

PROGETTO DI MASSIMA RIQUALIFICAZIONE AGRO-FORESTALE RELATIVA AI PAC 5-6-7-8

COMUNE DI OGGIONA SANTO STEFANO (VA)

ELENA FUSARI architetto

cascina Mulino Reale ■ 20081 abbiategrasso (mi)
tel.fax 02.94602806 ■ elena.fusari@mulinoreale.it
ordIne degli architetti 11348 ■ p.Iva 12163300150

EROS FAVINI geometra

cascina Mulino Reale ■ 20081 abbiategrasso (mi)
tel.fax 02.94602806 ■ eros.favini@mulinoreale.it
collegio del geometri 8798 ■ p.Iva 06705040969

tavola:

RELAZIONE DI PROGETTO

n°:

002-008

committente: PAC 5 - 6 - 7 - 8

scala:

data:

APRILE 2010

note: SETTEMBRE 2010

PREMESSA

Nell'accingersi ad elaborare la relazione al progetto di massima in oggetto occorre fare una breve premessa relativa all'Accordo di Pianificazione tra la Provincia di Varese e il Comune di Oggiona Santo Stefano.

I terreni in questione sappiamo che sono stati originariamente individuati dal PRG vigente del Comune di Oggiona Santo Stefano, come aree di espansione residenziale, la Provincia di Varese, nel PTCP, ha invece riconosciuto ai suddetti terreni un importante valore agro-forestale, tanto da prevedere la loro salvaguardia senza modificarne la destinazione d'uso.

La situazione conflittuale si è ricomposta nell'Accordo di Pianificazione tra i due enti, finalizzato all'attuazione parziale della possibilità edificatoria dei comparti e la riqualificazione agro-forestale dell'esistente area boscata e di quella a matrice agricola.

All'interno dell'iter dell'Accordo di pianificazione è stato prodotto un documento di esclusione dalla VAS, che ha esaminato in modo esaustivo la situazione ambientale del sito cogliendone le peculiarità, rilevando le sue ricchezze e riconoscendone anche i limiti. Il Documento di sintesi elaborato per l'esclusione dalla VAS è stato basilare per l'elaborazione del progetto.

Oggetto della presente proposta progettuale è quindi una valutazione di massima di come potrà essere riqualificata ed integrata nella rete paesaggistica ed urbana esistente la porzione agro-forestale relativa ai Pac 5-6-7-8.

Descrizione dello stato dei luoghi

Lo stato di fatto del sito è rappresentato in forma sintetica nell'elaborato n° o02_001. Nella tavola è possibile individuare l'area in oggetto nel suo rapporto con l'edificato e con il Plis RTO, l'attuale destinazione d'uso delle porzioni d'area e una sintetica documentazione fotografica.

L'area è in contiguità con l'abitato di Santo Stefano nei lati sud, ovest e parzialmente a nord. Le strade di distribuzione dell'insediamento residenziale lambiscono l'area in oggetto a sud, mentre a ovest vi si intestano, creando una rete di mobilità "spezzata".

È importante osservare che a nord dell'area vi è la considerevole presenza degli uffici municipali (a metà strada tra il centro di Santo Stefano e il centro di Oggiona) e del centro sportivo comunale. La zona in cui sono posti questi fondamentali servizi è indubbiamente interessante dal punto di vista delle potenzialità fruibili dell'area, ma soffre della scarsità di collegamenti con le porzioni della città più densamente abitate. In particolare gli uffici comunali sono raggiungibili, da Santo Stefano, solo dalla via Bonacalza, strada abbastanza trafficata essendo la principale arteria di collegamento con il centro di Oggiona.

Il lato ad est e, parzialmente, il lato nord del sito sono in contiguità con un'area boscata più ampia e con parti di territorio destinate all'agricoltura.

