



COMUNE DI MERCALLO

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano Elaborato DP.A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Settembre 2010

Gruppo incaricato:

Dott. arch. Giulio Carta (capogruppo)
Dott. arch. Alfredo Castiglioni
Dott. arch. Cristina Alinovi
Dott. arch. Andrea Bigatti
Dott. arch. Simona Maria Muscarino
Dott. arch. Gianluca Maculan
Dott. ing. Federico Pedranzini
Dott. ing. Domenico Ubertalli
Dott. agronomo Pier Luigi Perino

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Adottato con Delibera C.C. n° 19/10 - Approvato con Delibera C.C. n° /10

1 - INTRODUZIONE	3
1.1 - LE NOVITA' LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	3
1.2 - INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DI MERCALLO	4
2 - CRITICITA' ED OPPORTUNITA'	4
2.1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI URBANI	4
2.2 - AREE PRODUTTIVE DA RIORDINARE	5
2.3 - AREE INDUSTRIALI DISMESSE	5
2.4 - SISTEMA COMMERCIALE	5
2.5 - VIABILITA' LOCALE E SOVRACOMUNALE	5
2.6 - RILOCALIZZAZIONE ATTIVITA' INCONGRUE	6
2.7 - AREE VERDI	6
2.8 - RAPPORTO CON IL LAGO	6
2.9 - ASSETTO DEI SERVIZI	7
3. PAESAGGIO - SENSIBILITA' PAESISTICA E COMPONENTI DEL TERRITORIO	8
4 - OBIETTIVI DI SVILUPPO, STRATEGIE ED AZIONI DI INTERVENTO	14
4.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	15
4.2 - RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO URBANO E DEL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE	15
5 – DETERMINAZIONI DI PIANO	16
5.1 – ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI	18
5.2 – ASPETTI DIMENSIONALI	18
6 - COMPATIBILITA' CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI	19
7 - COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI	19

1 - INTRODUZIONE

1.1 - LE NOVITA' LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Mercallo avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale. Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità degli strumenti, la partecipazione pubblica, la copianificazione, ecc.

Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali. In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (P.R.G.) è stato sostituito dal Piano di governo del territorio (P.G.T.), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

All'interno del P.G.T., il Documento di Piano (DdP) è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il DdP costituisce l'atto del P.G.T. che esplicita obiettivi, strategie ed azioni finalizzati a perseguire un quadro di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, assumendo le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali come importanti elementi da valorizzare. Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio che il DdP individua devono essere, infatti, sostenibili dal punto di vista ambientale nonché coerenti con le previsioni di livello sovracomunale.

Dato il suo carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, il Documento si differenzia in maniera sostanziale dal piano urbanistico generale di tipo tradizionale: non ha, infatti, effetti immediatamente cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Pur riferendosi al breve periodo, il DdP assume, infatti, una dimensione strategica, che delinea le scelte che possono condurre allo sviluppo del territorio oggetto della pianificazione e deve necessariamente considerare una visione di lungo respiro. Il Piano dei Servizi è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il Piano delle Regole definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il P.G.T. contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;

- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

1.2 - INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DI MERCALLO

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano è lo strumento "di regia" delle politiche urbanistiche del comune di Mercallo, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità. Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle problematiche che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformative. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura della Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivi del Piano di Governo del Territorio e fornisce criteri e direttive alla guida dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti nelle aree di trasformazione. In particolare, il Documento definisce:

- il quadro conoscitivo e orientativo riferito al territorio comunale: ai suoi principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali (Allegato "Quadro conoscitivo: aspetti territoriali; ambientali e socioeconomici");
- l'evidenziazione dei principali elementi di criticità e potenzialità del territorio di Mercallo, che costituiscono le premesse per la definizione delle nuove politiche urbanistiche (cap. 2);
- la valutazione del paesaggio e della sensibilità paesistica di tutte le componenti del territorio, che definisce il quadro di insieme per le politiche e gli obiettivi di tutela ambientale (cap. 3);
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale del Comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale (cap. 4);
- le politiche di intervento per il sistema insediativo ed i servizi di interesse generale, in coerenza con le caratteristiche del contesto, con le condizioni di accessibilità e con le scelte di rilevanza sovracomunale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T., tenendo conto del valore paesaggistico dei luoghi, della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, del miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- la precisazione delle risorse attivabili per il perseguimento degli obiettivi e la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal P.T.C.P.

2 - CRITICITA' ED OPPORTUNITA'

Le analisi hanno restituito alcuni problemi e criticità che derivano principalmente da fattori oggettivi emersi dalle indagini sul campo nonché da fabbisogni rilevati in occasione delle fasi partecipative e degli incontri con le rappresentanze tecniche e amministrative del Comune. Di seguito vengono illustrati brevemente i principali elementi critici, quelli cioè che sono condivisi e si ripropongono in diverse parti del territorio; l'esame comprende, quando possibile, l'esame delle nuove opportunità che potrebbero nascere nell'ambito degli interventi correttivi.

2.1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI URBANI

Tale sistema insediativo presenta alcuni elementi problematici, che possono sintetizzarsi nei punti seguenti:

- la riqualificazione del centro storico, seppur avviata grazie anche ad alcuni piani di recupero già attuati ed altri in via di ultimazione, è ancora da completare ed incentivare, soprattutto in relazione ai necessari interventi sul sistema delle piazze (P.zza Balconi e P.zza della Croce) e sulla mobilità interna ed esterna al nucleo, nonché a quelli sugli edifici privati di pregio storico (palazzo Gattico) e sull'edificato in condizioni di degrado;
- per quanto concerne le aree caratterizzate dallo sviluppo residenziale degli ultimi anni, è prioritario proseguire nella politica di razionalizzazione, potenziamento e realizzazione dei servizi pubblici necessari e delle opere di urbanizzazione primaria.

2.2 - AREE PRODUTTIVE DA RIORDINARE

L'insieme delle aree artigianali e industriali, collocate a monte ed a valle della Superstrada nelle parte sud del territorio comunale, benché funzionanti ed efficienti sotto il profilo produttivo, presentano diversi aspetti problematici riguardo alla qualità degli insediamenti e degli spazi pubblici, nonché dal punto di vista dell'inserimento ambientale. Tenendo conto delle prospettive di sviluppo aziendale e delle tendenze, manifestate da alcuni operatori, a una diversificazione in direzione anche commerciale, si ritiene opportuno consentire alcune possibilità di ampliamento e trasformazione, oppure anche di rilocalizzazione, purché finalizzate ad una complessiva riqualificazione di questo sistema insediativo.

2.3 - AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Le due aree industriali dismesse che insistono sul territorio comunale sono così caratterizzate:

- ex Herma a Nord dell'abitato ed a monte della SS 629 (con accesso diretto sulla carreggiata verso Vergiate) , in disuso da quasi dieci anni e già utilizzata per attività tessile-confezioni;
- ex Cotonificio Bai, a Sud dell'abitato ed a valle della SS 629 (con accesso indiretto sulla carreggiata verso Besozzo), prossima alle aree produttive di carattere artigianale, in disuso da circa 15 anni.

Per la comunità locale tali aree, oltre ad essere testimonianza di un passato di lavoro operaio, in prevalenza femminile, costituiscono soprattutto un problema specifico di degrado ambientale, che si protrae da tempo in attesa di soluzione.

L'area dell'ex-cotonificio Bai, per la sua estensione e collocazione, si presenta di più difficile recupero, e nel contempo può essere considerata come una importante occasione di riqualificazione del sistema insediativo urbano, nella misura in cui riesca a raccordare una pluralità di destinazioni d'uso compatibili, superando la scorciatoia monofunzionale del Centro Commerciale, secondo le previsioni del vigente PRG, che non sono state adeguate alla sopravvenuta legislazione per il commercio (Decreto Legislativo 114/98, Legge Regionale 14/99 e Regolamenti Regionali di Attuazione) e quindi non risultano operative.

2.4 - SISTEMA COMMERCIALE

La debolezza della rete commerciale in ambito comunale rappresenta un aspetto delicato, che il mancato adeguamento del PRG alle norme nazionali e regionali, emanate dal 1998 in poi, tutela apparentemente, escludendo la localizzazione di qualsivoglia esercizio di Media Distribuzione, cioè con Superficie di Vendita superiore a 150 mq; in realtà il presente assetto normativo non garantisce comunque la sussistenza dei pochi negozi esistenti, a fronte della pressione concorrenziale dei sistemi commerciali dei comuni prossimi più grandi.

Il sondaggio legato alle procedure con cui è stato portato avanti il Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento non ha però evidenziato operatori interessati alla possibile localizzazione di nuovi punti di vendita di Media Distribuzione .

2.5 - VIABILITA' LOCALE E SOVRACOMUNALE

La Superstrada Vergiate-Besozzo (SS 629) rappresenta a un tempo la principale infrastruttura per la mobilità, l'asse portante per gli insediamenti a scala sovracomunale, e il problema più acuto di vivibilità per la popolazione locale in termini di:

- discontinuità territoriale della maglia viaria locale e dei percorsi di mobilità lenta;
- impatto paesaggistico;
- inquinamento acustico e atmosferico;
- pericolosità del traffico.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha espresso parere contrario sul progetto di potenziamento, sviluppato dall'Amministrazione Provinciale, e non ancora finanziato dall'ANAS, impostato su una sequenza non sistematica di innesti a 2 livelli; ha invece proposto l'alternativa di una sistemazione degli innesti tramite rotatoria, che, a fronte di una sopportabile limitazione della capacità di trasporto della SS 629, possa conseguire i seguenti obiettivi:

- fluidità delle svolte e degli interscambi tra percorsi lunghi e percorsi locali;
- limitazione della velocità e quindi del rumore, della pericolosità e delle emissioni in atmosfera;
- minor invadenza visiva dei manufatti stradali;
- maggior percepibilità del paesaggio locale da parte dei passeggeri in transito.

