche agli effetti di variante urbanistica, delle procedure in corso alla data del 31 marzo 2010, per i comuni che alla medesima data non hanno adottato il PGT non trovano applicazione " le procedure di PII in variante ad eccezione di quelli tramite sportello unico per le attività produttive, delle varianti urbanistiche finalizzate alla realizzazione di opere di interesse pubblico, di carattere sanitario, socio-sanitario, assistenziale o sociale, anche in assenza di originaria previsione localizzativa e quelle relative agli di accordi di programma ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2.

11. Conclusioni.

Nella stesura di questo documento si è voluta proporre ai cittadini una prima sintetica impostazione delle linee guida che presiederanno alle scelte di Piano di Governo del Territorio del nostro paese.

Si lavorerà per migliorare la qualità della vita della nostra comunità, valorizzando risorse ed energie di coloro vi abitano e lavorano e ponendo particolare attenzione alle fasce deboli della popolazione quali minori e anziani. La tutela dei beni naturali, storici e culturali, il principio di sussidiarietà, la partecipazione dei cittadini, l'innovazione, la collaborazione con i Comuni confinanti, la trasparenza e la serietà saranno la cifra del nostro lavoro. Su queste basi auspichiamo un confronto non solo con operatori e tecnici ma con tutti i Vedanesi, confidando in un loro fattivo contributo al fine di meglio operare per il bene comune.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
Fto ENRICO BAROFFIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto GABRIELLA DI GIROLAMO

PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene affissa all'albo pretorio dell'Ente in data odierna e vi rimarrà ininterrottamente per 15 giorni consecutivi fino al

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto GABRIELLA DI GIROLAMO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si dà atto che dell'adozione della presente deliberazione è stata data comunicazione ai capigruppo consiliari, oggi giorno di pubblicazione, tramite invio di apposito elenco ai sensi dell'art. 125 del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto GABRIELLA DI GIROLAMO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
GABRIELLA DI GIROLAMO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*, il
- Si certifica che la presente deliberazione in data **...22/04/2010...** è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto GABRIELLA DI GIROLAMO