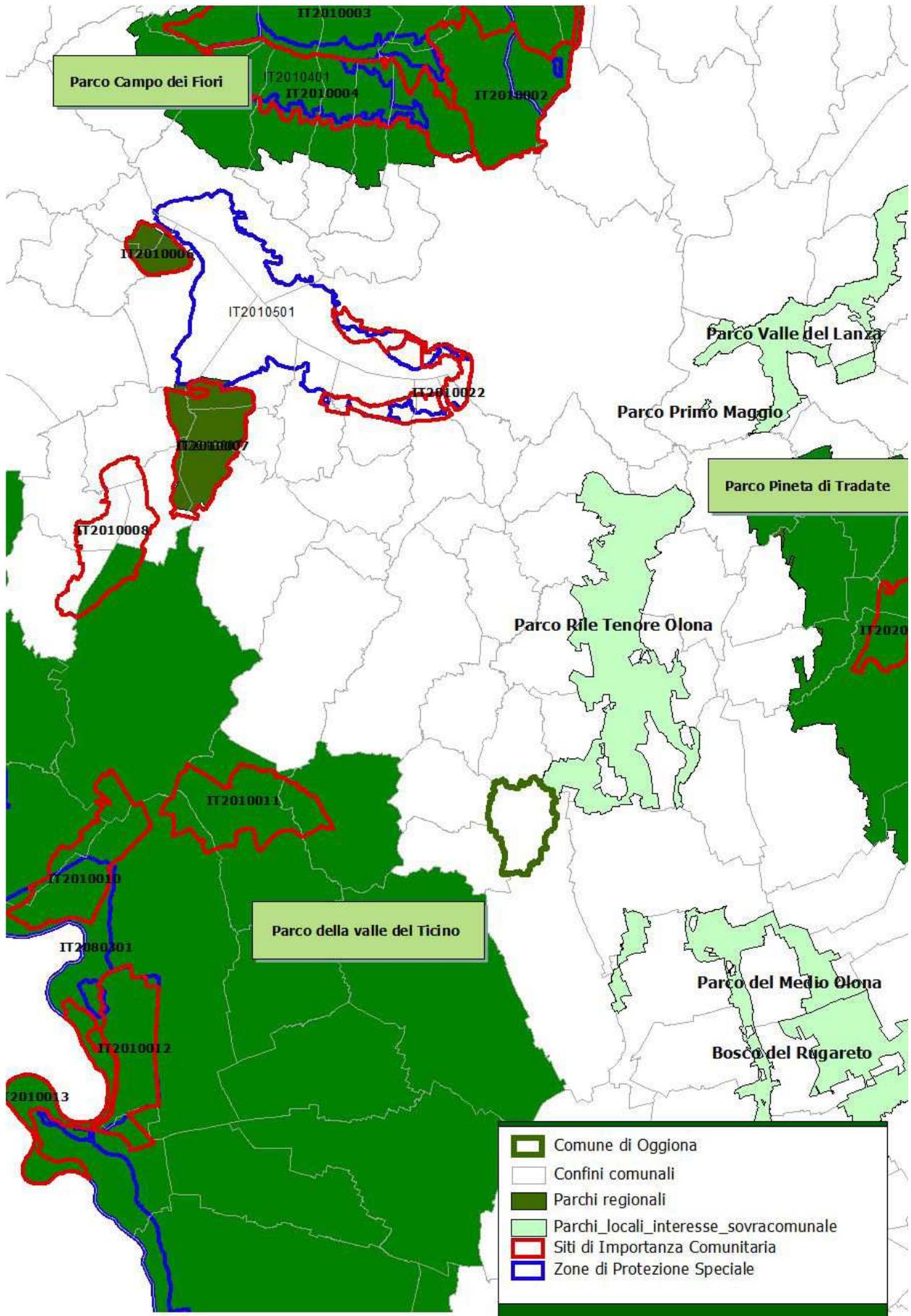
Segnaliamo infine la presenza a nord-est del centro sportivo di Milanello e l'area di tutela paesaggistica del Plis RTO. Si veda anche la rete dei siti di interesse paesaggistico (siti natura 2000) presente nel documento di sintesi della VAS che qui alleghiamo.