In relazione alla necessità di riqualificazione della rete viaria locale, l'Amministrazione Comunale ha già finanziato alcuni interventi e intende valorizzare le opportunità derivanti dai Programmi Integrati di Intervento per completare tale obiettivo:

- con la realizzazione dei tratti mancanti di via Torino verso il confine con Vergiate e di via Milano verso la Superstrada
- con l'ampliamento delle strade verso Sesto Calende.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale ha predisposto un primo schema di Piano del Traffico, per riutilizzare al meglio, e integrare ove sia necessario, la rete stradale esistente, differenziando per quanto possibile gli spazi per la mobilità debole (pedoni e ciclisti) a servizio del centro urbano e di connessione sovralocale

2.6 - RILOCALIZZAZIONE ATTIVITA' INCONGRUE

Si profila concretamente l'opportunità che l'attività commerciale di materiali edili, oggi collocata nella corte presso Piazza Della Croce, si trasferisca nell'apposita zona D ai margini della Superstrada.

Tale rilocalizzazione consente di sviluppare i progetti comunali di riorganizzazione di alcuni servizi pubblici e di riqualificazione del contesto, in un quadro di collaborazione anziché di procedura espropriativa, con la possibilità di estendere la sistemazione di questa importante area centrale a tutta la corte, compresi gli edifici privati esistenti ed in progetto.

2.7 - AREE VERDI

A Mercallo l'opportunità "verde" di maggior spicco sembra essere la massività spaziale tanto del sistema delle aree verdi - che ricoprono ben l'82,34% del territorio comunale - quanto del bosco (64,13%) e, tenuto conto della tipologia, delle aree verdi non rurali (4,48%).

Opportunità, queste, i cui ruoli di immediata percezione e positività sembrano ricondursi alla capacità delle aree verdi di essere contemporaneamente fattori di :

protezione territoriale per quanto concerne sia l'erosione superficiale sia la qualità dell'aria (cosa localmente assai significativa a motivo della presenza di una strada di grande traffico);
pregio paesistico-visuale, incentrato soprattutto sulla continuità bosco-lago;
abitabilità per la fauna selvatica e di conservazione delle biodiversità, e quindi di forte rilevanza ecopaesistica.

Sono queste delle opportunità in posizione antagonista rispetto ad altri ruoli delle aree verdi, il che, per certi versi, fa loro ricoprire, contemporaneamente, un aspetto di opportunità-criticità. Infatti:

- il bosco tende "naturalmente" ad una continua espansione a spese delle praterie sottoutilizzate e finanche dei prati e seminativi marginali, con una evidente ripercussione negativa in termini di produzione agricola (riduzione dello spazio produttivo), di paesaggio visuale (incremento dell'uniformità/monotonia delle vedute) e di contesto ecopaesistico (semplificazione eccessiva dell'ecomosaico);
- ne deriva che la già minimale superficie agricola utilizzata (S.A.U.) di Mercallo non consente, al momento, l'esistenza di un comparto agricolo-produttivo degno di questo nome: la realtà agricolo-aziendale, incentrata su due aziende senza allevamento, è esclusivamente di sopravvivenza se non addirittura di preestinzione;
- nel contempo il bosco per la "storia" stessa della sua espansione territoriale (in parte si è riappropriato di antichi coltivi) si presenta prevalentemente in situazione di disequilibrio selvicolturale (paracoetaneo, poco pluriplano, presenza di robinia, ecc.);
- la localizzazione delle praterie sottoutilizzate in qualche modo "difese" dall'uomo nei confronti dell'invasione boschiva fa pensare all'esistenza di forme di "rendita di attesa" supportate da una sequela del tipo terreno coltivato[]abbandono della coltivazione[]incolto[]area edificabile;
- la coltura più pregiata, storica ed identitaria di Mercallo, la vite (siamo in zona Ronchi Varesini I.G.P.), pare rivestire, per l'estensione occupata, un ruolo più ecomuseale che agricolo-produttivo.

2.8 - RAPPORTO CON IL LAGO

Gli attuali collegamenti del nucleo abitato con il sistema del lungo lago e con l'area pubblica al centro del progetto di valorizzazione avviato dall'amministrazione, generano ancora una scarsa percezione e fruibilità del sistema stesso.

2.9 - ASSETTO DEI SERVIZI

La recente Variante al PRG vigente ha reiterato, motivandoli, i vincoli per le aree a standard non ancora acquisiti dal Comune, risolvendo temporaneamente il problema della scadenza temporale.

Prioritaria, rispetto ai fabbisogni comunali, è la risoluzione delle problematiche legate ai servizi scolastici per l'infanzia (asilo nido e scuola materna), nonché la ricerca di una migliore fruibilità delle aree per lo sport.

Il Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento ha indicato inoltre le seguenti priorità:

- la necessità di acquisire risorse per alcuni completamenti delle reti di urbanizzazione primarie da tempo necessari (area ex Herma);
- la qualificazione anche a scala sovracomunale ed intrecciata alla pluralità di funzioni insediabili nell'area dell'ex Cotonificio Bai;
- la riorganizzazione, sotto il profilo qualitativo, degli spazi pubblici esistenti o reperibili nelle altre aree produttive;
- il reperimento di spazi e di risorse per quote di Edilizia Residenziale a Canone Moderato nell'ambito dei normali tessuti edilizi.

3. PAESAGGIO - SENSIBILITA' PAESISTICA E COMPONENTI DEL TERRITORIO

3.1. «Paesaggio» è una parola che pur appartenendo al linguaggio comune ha un unico denominatore - che si riconduce al punto d'incontro, nello spazio e nel tempo, fra natura e uomo (1) - ma più accezioni, motivate sia dal come si intende questo rapporto sia dalla generale difficoltà di separare il suo riconoscimento dalla valutazione del grado di piacere/dispiacere che, anche non volutamente, ne deriva. Tanto che a un paesaggio "tecnico", per definizione oggettivo, se ne affianca uno "fisiologicamente" soggettivo, quello dell'uomo.

Una differenza, questa, di cui bisogna tener conto per poter "entrare" intimamente e in modo non scontato nel paesaggio di Mercallo; paesaggio che in questa sede si delinea mano a mano emerge il suo "patrimonio genetico".

Partiamo alla sua scoperta elencando i "cromosomi" di immediata identificazione: massività del bosco caducifoglio in cui si inseriscono i relitti di un'antica e più diffusa presenza di pino silvestre (con presenza di forti attacchi di processionaria), canneto, restante minimalità di un'antica presenza viticola, terrazzamenti e ciglioni su cui questa era in parte impiantata, praterie tendenti all'incolto ed in via di riconquista da parte del bosco, pochi prati a sfalcio e seminativi e finanche (forse a dimostrazione della sostanziale insubricità del territorio) un piccolo oliveto, nucleo abitato con alcuni edifici di pregio, fornace, zone produttive, lago, strada statale, ecc. Abbiamo sostanzialmente conosciuto una realtà così com'è, facendo appoggio esclusivamente su ciò che hanno colto i nostri sensi e senza esprimere nessun giudizio circa la sua gradibilità.

Adesso inseriamo anche i "cromosomi" che la nostra percezione non avverte direttamente: l'"interno" del suolo con gli elementi nutritivi contenuti nello strato superficiale, l'acqua circolante e i microrganismi, l'invisibile della radiazione solare, il non avvertito dell'umidità atmosferica, le polveri inodore immesse nell'atmosfera dai fumi urbani e produttivi e dal traffico veicolare, ecc. In pratica è come se facessimo un completo inventario di tutto "cosa c'è" in questo paesaggio, compreso quanto non vediamo, sentiamo, ecc. e delle relazioni che intercorrono fra le "cose che ci sono".

"Cosa c'è" che si differenzia non solo per cosa è ma anche in funzione del cosa fa e che se classificato in base al "fare" può essere raggruppato in almeno quattro grandi entità: sistema delle aree verdi (cfr. Quadro conoscitivo Tav. 2.3), sistema insediativo, lago, strada statale (cfr. Quadro conoscitivo Tav. 2.2). Il paesaggio quindi come realtà costituita da un insieme di sistemi funzionali e fra loro interagenti. Sono questi, sostanzialmente, i livelli successivi del paesaggio "tecnico" di Mercallo e che ne identificano, secondo la terminologia messa a punto dagli addetti ai lavori, l'aspetto geografico (qui sinonimo di paesaggio) sensibile (il colto dai sensi), quello razionale (il "cosa c'è" anche se non cade sotto i sensi) e ancora quello sistemico-funzionale, oggetto di studio della landscape ecology, l'ecologia del paesaggio (2).

Se si visionano la mappa catastale settecentesca (catasto "Teresiano") e quella della seconda metà del XIX secolo ed anche vecchie fotografie panoramiche del paese è immediato accorgersi delle evidenti variazioni avvenute nel paesaggio sensibile (ma anche in quello razionale) e metterle in relazione con la secolare azione dell'uomo, traendone una conclusione: che il paesaggio geografico in cui siamo immersi è tipicamente un paesaggio culturale (più precisamente geografico-culturale), perché il suo assetto originario - la "natura" - è stato modificato dalla cultura dell'uomo, intesa, nello specifico, come l'insieme delle manifestazioni della vita materiale e sociale della popolazione di Mercallo (3).

Per concludere il nostro exursus mercallescio sorseggiamo, in tutta tranquillità, un bicchiere del (pochissimo) vino che qui si produce, prestando attenzione alle sensazioni che proviamo, soprattutto a quelle emozionali. Ci accorgiamo allora che "mettiamo dentro" non tanto un liquido con un certo sapore, profumo e colore quanto il prodotto finale di un amalgama in cui agli ingredienti condivisi con i paesaggi precedenti - sole e pioggia, terra, vite, ecc. - si aggiungono lo snocciolarsi lungo i secoli della fatica e dei "saperi" dei viticoltori locali, la gioia di una buona vendemmia ed il pianto dopo la grandine, il patrimonio di storia, di cultura e di vita che c'è in ogni metro cubo di edificato, l'"essenza" degli affreschi murali, il fumo denso di sudore della fornace, ecc.

È il paesaggio dell'uomo, o, più correttamente, la sua percezione paesistica, "somma" delle impressioni che la conoscenza di un paesaggio "tecnico" suscita. Impressioni dipendenti da ciò che di questo si coglie (visione, suoni, odori e gusti, "peso" dell'uomo, ecc.) ed a cui concorrono anche fattori personali, fra cui stato emotivo e di salute, scala di valori, vissuto e speranze, reminiscenze culturali, ecc.;

impressioni che si traducono in un temporaneo, e più o meno intenso, stato di soddisfazione o di insoddisfazione (da "è bello, mi piace" a "non mi piace, mi infastidisce").

Può sembrare allora che il dualismo da cui siamo partiti, quello fra paesaggio "tecnico" e paesaggio dell'uomo, sia quasi insormontabile e destini agli addetti ai lavori il primo ed al "resto del mondo" il secondo. In realtà non è affatto così, tanto è che il Consiglio d'Europa nel definire il paesaggio "parte di territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere risulta dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" se da un lato accetta sia la percezione sia la "tecnica" dall'altro riconosce la piena dipendenza della prima dalla seconda, con una conclusione quindi sostanzialmente unificante (4).

Questa lunga premessa non certo per riempire pagine o per affettazione accademica ma solo perché parlare di paesaggio in un contesto di pianificazione territoriale presuppone, anzi obbliga, il chiarimento in partenza dei confini entro cui muoversi, la definizione delle parole-chiave del discorso, che qui si riconduce al fatto che:

- «paesaggio», nel prosieguo, è quello per antonomasia e che abbiamo finora chiamato paesaggio "tecnico", con tutte le sue specificazioni. Paesaggio che non è affatto esclusivo degli addetti ai lavori ma appartiene a tutti. Ciascuno infatti è in grado di riconoscerne oggettivamente e senza giudizio in merito le componenti che sono colte direttamente dai sensi; il "ciò che sappiamo", al più, ci aiuta ad approfondire, ad entrare nell'intimo delle cose;
- «percezione paesistica» è invece quello che prima abbiamo inteso come paesaggio dell'uomo. Sembra più corretto lessicalmente e scientificamente: le impressioni che ricaviamo, sia come singoli sia come collettività, dalla conoscenza di un paesaggio non sono infatti altro che il "cosa" ed il "come" percepiamo di questo.

3.2. In sede di predisposizione del Piano di Governo del Territorio è abbastanza evidente che si deve tendere ad una sorta di amalgama fra queste due parole-chiave, cosa che peraltro emerge anche dalle Modalità per la pianificazione comunale emanate dalla Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana - ai sensi Art. 7 L.R. 11 marzo 2005, n° 12. Da una attenta lettura di questo documento traspare infatti che quello che si può definire come il corpus paesistico dello strumento di governo del territorio in termini di "cose" meritevoli di attenzione e tutela, di conseguenti obiettivi e di altrettanto conseguente normativa deve essere attento:

- a quella che è la «percezione paesistica» della collettività locale e di chi si pone di fronte alle tematiche paesistiche con visioni prevalentemente estetico-panoramiche ed in cui gli aspetti più propriamente ecopaesistici sono considerati forse più per la loro capacità/incapacità di sostenere questa visualità-simbolicità che per il loro apporto sostanziale all'essenza stretta del paesaggio "tecnico". Sembra essere questa la motivazione di quello che, con parole delle succitate Modalità, si identifica nel "filone sociale-partecipativo" della pianificazione paesistica. Un filone quindi in cui "gioca" un ruolo fondamentale lo status culturale della comunità, locale e sovralocale, con i suoi valori, le sue scelte, le sue aspettative ed anche il suo "scontato", il suo modo di concepire la partecipazione del territorio/ambiente/paesaggio alla costruzione del livello di qualità della vita;
- all'aspetto "tecnico-disciplinare" della paesistica, per usare ancora le parole delle Modalità, a quell'aspetto cioè oggettivo e reale del paesaggio e svincolato da ogni considerazione di carattere estetico, emozionale, culturale, ecc., che non sempre cade sotto i sensi (o non vi cade massivamente) e da cui sostanzialmente dipende la persistenza/sostenibilità spaziale e temporale dei tipi di paesaggio.

3.3. Per tradurre questi concetti in un elaborato finalizzato alla predisposizione del Documento di piano si è proceduto alla costruzione della Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica (elaborato D.03 del Documento di Piano), che riassume in termini essenzialmente paesistico-percettivi due elaborati propri del Quadro conoscitivo - la Tav. 2.2 Sistema insediativo e quadro morfologico per quanto concerne il contesto urbano e la Tav. 2.3 Carta del sistema delle aree verdi relativa al "territorio verde" - secondo il diagramma di flusso riportato nel Prospetto 1.

Prospetto 1. - Diagramma di flusso della costruzione della Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica

individuazione ambiti paesistici ↓	riconoscimento degli ambiti paesistici significativi a scala medio-grande per evidenziabilità (“cosa” rilevato dai sensi) e percettibilità (“quanto” e “come” è rilevato) ↓	
valutazione conoscitiva ↓ ↓	definizione delle capacità utili degli ambiti, loro attitudini a fornire benefici, anche extrapaesistici, per l’uomo ↓	
	riconoscimento della rilevanza paesistica degli ambiti per [a] occupazione percettoriale in termini di spazio volumico, [b] emergenza formale (intesa come “tempo” necessario per la percezione) e [c] capacità di essere segno identitario del territorio a scala sia locale sia sovralocale ↓	
	evidenziazione dell’integrità paesistica, tanto mono quanto pluriambientale, esprime il grado di coerenza degli ambiti con il contesto in cui sono collocati ↓	
	misurazione della sensibilità degli ambiti alle sollecitazioni esterne: vulnerabilità ↓	misurazione della sensibilità degli ambiti a subire modificazioni: alterabilità ↓
valutazione operativa	fissazione degli obiettivi di tutela	

I risultati dell'applicazione dello schema procedurale proposto nel Prospetto 1 sono riportati esclusivamente nella Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica, mentre in questa sede [a] alle righe che precedono (e specificamente al “punto” A.) è demandato il compito di ricordare il “patrimonio genetico” che sta alla base della procedura adottata e [b] le righe che seguono sono finalizzate ad esporre i principi concettuali, i “paletti” ed il modus operandi della metodologia prescelta.

3.4. L'individuazione degli ambiti paesistici (5), siano essi areali, puntuali o lineari. è funzione esclusivamente del loro essere «paesaggio sensibile», paesaggio cioè riconosciuto nelle sue componenti differenziali esclusivamente in base ai sensi (e principalmente alla vista). Elementi di questo riconoscimento sono la loro evidenziabilità e percettibilità, vale a dire il “cosa” rilevato dai sensi ed il “quanto” e “come” è rilevato; il che significa che i caratteri differenziali degli ambiti sono tipologia (il “cosa”) ed aspetti dimensionali (il “quanto”) e di appariscenza (il “come”), in pratica i fattori che più di tutti determinano la loro prima distinguibilità.

3.5. Se il riconoscimento degli ambiti attiene squisitamente al «paesaggio sensibile» la loro valutazione conoscitiva impone il ricorso, via via più consistente, anche ai concetti del «paesaggio razionale» ed a quelli della landscape ecology. La successione delle fasi di questa valutazione, dalla definizione delle capacità utili degli ambiti alla misurazione della loro vulnerabilità ed alterabilità, può infatti raggiungere un sufficiente livello di affidabilità, almeno a scala di Piano di Governo del Territorio, solo se non ci si ferma alle apparenze (al «paesaggio sensibile» e tanto meno ad una sua qualificazione estetico/visuale) ma si tiene conto anche della loro “microanatomia” ma ancor più degli aspetti funzionali

interni (all'ambito) ed esterni (fra ambiti). Conoscenze indispensabili, queste, per affrontare in modo corretto soprattutto la valutazione della sensibilità paesistica (passaggio finale della valutazione) ma anche per "capire" tipologia, ruolo e "valore" delle capacità utili (passaggio propedeutico)

3.5.1. La definizione delle capacità utili degli ambiti mira a identificare la loro attitudine a fornire benefici (anche extrapaesistici) per l'uomo (6). Per loro stessa definizione le capacità utili, e soprattutto il loro livello, sono modificabili nel tempo in quanto funzione [a] dei bisogni e dello status economico, sociale e culturale della comunità che le identifica e ne fruisce, [b] della "quantità" e "qualità" della base geografica cui si riferiscono (gli ambiti) e [c] dell'intorno ampio del territorio cui attengono.

Nel Prospetto 2 sono riportate le capacità utili degli ambiti di paesaggio riscontrate nel territorio di Mercallo.