La destinazione d'uso del territorio in esame è attualmente in parte agricola ed in parte occupata da boschi.

Le parti agricole hanno destinazione a seminativo o a prato (sfalcio di fieno), alcune porzioni non boscate sono attualmente da definirsi come incolte, per la presenza di polloni di robinia ed erbe infestanti.

Le aree boschive di latifoglie sono caratterizzate dalla presenza prevalente di Robinia (Robinia pseudoacacia) insieme a Noccioli (Corylus avellana), Bagolaro (Celtis australis), Persichetto selvatico (Prunus serotina) con la presenza puntuale di Querce (Quercus robur), Carpini (Carpinus betulus), Castagni (Castanea sativa).

Il paesaggio urbano leggibile ai margini dell'area in oggetto è costituito da residenza di basso impatto (ville a schiera, bifamiliari, piccole palazzine). Le architetture non sono da considerarsi di pregio, ma piuttosto sono l'immagine fedele e stereotipata dei margini urbani dei piccoli paesi.



Progetto di massima della porzione agro-forestale

Il progetto è rappresentato nell'elaborato di sintesi n° o02_002, e si articola nelle tavole che individuano gli interventi relativi ai singoli PAC (o02_003 / 004 / 005 / 006).

Partendo dall'analisi dei luoghi, il progetto si è posto i seguenti obiettivi:

- Conservazione degli elementi esistenti di paesaggio consolidato, quali aree boscate, matrici agricole, percorsi esistenti.
- Riqualificazione dei percorsi esistenti tali da renderli riconducibili a percorsi di MOBILITA' DOLCE.
- Riqualificazione dei boschi esistenti da attuarsi tramite interventi di compensazione ambientale coordinati dalla Provincia di Varese.
- Compensazione del nuovo edificato con creazione di filari e fasce arboree con essenze autoctone
- Integrazione dell'area "verde" con la porzione urbanizzata esistente residenziale e la porzione dei servizi (uffici municipali e aree sportive a nord).

Conservazione degli elementi esistenti del paesaggio

La lettura dello stato dei luoghi è importante per il riconoscimento e la conservazione delle presenze significative. Le aree boscate, seppure non considerabili di alto pregio, hanno un valore dal punto di vista ambientale, eco-sistemico e del paesaggio consolidato. Sono le propaggini di un sistema boschivo più articolato che si sviluppa verso nord-est (direzione PLIS RTO) a cui si deve fare necessariamente riferimento.

Le matrici agricole sono assolutamente da conservare, mantenendo l'equilibrio creatosi nel tempo tra i "vuoti e i pieni", e salvaguardando la continuità degli spazi aperti e la destinazione d'uso a prato della maggior parte di essi. È stata inserita una zona attrezzata nel cuore dell'area, come possibilità di sosta e ristoro per chi fa attività sportive (presenza di acqua e sedute), ma anche filtro con la retrostante grossa area aperta per chi utilizzerà gli spazi per gioco e svago.

Riqualificazione dei percorsi esistenti

I percorsi storici che insistono nella porzione agro-forestale del sito hanno un valore strategico per la riqualificazione e l'integrazione di tutto il comparto.

Sono stati individuati tutti i percorsi esistenti studiando le loro potenzialità di collegamento con la parte a nord-est. La maggior parte di essi possono essere considerati "dismessi" o comunque di bassa frequentazione.