Prospetto 2 - Capacità utili degli ambiti di paesaggio riscontrate nel territorio di Mercallo

- *** Capacità utile con attitudine elevata a fungere da differenziatore territoriale.
- ** Capacità utile con attitudine significativa a fungere da differenziatore territoriale
- * Capacità utile con attitudine minima a fungere da differenziatore territoriale.

Capacità utile	Benefici generici per l'uomo e per il sistema ambientale
Produzione**	Ottenimento di beni e servizi utili per l'uomo
Protezione***	Contenimento del dissesto idrogeologico, della diffusione delle polveri inquinanti, dell'inquinamento acustico, degli effetti negativi del vento, abitazione
Paesaggistica*** (paesistico- percettiva)	Paesaggio come migliorativo della qualità della vita; miglioramento delle qualità visuali del paesaggio come attrattiva turistica; paesaggio come testimoniale della storia del territorio
Occupazione*	Possibilità e prospettive occupazionali dirette (agricoltura, selvicoltura, cave) ed indirette (industria, edilizia, turismo, commercio, servizi)
Igienica*	Propria del contesto del verde rurale e non rurale si incentra essenzialmente sulla depurazione dell'aria
Ludico- ricreativa**	Ampliamento delle opportunità di svago
Insediativa urbana e rurale**	Attitudine ad ospitare costruzioni funzionali in ambito urbano e rurale alla residenza ed alle attività produttive
Naturalistica***	Conservazione dell'ambiente naturale
Agronomica e Selvicolturale*	Conservazione del patrimonio genetico delle specie vegetali di interesse agrario e forestale. Sede "fisiologica" per la ricerca e la sperimentazione agraria e forestale
Didattica*	Miglioramento dell'efficacia didattica nelle scienze ambientali, territoriali ed urbanistiche
Storica**	Conservazione delle tracce del millenario rapporto uomo/territorio
Sociale*	Mantenimento di un sistema sociale "tranquillo"; centralità della famiglia, cura degli anziani, ecc.
Culturale*	Conservazione dei valori della cultura e della civiltà del territorio
Ecologica*** (ecopaesistica)	Conservazione delle biodiversità e di un habitat per la fauna del territorio, per gli uccelli migratori e per alcune specie vegetali non oggetto di coltivazione ma proprie delle terre coltivate
Tecnologica**	Sede in cui applicare tecnologie innovative e funzionali all'incremento del valore complessivo del territorio
Ambientale***	Conservazione di uno status ambientale apprezzato dalla comunità insediata sul territorio e capace di autosostenibilità
Panoramica***	Presenza di luoghi da cui sono possibili o visuali panoramiche ampie o puntualità pregevoli

Le varie capacità utili hanno fra loro un rapporto di più o meno forte sinergia (ad esempio c.u. protezione, naturalistica, igienica, paesaggistica per il bosco, c.u. produzione ed occupazione per le

aree industriali, ecc.) o di altrettanto più o meno forte antagonismo (c.u. produzione ed insediativa urbana per le terre coltivate, c.u. sociale ed igienica per i nuclei residenziali, ecc.), essendo assai rare situazioni di assoluta indifferenza.

La presa in considerazione delle capacità utili in sede di Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica è motivata dal fatto che in termini paesistici e particolarmente paesistico-percettivi queste rappresentano uno dei possibili input motivanti le modificazioni paesaggistiche non “naturali”: la volontà dell'uomo di rafforzare o indebolire una capacità utile piuttosto che un'altra comporta infatti sempre una variazione, anche minima, dell'attuale status del paesaggio. Questo fa sì che sotto certi aspetti la richiesta di soddisfare alcuni bisogni della comunità antropica orienti i desideri d'uso di qualche ambito in funzione proprio di quelle capacità utili in lui potenziali (o poco espresse) ma antagoniste di quella paesistica: le praterie marginali al contesto urbano come la più “ovvia” riserva territoriale cui attingere per le nuove urbanizzazioni, ecc.

In sede di Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica sono state evidenziate per ogni ambito solo le capacità utili di maggior/minor presenza specificando altresì il livello di questa.

3.5.2. Il riconoscimento della rilevanza paesistica degli ambiti assume come elementi fondanti e caratterizzati da azione contemporanea la loro [a] occupazione percettiva in termini di spazio volumico (superficie interessata ed altezza degli “oggetti” che la occupano), [b] emergenza formale (intesa come “tempo” necessario per la percezione) e [c] capacità di essere segno identitario del territorio a scala sia locale sia sovralocale. Segno che può essere naturale (si pensi al lago, al canneto, ecc.), storico (il vigneto, i terrazzamenti, gli edifici di pregio, ecc.), estetico (le visuali panoramiche, i parchi, gli affreschi murali, ecc.), socioculturale (la piazza, ecc.).

Intesa in tal senso questa variabile sembra attenersi più alla sfera della percezione paesistica che a quella del paesaggio “tecnico”. In realtà la prima è null'altro che il risvolto più immediato ed emozionale del secondo, in quanto è solo ed esclusivamente questo che la sostiene.

Nella Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica gli elementi descrittivi/valutatori di questa variabile si configurano con il contesto territoriale di appartenenza (rurale, urbano, del verde urbano, extraurbano) e con il livello di qualificazione identitaria.

3.5.3. L'evidenziazione dell'integrità paesistica, tanto mono quanto pluriambientale, è finalizzata ad esprimere il grado di coerenza degli ambiti con il contesto in cui sono collocati, ossia, in altre parole, la loro attitudine ad essere “tessera giusta” (o meno) in quel grande mosaico che è il territorio quando lo si considera sotto l'aspetto paesistico-percettivo.

Grado di coerenza a sua volta funzione di tre variabili: [a] la superficie e la disposizione territoriale degli ambiti, [b] la loro congruità/incongruità interna, intesa come assenza/presenza di elementi estranei alle caratteristiche “genetiche” dell'ambito stesso, e [c] il loro livello di connessione/non connessione con gli ambiti circostanti.

È abbastanza evidente in questa fase come la determinazione della congruità/incongruità interna degli ambiti così come del livello di connessione/non connessione con l'esterno dipenda fortemente dalle conoscenze proprie del paesaggio “tecnico” e per quanto concerne il sistema delle aree verdi da quelle attinenti alla sfera disciplinare della landscape ecology.

In sede di Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica l'integrità paesistica è espressa in termini anumerici quantificativi ed in funzione del grado di connessione/disturbo rivestito da alcuni elementi paesistici.

3.5.4. Il ruolo del paesaggio “tecnico” e della landscape ecology raggiunge i livelli operativi massimi quando si tratta di misurare la sensibilità paesistica intesa nei suoi due aspetti principali: quella alle pressioni esterne, o vulnerabilità, e quella alle modificazioni, o alterabilità.

Può sembrare quasi un controsenso, o forse inutile, pensare a una duplice sensibilità (7); in realtà non è affatto così, in quanto ad una sensibilità/vulnerabilità si affianca, ed a volte anche con segno contrario, una sensibilità/alterabilità.

La prima, la sensibilità/vulnerabilità, si identifica con la possibilità che un ambito paesistico possa essere modificato da pressioni esterne, naturali o indotte dall'uomo, perché poco o non dotato, naturalmente o per carenza di specifiche disposizioni normative (il “filone giuridico-amministrativo” del paesaggio, come definito dalle ricordate Modalità per la pianificazione comunale), di sufficiente capacità

di resistenza. In altri termini la sensibilità/vulnerabilità esprime la maggiore o minore capacità intrinseca di ogni ambito a resistere a quei condizionamenti esterni che possono portare a modificazioni paesistiche: altamente vulnerabile è quindi l'ambito in cui più marcatamente si manifestano questi condizionamenti, quello caratterizzato da minore capacità di resistenza (o di minore autopersistenza paesistica) e, viceversa, è poco vulnerabile l'ambito poco condizionabile in termini paesistici. Condizionamenti che possono essere tanto "naturali" (si pensi all'invasione delle praterie sottoutilizzate da parte del bosco) quanto conseguenti all'intervento più o meno marcato dell'uomo (esempio-simbolo dell'intervento più marcato è la deruralizzazione delle aree verdi ed esempio-simbolo di quello meno marcato la ristrutturazione edilizia ed il passaggio da seminativo a prato).

In tale ottica la sensibilità/vulnerabilità si traduce in un efficace indicatore del "dove" indirizzare prioritariamente le politiche di tutela attive (quelle cioè che richiedono risorse aggiuntive, in termini di idee e di finanziamenti, a quelle proprie dell'ambito: a Mercallo, per esempio, il bosco paesisticamente si autotutela, il vigneto no).

In sede di Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica per la misurazione, su scala quantitativa anumerica, della sensibilità/vulnerabilità si è proceduto in modo differenziato in termini sia di contesto territoriale sia di tipologia di pressione modificante. Infatti per il contesto del verde rurale ed urbano si è tenuto conto della vulnerabilità tanto alla variazione tipologica quanto al cambio di destinazione d'uso, mentre per il contesto urbano le variabili considerate sono [a] la conferma e/o recupero delle funzioni presenti e [b] la riconversione funzionale e/o cambio di destinazione urbanistica.

La seconda, la sensibilità/alterabilità, esprime invece il grado di alterazione di un ambito a seguito di una modificazione paesistica. La sua misurazione è finalizzata alla conoscenza del grado di divergenza paesistica, rispetto allo status attuale, che consegue a un intervento di modificazione dell'aspetto percettivo e/o ecopaesistico degli ambiti. Divergenza paesistica che non è detto sia sempre in negativo; in alcuni casi infatti (recupero di aree produttive dismesse, ad esempio) può tradursi in un netto miglioramento. Questo fa sì che nella Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica l'alterabilità sia stata valutata sempre su scala quantitativa anumerica e tenendo conto anche del suo risvolto qualitativo in termini di positività/negatività dell'alterazione, funzione ovviamente della situazione di partenza (tipologia dell'ambito, ecc.) e del tipo di alterazione (grandezza spaziovolumica, ecc.).

3.6. La valutazione operativa del paesaggio rappresenta il momento squisitamente pianificatorio della Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica, quello in cui si individuano gli obiettivi di tutela da applicare agli ambiti paesistici. Obiettivi [a] che in quanto maturati lungo il percorso della valutazione conoscitiva sono dunque "ragionati" e "dimostrati" e non frutto esclusivamente di superficiali e scontate sensazioni emozionali o epidermiche, e [b] che proprio per il loro iter di formazione sono anche "trasparenti", per il fatto che viene reso noto a tutti il "perché" della loro formulazione (uscendo quindi al di fuori della ristretta cerchia degli specialisti e degli addetti ai lavori), favorendo così sia un processo di accettazione collettiva delle conseguenti limitazioni sia la formulazione di critiche propositive a priori e non a posteriori, il che può portare, se accolte o respinte con fondata motivazione, ad un processo di pianificazione condivisa.

Processo di pianificazione che comporta per la formulazione degli obiettivi di tutela anche la presa in considerazione, per ovvi motivi, anche dei contenuti extrapaesistico-percettivi della Tav. 2.2 Sistema insediativo e quadro morfologico e della Tav. 2.3 Carta del sistema delle aree verdi.

Così facendo si ha che la Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica se letta in continuum con le altre tavole grafiche sopra citate è un mezzo per far sì che il Piano di Governo del Territorio di Mercallo non sia solo un documento limitato a dettagliare il consentito/non consentito in termini di uso del suolo ma anche uno strumento di crescita culturale per la popolazione locale, che viene "invitata" (e supportata) a conoscere il valore complessivo del territorio in cui vive.

(1) Tanto da far dire a due ecologi che il paesaggio è la "manifestazione sia del dinamismo naturale sia di quello antropico che esprime il continuo sovrapporsi e compenetrarsi dei due domini (Giacomini v., Romani v. - 1982 - Uomini e parchi - Milano) e ad un sociologo che è "la forma spaziale della storia" (Barberis c. - Il paesaggio agrario - in AA.VV. - 2000 - Il paesaggio italiano. Idee, contributi, immagini - Milano).

(2) La distinzione, ancora estremamente valida e di grande utilità pratica, del paesaggio geografico in sensibile e razionale è stata proposta da quasi un cinquantennio da un geografo, Alberto Sestini (1963 - Conosci l'Italia: il paesaggio - Milano). Gli ecologi del paesaggio si occupano prevalentemente del paesaggio razionale nella sua

completezza e lo definiscono un "sistema di unità spaziali ecologicamente diverse e fra loro interrelate, cioè un sistema di ecosistemi" (Ingegnoli v. - 1993 - Fondamenti di ecologia del paesaggio - Milano).

(3) In proposito Ulderico Bernardi scrive che "nella concezione socio-antropologica il paesaggio va inteso come il territorio di una specifica cultura, scenario spazio-temporale dentro cui hanno agito e agiscono generazioni di attori, individuali e collettivi" (Il paesaggio e le culture locali - in AA.VV. - 2000 - Il paesaggio italiano. Idee, contributi, immagini - Milano).

(4) Convenzione Europea del Paesaggio (art. 1), recepita in Italia con L. 9 gennaio 2006, n° 14. La presenza dominante del paesaggio "tecnico" è sottolineata dal fatto che il paesaggio è concepito come frutto dell'"azione di fattori naturali e/o umani" mentre il significato della percezione paesistica emerge più avanti, quando si parla di "paesaggi che possono essere considerati eccezionali, paesaggi della vita quotidiana, paesaggi degradati" (art. 2).

(5) Si è preferito far ricorso alla locuzione «ambiti di paesaggio» piuttosto che ad «unità di paesaggio» in quanto quest'ultima ha, nel lessico delle scienze ambientali, un'accezione prevalentemente geopedologica mentre nel contesto paesistico sembra essere la componente dell'uso del suolo (e quindi nell'extraurbano quella prettamente vegetazionale) a rivestire il ruolo di descrittore/stratificatore primario.

(6) Il concetto di «capacità utile» è stato espresso da Bruno Giau trattando specificamente di valutazioni forestali ed in sostituzione di quello, ampiamente e per lungo tempo utilizzato (ancora oggi), di «funzione» in quanto "a rigore le funzioni riguardano la vita degli esseri viventi e dei loro ecosistemi, come la respirazione o la riproduzione, e non le loro ricadute positive per l'uomo" (1994 - Considerazioni sul valore pubblico dei boschi e sulle procedure di stima - Genio rurale, 5). Dall'originaria formulazione per i boschi proposta dall'economista forestale torinese si è passati all'applicazione in ambito rurale in senso lato in alcune applicazioni di pianificazione territoriale in Piemonte (Perino p.l. - 1996 - Per incrementare il valore pubblico delle terre coltivate biellesi - POLIS, a. 2, n. 6) e più recentemente in Veneto. In sede di predisposizione del Piano di Governo del Territorio di Mercallo si è ricorsi alla loro adozione, per costruire la Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica, anche per quanto concerne il contesto urbano.

(7) Il doppio modo di intendere la sensibilità paesistica in realtà emerge già dai documenti regionali: infatti mentre le Modalità per la pianificazione comunale emanate dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana - ai sensi Art. 7 L.R. 11 marzo 2005, n° 12, contemplano la predisposizione di una cartografia tendente ad individuare "nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico" (pag. 14), le Linee guida per l'approvazione paesistica dei progetti approvate con Delibera Giunta Regionale dell'8 novembre 2002, n° 7/11045 la intendono esclusivamente sotto l'aspetto dell'alterabilità paesistico-percettiva dei luoghi.

4 - OBIETTIVI DI SVILUPPO, STRATEGIE ED AZIONI DI INTERVENTO

Le prospettive di sviluppo del territorio di Mercallo sono legate soprattutto alle possibilità di rilancio e riqualificazione delle funzioni e degli insediamenti che contraddistinguono il suo territorio.

Gli elementi di maggior caratterizzazione dell'insediamento sono rappresentati da:

- quanto permane dell'originario assetto del nucleo storico centrale, sia per gli aspetti urbanistici, sia per quelli edilizi;
- le aree produttive/miste ancora in attività e quelle ormai dismesse;
- il contesto naturale e paesaggistico.

A partire da queste presenze peculiari, la strategia di sviluppo del territorio comunale considera gli elementi sopravvissuti in funzione della loro conservazione e valorizzazione non solo come episodi architettonici a se stanti, bensì come componenti di un bene culturale e di un sistema urbano che dovranno risultare sufficientemente leggibili nonostante le trasformazioni subite nel tempo.

Il sistema dovrà quindi consentire una lettura unitaria dell'organizzazione urbana e territoriale in tutte le sue componenti: il nucleo storico, le aree boscate, il lago, i luoghi della residenza, i luoghi della produzione, i servizi pubblici (le scuole, la chiesa, il cimitero, ecc.), gli spazi comuni (le strade, le piazze, ecc.). La strategia urbanistica da perseguire con il P.G.T. di Mercallo, sia dal punto di vista normativo, sia attraverso la promozione e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento, è riferita in particolare ai seguenti ambiti del territorio comunale:

- il nucleo storico centrale ed il contesto insediativo sorto lungo le direttrici di sviluppo verso nord-est e sud-ovest;

- il sistema degli spazi pubblici e di connessione (la viabilità e le piazze del nucleo storico) in relazione alla funzioni pubbliche e private insediate, la mobilità interna di carattere locale a servizio delle aree produttive, i percorsi ciclo- pedonali in realizzazione e in progetto, le aree per la sosta, ecc.);
- i parchi privati che coinvolgono edifici ed aree verdi di pregio, anche dal punto di vista paesaggistico, e testimoniano il legame con l'identità del luogo;
- il sistema ambientale (l'ambito del S.I.C. del Lago di Comabbio, il contesto boscato, il sistema delle reti ecologiche, ecc.).

E in relazione alla conservazione e valorizzazione di tali ambiti che l'Amministrazione ha promosso l'intervento diretto o la presentazione di P.I.I. da parte di privati - ferma restando la disponibilità degli stessi a prevedere vantaggi pubblici consistenti derivanti dalle iniziative di trasformazione urbana.

Di seguito sono evidenziati:

- gli obiettivi generali di sviluppo che il presente Documento si prefigge, relativi ai diversi ambiti tematici presenti sul territorio;
- gli obiettivi specifici che articolano gli obiettivi generali;
- le opportune linee di azione che sono associate agli obiettivi e che talvolta sono sviluppate in modalità di intervento con cui affrontare le questioni di maggiore criticità.

4.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

Obiettivo generale

Sostenibilità e tutela ambientale

Obiettivi specifici

- Tutela delle risorse storico-culturali e ambientali del contesto e, nello specifico, del paesaggio e delle identità locali.
- Limitazione del consumo di suolo, evitando nuove aree di espansione edilizia (per la residenza, per l'industria, ecc.) e valorizzando le aree già urbanizzate.
- Tutela e conservazione, in una prospettiva attenta alla scala sovracomunale, delle peculiarità naturalistiche che caratterizzano il territorio sia per quanto concerne il Sito d'Importanza Comunitaria "Lago di Comabbio" che per quanto riguarda il paesaggio verde e il sistema delle reti ecologiche di connessione tra i vari siti di valenza paesistica.