I percorsi esistenti saranno tutti conservati e riqualificati, per una migliore percorribilità, con la sistemazione della finitura superficiale. Sarà creato un collegamento sul margine dell'area boscata ad est, al fine di creare un anello percorribile da sportivi, ciclo-turisti, pedoni o "cavalieri". Gli stessi cittadini utilizzatori dei servizi municipali,

partendo dalla porzione residenziale a sud o ad ovest, potranno arrivare agli uffici comunali attraverso queste piste ciclo-pedonali, evitando l'arteria trafficata a ovest (via Bonacalza). Dove la pista ciclo-pedonale affiancherà la rete stradale ordinaria sarà separata fisicamente da dissuasori di traffico.

Questi percorsi, proprio per la presenza a nord del centro sportivo comunale, assumono una ulteriore funzione, quella sportivo-ricreativa. La possibilità di recarsi agli impianti in bicicletta o di lasciare il mezzo di trasporto presso il parcheggio comunale e utilizzare l'anello dei percorsi storici per fare jogging, riscaldamento pre-allenamento o altro, è una opportunità da tenere in considerazione.

Questi tracciati possono anche essere utilizzati da ciclo-turisti, sulla carta sentieristica del PLIS RTO abbiamo evidenziato tutta la possibile percorribilità e il collegamento con i circuiti esistenti. Gli stessi responsabili del PLIS RTO, nei contatti avuti per l'elaborazione di questo progetto, si sono dimostrati interessati e compiaciuti della possibile creazione di una rete percorribile, legando il territorio con un ipotizzabile, ed auspicabile, corridoio verde.

Lungo le piste ciclo-pedonali si è ipotizzato di porre in opera dei moduli semplici (anti-vandalismo), aggregabili, liberamente posizionabili a seconda del sito (lungo i tracciati, ai margini di una radura, in posizione di contemplazione di un cono ottico) che possano avere la funzione di seduta, attrezzo ginnico, gioco per bambini, ecc.

Riqualificazione dei boschi esistenti

Le aree boscate esistenti potranno essere riqualificate tramite il diradamento delle essenze infestanti, la piantumazione di nuove alberature (coerenti con le indicazioni del PLIS RTO) e la conservazione di tutte quelle di pregio, o che comunque possano essere considerate sane e con un buon portamento.

La riqualificazione potrà essere attuata tramite interventi di compensazione ambientale coordinati dalla Provincia di Varese. Qualora un operatore metta in atto un taglio di bosco nella provincia dovrà, a titolo di compensazione ambientale, riqualificare una porzione del bosco esistente secondo le indicazioni agronomiche che gli saranno date.

Compensazione del nuovo edificato

Sono state contemplate opere di compensazione e mitigazione del nuovo edificato prevedendo la creazione di filari e fasce arboree e/o arbustive, con l'utilizzo di specie autoctone coerenti con le indicazioni del PLIS RTO.

Questi elementi di compensazione sono da considerarsi integrati alla nuova edificazione e non semplice mascheratura.

Sottolineiamo il fatto che riteniamo molto importante il rapporto che si creerà tra l'edificato e l'area agro-forestale. Troppo spesso vediamo zone di completamento, nelle aree periferiche delle nostre città, costruite in completo sfregio rispetto ai lacerti della

circostante campagna. La tipica visione delle zone costruite che si affacciano su aree ancora stentatamente coltivate, con i bordi delle strade invase dall'ambrosia o dai residui dei cantieri, è purtroppo una presenza costante.

La creazione di una zona di mitigazione tra il costruito e la zona agro-forestale ha quindi come scopo quello di creare tra i due "paesaggi" un ponte, una comunicazione, un'integrazione tra due realtà così spesso semplicemente giustapposte.

Questa mitigazione sarà realizzata costituendo nuovi filari con alberature tipiche della campagna lombarda (pioppo cipressino, carpino, ecc.), la scelta dell'essenza si rimanda alla definizione del progetto esecutivo.

Dove si rendesse necessario, ad esempio per attenuare l'impatto del traffico, potrà essere accostata alle alberature una siepe realizzata con arbusti autoctoni, meglio se arricchiti da fioriture e/o produzione di bacche invernali, per rendere il passare delle stagioni un arricchimento paesaggistico per i fruitori dell'area.