Azioni

Ai fini del perseguimento degli obiettivi (generale e specifici) si indicano le seguenti azioni:

- Promuovere una corretta e attenta fruizione delle aree di pregio naturalistico, anche attraverso il potenziamento dei collegamenti ciclo-pedonali e dei corridoi ecologici.
- Promuovere interventi volti alla migliore fruizione delle sponde del lago di Comabbio, mediante la realizzazione di nuovi collegamenti (sistemazione dell'esistente sottopasso pedonale, apertura di una nuova connessione a nord con le caratteristiche di corridoio faunistico, piste ciclabili) e la prosecuzione della politica di valorizzazione e riappropriazione del contesto (vedi il progetto partecipato lago e l'avvio delle procedure per l'insediamento del bio-lago).
- "Inventare" meccanismi e incentivi volti al mantenimento di quelle caratteristiche ambientali legate all'uso che il "verde" ha avuto nel tempo, (quali le aree su terrazzamenti e ciglionamenti, i filari di vite ancora esistenti, le praterie sottoutilizzate e a rischio di invasione boschiva); contesti difficilmente riportabili alle originarie funzioni ma comunque generatori della qualità ambientale che si estrinseca nella diversificazione della percezione del paesaggio che ci circonda.
- Incentivare il risparmio energetico e idrico attraverso la sensibilizzazione dei cittadini e la promozione di interventi ecocompatibili a basso impatto ambientale.
- Migliorare l'efficienza del sistema di erogazione delle acque potabili.
- Migliorare ulteriormente il grado di efficienza nella gestione dei rifiuti, già ora ampiamente superiore agli obiettivi stabiliti dalla normativa ambientale (D. Lgs. n° 152 / 2006) inerenti le percentuali minime di rifiuti differenziati.

4.2 - RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO URBANO E DEL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Obiettivo generale

Qualità del tessuto edilizio urbano, storico e consolidato; promozione degli interventi per il sostegno delle attività economiche presenti sul territorio.

Obiettivi specifici

- Promozione di una qualità urbana riconoscibile dai cittadini e dai visitatori.
- Valorizzazione del patrimonio storico-culturale in termini di gestione, promozione e nuove possibilità di fruizione attraverso ulteriori interventi di recupero e valorizzazione, soprattutto nell'ambito del nucleo centrale di antico insediamento.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione nella trama del tessuto urbano consolidato.
- Potenziamento del sistema di offerta delle attrezzature pubbliche, nei suoi caratteri quantitativi e qualitativi.
- Promozione delle attività turistiche, anche di tipo culturale e didattico.
- Riqualificazione degli ambiti produttivi e riconversione di quelli dismessi.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi (generale e specifici) si indicano le seguenti azioni:

- Nel centro storico di Mercallo proseguire nella riqualificazione edilizia e ambientale delle aree e degli edifici attraverso:
 - interventi di recupero dei nuclei antichi con particolare riguardo agli elementi di interesse architettonico ed ambientale, nonché di carattere tipologico (androni, atri comuni, eventuali collegamenti a piano terra, ecc.);
 - mantenimento di quelle funzioni di tipo terziario compatibili con il contesto sotto i vari punti di vista (accessibilità, sosta, rumore, ecc.);
 - incrementare le aree di interesse pubblico (dal punto di vista degli spazi di relazione e socializzazione) attraverso la riqualificazione del contesto relativo a Piazza della Croce, quale centro strategico del nucleo in alternativa alla P.zza Balconi, condizionata dallo stato di fatto di crocevia per la principale viabilità interna ed esterna al Nucleo;
 - verificare la possibilità di ammettere interventi comportanti anche la demolizione e la ricostruzione di fabbricati, in un'ottica di ri-progettazione delle aree, ai fini del miglioramento della rete di connessione e del sistema degli spazi pubblici;
 - programmare interventi di carattere unitario su pavimentazioni, arredi, impianti, aree per la sosta, prospetti degli edifici anche privati ma di interesse architettonico, storico e sociale (anche attraverso forme di incentivazione da parte dell'Amministrazione comunale).

Nell'ambito più generale attraverso le ulteriori seguenti azioni:

- Affrontare, nell'ambito della dotazione di aree per servizi, le problematiche connesse alle esigenze effettive di una popolazione che sta aumentando numericamente e modificando alcune caratteristiche della sua composizione (incremento degli anziani, ma anche dei giovanissimi), nonché quelle legate alle modalità perequative di reperimento delle aree.
- Proseguire nella programmazione di quegli interventi di tipo infrastrutturale legati alla riqualificazione del sistema della viabilità, privilegiando quelli a sostegno della mobilità sicura per le fasce più esposte (bambini e anziani).
- Incentivare, su tutto il territorio edificato, operazioni di recupero degli elementi di criticità edilizia e di razionalizzazione infrastrutturale (edifici incongrui rispetto al contesto, superfetazioni, accessi, aree a parcheggio pubblico e privato).
- Introdurre una nuova sensibilità circa la funzione ornamentale del "verde urbano", spesso visto solo come riempitivo del costruito.
- Completare la programmazione, in accordo con la Provincia e con gli Enti Gestori, degli interventi sulla viabilità connessi alla riorganizzazione dagli accessi alle aree produttive dalla S.S. 629, nonché alla riqualificazione di quest'ultima, soprattutto in rapporto alle necessità di non penalizzare le modalità di collegamento al centro urbano del Comune.
- Intervenire sul riassetto organico delle aree ora in condizioni di progressivo degrado, determinato soprattutto dalla dismissione e/o sottoutilizzazione di edifici produttivi, pertanto bisognose di interventi integrati di riqualificazione e riconversione (come, ad esempio, l'ex stabilimento Herma a nord dell'abitato e l'ex cotonificio Bai a sud dell'abitato ed a valle della S.S. 629).

5 – DETERMINAZIONI DI PIANO

Nel rispetto degli obiettivi di sviluppo, delle strategie e delle azioni di intervento compiutamente illustrati nel capitolo 4, si è proceduto alla definizione dell'assetto di Piano come riassunto nelle tavola DP.6 (assetto di Piano con riferimento al territorio comunale) e DP.7 (inquadramento territoriale dell'assetto di Piano).

Il Documento di Piano nell'individuare il "perimetro del tessuto urbano consolidato" non prevede aree di trasformazione al di fuori di detto perimetro ma, considerata l'estensione e la localizzazione del comparto ex BAI (incluso nel programma dei P.I. ma non decollato), ritiene comunque di considerarlo "Ambito di Trasformazione" ai sensi del presente Documento di Piano. Pertanto in apposita scheda vengono definiti parametri, destinazioni, interventi, prescrizioni e indirizzi compositivi, nonché le necessarie analisi preliminari del contesto ambientale.

Nell'ambito del contesto insediativo vengono invece prioritariamente individuate alcune classificazioni strategiche e precisamente:

- la "riperimetrazione del nucleo storico centrale", ora più aderente a quella porzione di centro urbano in cui tessuto edilizio e trama viaria conservano ancora caratteri originari;
- i "contesti urbani edificati con presenze di vecchio impianto", che riuniscono gli ambiti contigui al nucleo storico centrale ed i nuclei più esterni e/o periferici, ove gli interventi edilizi ed urbanistici hanno in parte alterato le caratteristiche originarie del contesto senza però annullarne completamente la riconoscibilità;
- il complesso degli "ambiti urbane edificate e di completamento" che riunisce al suo interno aree ormai sature, comparti attuativi approvati e/o in corso di costruzione, aree a capacità residua con diverso grado di compatibilità ambientale, le aree libere idonee per limitati interventi di completamento;
- gli "insediamenti a prevalente destinazione di tipo produttivo e terziario" concentrati nei due comparti di via Torino e via Milano, con P.I. ormai adottati, in cui si concentrano problematiche di tipo infrastrutturale soprattutto legate alla viabilità;
- gli "insediamenti con esistenti attrezzature di tipo turistico" localizzati nelle aree lungo il Lago di Comabbio, in stretta contiguità con le aree di uso pubblico legate al progetto di valorizzazione di tale ambito ;
- gli "insediamenti produttivi dismessi":
EX HERMA, il cui programma integrato di intervento è stato recentemente approvato;
EX COTONIFICIO BAI, comparto incluso nel documento di inquadramento per i programmi integrati di intervento, considerato Ambito di Trasformazione" ai sensi del presente Documento di Piano;
- le principali "attrezzature di uso pubblico e/o di interesse pubblico" che comprendono gli esistenti comparti legati all'istruzione, allo sport ed alle attrezzature di interesse generale, nonché le aree legate al progetto "lago" e quelle potenzialmente integrative e di completamento a tale progetto.

Vengono inoltre segnalate le seguenti emergenze di carattere storico, culturale, documentario e ambientale:

- le "aree e gli edifici di interesse storico artistico e/o documentario";
- le "cascine con permanenze di origine rurale";
- il "contesto protetto di interesse naturalistico" legato alla porzione di territorio lungo lago, prevalentemente incluse nell'ambito del S.I.C.;
- gli "ambiti verdi urbani o periurbani di pregio paesaggistico", porzioni di territorio in prevalenza poste a monte dell'abitato, ormai intercluse tra questo e le aree boscate, caratterizzate da prati, frutteti, vigneti, con presenza di terrazzamenti (ambiti pregevoli per la necessaria diversificazione paesaggistica ma altamente vulnerabili);
- i "parchi privati" caratterizzati da vegetazione arborea di pregio o comunque altamente decorativa;
- gli "ambiti agricoli" ancora caratterizzati da una potenziale valenza produttiva e gli ambiti boscati.

L'assetto di Piano così rappresentato è coerente con le risultanze del quadro conoscitivo, reinterpretate nell'ottica di una attenta valutazione della sensibilità paesaggistica (vedi tavola DP.3) di tutte le componenti del territorio e della politica di sviluppo, tutela e sostenibilità ambientale perseguita dall'Amministrazione.

Dal punto di vista infrastrutturale vengono evidenziate le problematiche legate alla mobilità sia nell'ambito comunale che sovracomunale, segnalando le direttrici di traffico che necessitano di "interventi di sistemazione e/o riqualificazione della viabilità esistente" con particolare riguardo alla via Torino, via Milano, via Garibaldi, via Filzi, alla S.S. 629 per quanto concerne le modalità di accesso al centro abitato (è già stata evidenziata la preferenza dell'amministrazione per una soluzione a "raso") e l'apertura di un nuovo accesso (in ingresso) alla via Torino.

Dopo una approfondita analisi sono state ridimensionate le ipotesi di nuovi tratti stradali contenute in una bozza di "piano del traffico", ritenendo la momento strategiche solo le previsioni legate alla connessione tra via Gerbiasco e Bellingera e quella relativa al prolungamento della via Bagaglio sino alla via Filzi.

Nell'ottica del potenziamento della mobilità "lenta" sono invece previsti nuovi tracciati pedonali e/o ciclabili nell'ambito del centro abitato (percorso lungo il Vallone sino al sottopasso, collegamenti tra via Filzi, via Bellingera e via Bellora, tra via Bellora ed il percorso del Vallone transitando al limite dell'area sportiva, nuovo collegamento con l'area lago e con la pista ciclabile provinciale all'altezza del comparto ex Herma). Nella stessa ottica vengono evidenziati i percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o da valorizzare nell'ambito del sistema di mobilità extraurbana comunale e sovra-comunale.

Viene infine evidenziata "l'area ad alto rischio archeologico" secondo la perimetrazione stabilita dalla Soprintendenza nell'ambito della fattiva collaborazione avviata con l'Amministrazione in occasione della definizione del quadro conoscitivo del PGT.

5.1 – ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

Anche in assenza di nuovi ambiti di trasformazione esterni al tessuto insediativo consolidato si ritiene comunque di introdurre forme perequative e/o compensative legate sia al completamento del disegno strategico delle aree di fruizione pubblica che alla tutela degli ambiti urbani o periurbani di pregio paesaggistico.

Per il PGT di Mercallo è ipotizzabile una perequazione comunemente definita "a distanza", caratterizzata da aree di decollo e aree di atterraggio dei diritti volumetrici; in particolare attraverso l'imposizione di una potenzialità edificatoria alle aree SP "strategiche", trasferibile sulle aree a capacità residua, di completamento e di riconversione, al fine di raggiungere un indice massimo (garantendo comunque un indice medio).

Forme compensative sono invece legate alla forte criticità in cui versa il comparto agricolo-produttivo di Mercallo (come ampiamente detto nei precedenti capitoli), tale da prospettare una significativa espansione del bosco a carico delle aree agricole più fragili, individuabili nel vigneto, nei terrazzamenti/ciglionamenti e nelle praterie sottoutilizzate, ed in particolare quelle immediatamente a contatto con il bosco.

A fronte di questa situazione sorge, da un lato l'esigenza di salvaguardare i segni paesistico-agrari di maggior interesse testimoniale e dall'altro di mantenere una sorta di "cintura" non boscata corrente lungo il margine del nucleo abitato. Le premesse alle azioni operative da mettere in atto per il soddisfacimento di tali esigenze possono essere ricondotte ai seguenti criteri e strategie:

- ammettere il ricavo di strutture ecoturistiche o di turismo rurale non inquadrabili fra quelle di cui alla L.R. 8 giugno 2007, n° 10, negli attuali edifici con preesistenze rurali mediante o [1] trasformazione di parte della loro consistenza volumetrica o [2] limitato incremento della stessa. La possibilità di attivare tali opportunità deve essere condizionata all'introduzione del vincolo di impianto e di mantenimento di vigneto, frutteto o prateria, rapportando queste superfici al volume oggetto di trasformazione od ampliamento. La superficie vincolata per unità di volume potrà essere differenziata in base alla tipologia dell'edificato (minore per la trasformazione, maggiore per l'ampliamento), alla scelta colturale (minore per il vigneto, maggiore per il frutteto e la prateria) ed alla sua localizzazione (minore se su terrazzamento/ciglionamento, maggiore se in altre situazioni morfologiche);
- introdurre misure compensative per il di mantenimento delle praterie sottoutilizzate di frangia urbana, collegandole alla riconversione di strutture produttive dismesse e/o all'introduzione di specifici oneri aggiuntivi a copertura dell'intervento diretto dell'Amministrazione o della concessione di contributi ai proprietari.

5.2 – ASPETTI DIMENSIONALI (Vedi elaborato PR1 – Relazione illustrativa)

Da una approfondita analisi delle dinamiche demografiche, del bilancio idrico e dello stato delle OO.UU. e dei servizi, alla luce degli interventi di cui al PRG vigente attuati, in corso, approvati, valutando le possibilità di riconversione dell'ex cotonificio BAI, si ritiene che il dimensionamento, riferito ad un arco temporale di 10 anni, sia da contenere nella soglia massima di circa 2.500 abitanti; pertanto le previsioni di completamento legate al Piano delle Regole dovranno uniformarsi a tale soglia massima.

6 - COMPATIBILITA' CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI

La legge urbanistica regionale (L.R. 12/05 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (L.R. 12/05 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi essenziali e alla possibilità di ricorso a forme di perequazione e/o monetizzazione;

della disciplina del Piano delle Regole, in particolare riguardo alla possibilità di prevedere compensazioni e/o incentivazioni all'iniziativa privata, al fine di perseguire gli obiettivi e le azioni delineate; della contrattazione e del convenzionamento tra l'AC ed i proponenti, come previsto dalla L.R. 12/05 agli articoli 12 e 87, in cui l'AC valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione di opere di pubblico interesse, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del PGT.

7 - COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI

Recepimento delle previsioni sopra comunali

Per quanto riguarda le previsioni contenute in strumenti di natura sovracomunale, già il PRG vigente recepisce il tracciato previsto della nuova pista ciclabile che collegherà in senso nord - sud il centro abitato con il territorio della Palude Brabbia e del Lago di Comabbio.

Per quanto concerne la riqualificazione della S.S. 629, l'Amministrazione Comunale ha espresso forti perplessità sul progetto di potenziamento, sviluppato dall'Amministrazione Provinciale, come già precedentemente ricordato.

Recepimento delle previsioni del P.T.C.P. della Provincia di Varese

Compatibilità con gli obiettivi strategici

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Varese.

Il PTCP definisce infatti strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto ai temi della competitività dei territori; del sistema della mobilità e delle reti; del riconoscimento di polarità urbane ed insediamenti di natura sovra - comunale; dell'agricoltura; del paesaggio; di ciò che concerne il rischio ambientale.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali, sia di natura indicativa (in base alle quali si richiede la coerenza con le previsioni alla scala comunale), sia di natura prescrittiva, che sono cioè immediatamente vincolanti e possono avere efficacia conformativa sugli usi del suolo.

In riferimento agli obiettivi generali e alle politiche del P.T.C.P., gli indirizzi sono privi di valore prescrittivo, costituiscono linee guida per i P.G.T. e sono parametro di riferimento nella valutazione di compatibilità al P.T.C.P. Essi sono da perseguire in primo luogo attraverso la qualificazione, valorizzazione e messa in rete delle risorse locali.

In coerenza con i caratteri specifici del territorio di Mercallo, le strategie e azioni di intervento contenute del presente Documento di piano recepiscono in particolare le seguenti indicazioni provinciali:

- la promozione della qualità urbana e del sistema territoriale, attraverso la valorizzazione delle risorse locali ed il recupero delle situazioni di criticità, in particolare relativamente alle aree in stato di degrado e/o dismesse presenti nei nuclei di valore storico; l'attenzione posta al recupero delle aree industriali dismesse verso nuove forme insediative delle industrie avanzate o verso funzioni di connessione urbana e ambientale;
- la tutela e conservazione dell'ambiente costruito e non, mediante l'esclusione di nuovo consumo di suolo e la salvaguardia delle aree agricole, anche non ricomprese negli ambiti di tutela sovraordinata (S.I.C.);

- la riqualificazione e il miglioramento del patrimonio paesaggistico e dell'ecosistema agricolo, mediante il riconoscimento del valore delle formazioni forestali e dei corridoi ecologici;
- la promozione del turismo e la valorizzazione del patrimonio di risorse naturali, storiche e paesaggistiche;
- l'incentivo verso modalità di spostamento alternative all'uso dell'autovettura privata, in particolare attraverso la previsione di nuovi interventi o di sistemazione di tracciati di mobilità lenta e sostenibile, al fine di assicurare l'accessibilità ciclo - pedonale a funzioni di interesse pubblico, scuole, parchi pubblici e complessi sportivi;
- la previsione di interventi di riqualificazione delle infrastrutture della viabilità.
- In particolare, riguardo ai contenuti del P.T.C.P. in materia paesistica, occorre evidenziare la ripresa nel presente Documento del seguenti indirizzi:
- la tutela dal punto di vista paesistico delle aree forestali, nel rispetto della rete ecologica e del mantenimento degli spazi aperti significativi (aree vicino agli abitati e alle zone d'acqua, corridoi visuali e funzionali); 77
- la tutela e valorizzazione dal punto di vista turistico dei beni storici, culturali e dell'identità locale;
- in coerenza con quanto contenuto agli art. 67, 68 e 69 delle N. di A. del P.T.C.P., la tutela e la manutenzione conservativa del territorio, allo scopo di valorizzarne le matrici storiche originarie e gli ambiti di elevata naturalità;
- il rispetto di un modello insediativo di tipo sostenibile, privilegiando il recupero ed il riuso di insediamenti esistenti alla localizzazione di nuovi insediamenti (art. 64);
- la definizione di premesse conoscitive delle azioni di pianificazione che tengono conto del contesto paesaggistico-ambientale (sia in termini di rilevanza, sia di criticità) (art. 65).