Si auspica che le costruzioni che saranno realizzate all'interno dei PAC colgano questa occasione di dialogo tra aree a verde di valore storico-ambientale-paesaggistico e una residenza di tipo eco-sostenibile.

Integrazione dell'area verde con la porzione urbanizzata

Il progetto non può prevedere la conservazione di un'area verde fine a se stessa, ma deve porsi come obiettivo l'integrazione di questo sito con il resto della città. Con integrazione si intende che la comunità riconosca quel luogo come un valore della comunità stessa.

Valore di un luogo è dato da:

- "bellezza" oggettiva del luogo stesso;
- riconoscibilità di archetipi tradizionali del luogo;
- fruizione alta da parte di tutte le fasce di età della popolazione;
- funzione legata al tempo libero (di svago) ma anche di collegamento tra parti diverse della città (mobilità).

In altre parole, se un cittadino deve andare da casa sua alla sede degli uffici municipali e ci può andare passando per un posto "bello", dove riconosce un paesaggio legato alla sua tradizione, dove il camminare o l'andare in bicicletta è gradevole, dove può incontrare l'amico che sta passeggiando ... sicuramente questo luogo diventerà per quel cittadino un luogo "amato" e riconosciuto come "suo", su cui vigilare ("nessuno deve rovinarlo") ed eventualmente da arricchire.

L'esempio, semplice ma efficace, ci è servito per ribadire che giustapporre pezzi di città con destinazioni funzionali così diverse (residenza, servizi, aree agro-forestali) non è

sufficiente, occorre che al cittadino sia data l'occasione di fare propri gli spazi che l'amministrazione governa.

Per questo motivo si è data così importanza al recupero dei percorsi che sono il vero fulcro del progetto. Sono perno di collegamento spaziale, sociale, turistico e ricreativo.

La fruizione dei percorsi e dell'area agro-forestale è pensata per tutti:

- L'anziano che deve recarsi in comune per fare un documento potrà andare da casa sua agli uffici in bicicletta passando per la pista ciclo-pedonale, senza il pericolo del traffico.
- La mamma che abiterà nei nuovi quartieri potrà fare un giro nel parco con la carrozzina o portare i bimbi a correre nel prato sotto casa.
- Il giovane che gioca a calcio potrà andare a fare gli allenamenti in bicicletta o a piedi, utilizzando i percorsi ciclo-pedonali anche come "riscaldamento". Lo stesso per chi gioca a tennis.
- Il gruppo di ragazzi che ama fare jogging potrà utilizzare l'anello in uno spazio gradevole e protetto dal traffico.
- Anche le "sempre detestate" compagnie di adolescenti potranno utilizzare degli spazi per trovarsi a fare passare i lunghi pomeriggi.
- I turisti o gli sportivi che amano le passeggiate in bicicletta potranno organizzare delle gite con itinerari che partono dal Plis Rto e possono addirittura sfociare nel Parco del Ticino.