Compatibilità con i contenuti prescritti

Per quanto riguarda le prescrizioni vincolanti contenute nel P.T.C.P., il loro recepimento in territorio di Mercallo è riassumibile nei seguenti punti:

Ambiti agricoli

- Il Documento individua gli "ambiti agricoli" e le superfici boscate, prevedendo per esse interventi di valorizzazione agroforestale;
- recepisce le previsioni degli strumenti urbanistici dei Parchi e dei piani di gestione delle altre aree protette (SIC, riserve naturali);
- tiene in considerazione, oltre al valore produttivo delle aree, i caratteri paesaggistici che connotano il territorio e le relazioni con le aree urbane e forestali - naturali, garantendone la continuità intercomunale.

Elementi di valore paesaggistico e reti ecologiche



































Il Documento recepisce l'individuazione delle aree di rilevanza ambientale ai sensi della L.R. n° 86/1983 e la configurazione della rete ecologica provinciale, indicando un ambito di promozione e valorizzazione ambientale e paesaggistica (il Lago di Comabbio) e una "area a elevata naturalità" costituita dalla dorsale collinare boscata da Mercallo a Comabbio/Osmate, adiacente ai boschi di Sesto Calende tutelati dal Parco del Ticino.

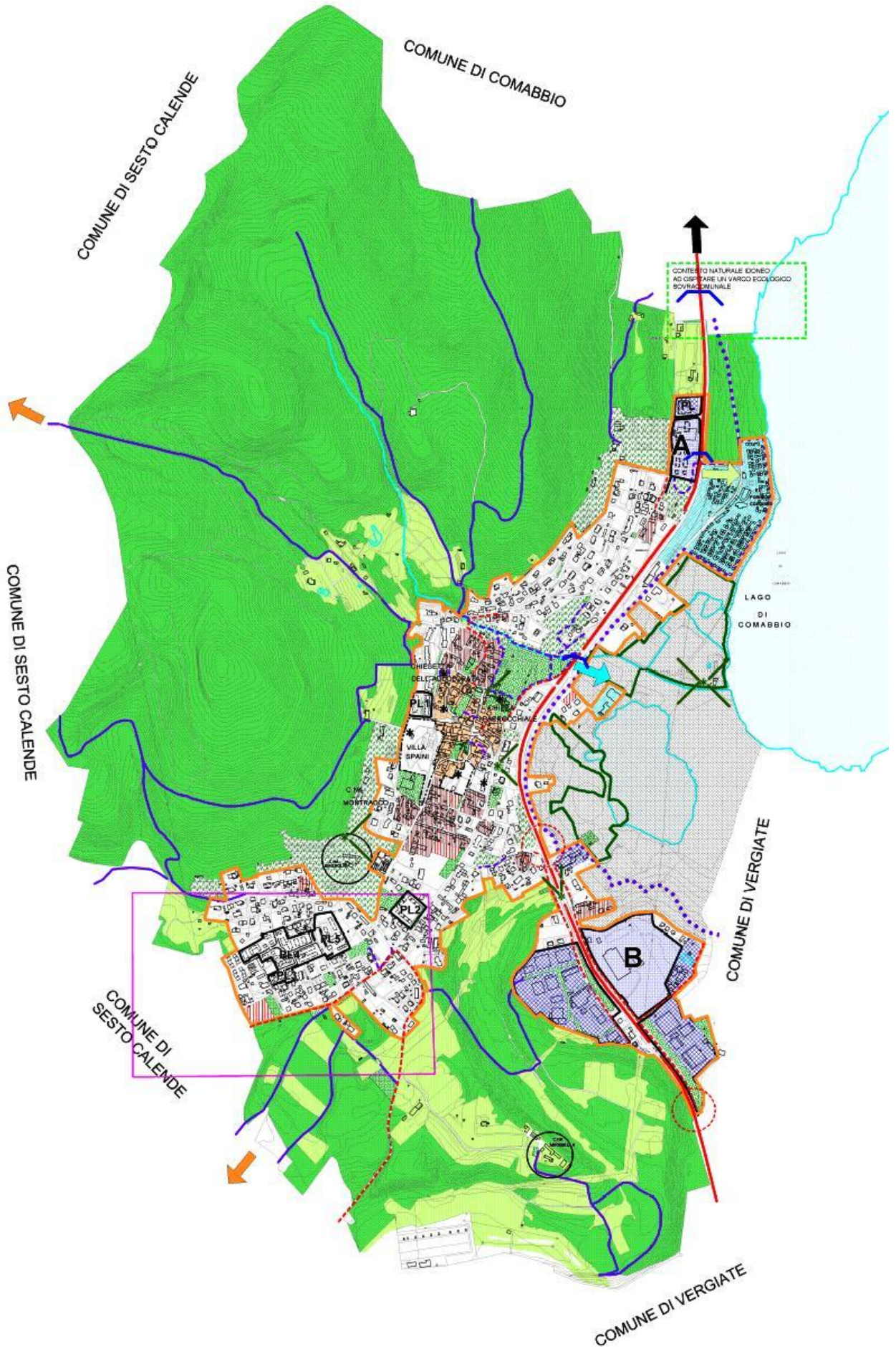
Classifica la S.S. n° 629, come barriera infrastrutturale ad alta interferenza e pertanto da sottoporre a interventi di riqualificazione e mitigazione.

Individua la rete dei percorsi ciclabili principali esistenti e di progetto, nonché il nuovo tratto in corso di realizzazione in direzione nord-sud, ed il collegamento di questi con ingressi verso il tessuto edificato.

Elaborato DP.6 – Assetto di Piano

LEGENDA

	T.U.C.	PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	NUCLEO STORICO CENTRALE	
	INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI URBANI EDIFICATI CON PRESENZE DI VECCHIO IMPIANTO	
	AMBITI URBANI EDIFICATI	 PIANI DI LOTIZZAZIONE APPROVATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE
	AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO	
	INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE	
	INSEDIAMENTI CON ESISTENTI ATTREZZATURE DI TIPO TURISTICO	
	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI DA RICONVERTIRE	 EX HERMA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO APPROVATO
	ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO STRATEGICHE	 EX COTONIFICIO BAI AMBITO DI TRASFORMAZIONE SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
	CONTESTO PROTETTO DI INTERESSE NATURALISTICO DA TUTELARE	 AMBITI PER LA FRUIZIONE PUBBLICA NELL'AMBITO DEL CONTESTO "LAGO"
	AMBITI VERDI URBANI O PERIURBANI DI PREGIO PAESAGGISTICO	
	PARCHI PRIVATI DI VALORE STORICO DA TUTELARE	
	AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO	
	CASCINE CON PERMANENZE DI ORIGINE RURALE	
	AMBITI BOSCATI	
	AMBITI AGRICOLI	
	INTERVENTI DI SISTEMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE	STRADA DI TIPO B: S.S. 629 STRADE DI TIPO C: VIA ORIANO - VIA ONEDA
	STRADA STATALE 629	
	PISTA CICLABILE DEI LAGHI	
	NUOVI PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI	
	PERCORSI CICLO-PEDONALI ESISTENTI E/O DA VALORIZZARE	
	AREA AD ALTO RISCHIO ARCHEOLOGICO	
	DIRETTRICE PRIMARIA DI CONNESSIONE CICLO PEDONALE CON IL COMPARTO "LAGO"	 VIGNETO TESTIMONIALE
	ULTERIORE DIRETTRICE DI CONNESSIONE CICLO PEDONALE CON IL COMPARTO "LAGO"	 VISUALI PANORAMICHE DA SALVAGUARDARE
	DIRETTRICE DI CONNESSIONE CON IL SISTEMA "LAGHI"	
	DIRETTRICE DI CONNESSIONE CICLO PEDONALE CON IL "PARCO TICINO"	
	VARCHI FAUNISTICI A LIVELLO COMUNALE	
	TRACCIATO ELETTRODOTTI	



Elaborati grafici del Documento di Piano:

Elaborato DP.1

Criticità del territorio e del paesaggio - scala 1: 10.000

Elaborato DP.2

Rilevanze ed opportunità del territorio e del paesaggio - scala 1: 10.000

Elaborato DP.3

Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica - scala 1: 5.000

Elaborato DP.4

Vincoli - Aree non oggetto di trasformazione – scala 1: 10.000

Elaborato DP.5

Strategie di Piano - scala 1: 5.000

Elaborato DP.6

Assetto di Piano - scala 1: 5.000

Elaborato DP.7

Assetto di Piano - Inquadramento ambientale a livello territoriale sovra locale scala 1: 10.000

Elaborato DP.8

Nucleo storico centrale - Valutazione dello stato di fatto e indirizzi di intervento

Elaborato DP.9

Scheda ex cotonificio BAI