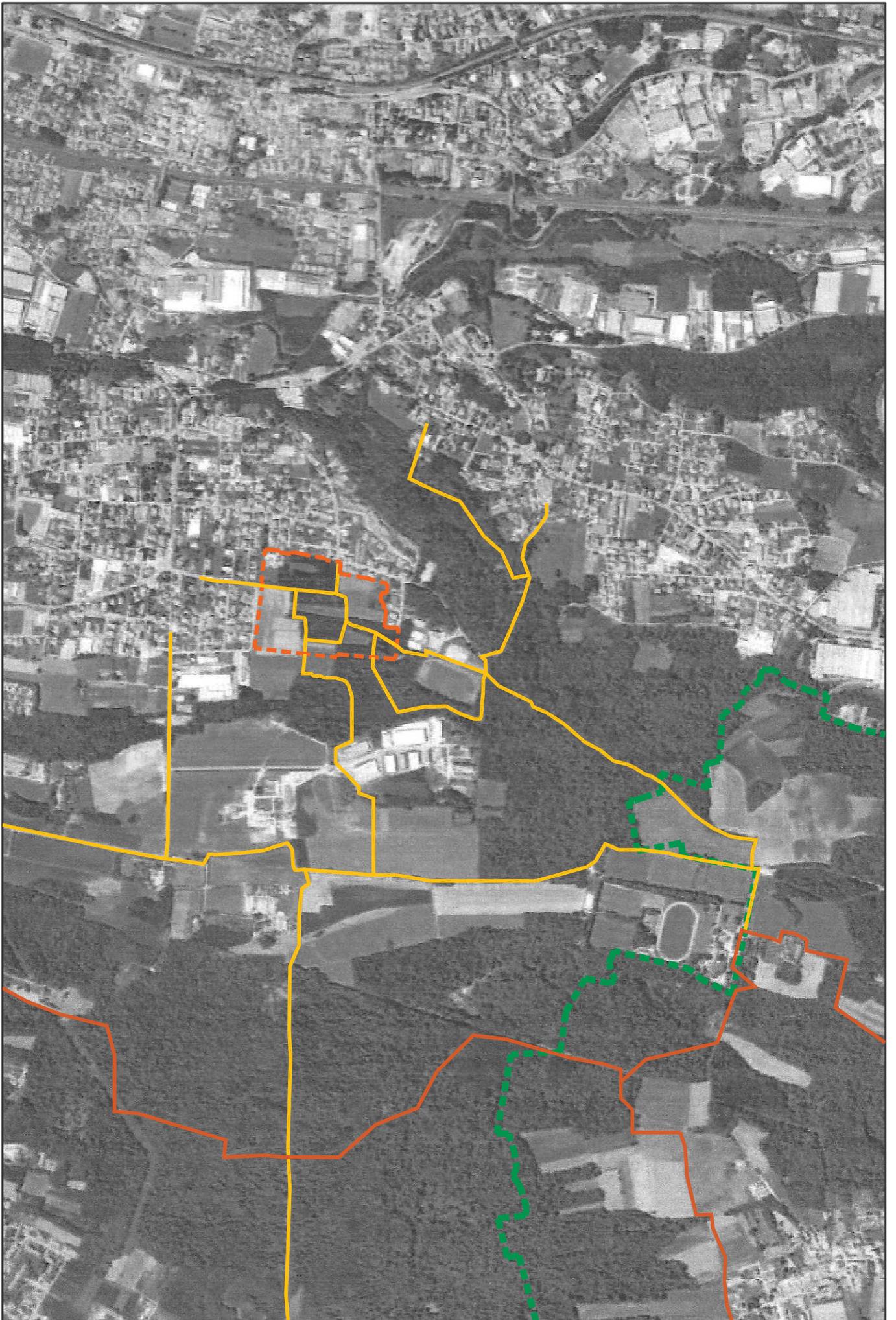
La buona riuscita del progetto sarà determinata da quanti cittadini si appassioneranno e utilizzeranno questi luoghi per spostarsi, per sostare, per giocare, per fare sport.

Gli interventi, come si vede nella tavola di progetto, non sono di grande consistenza, tanto meno operano stravolgimenti di sorta. Sono interventi calibrati che consentano anche un equilibrio economico dell'operazione.

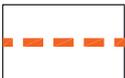
Occorre infatti non disperdere i valori ma fare coincidere le esigenze dei privati (economiche-funzionali-residenziali) con il recupero paesaggistico di un luogo.

Attribuire quindi un valore aggiunto alle trasformazioni, come occasione per creare sinergie e modificare un paesaggio diffuso di scarsa qualità portandolo a NUOVO PAESAGGIO, riassegnando quindi senso al territorio.

Chi interverrà nei PAC con un ruolo imprenditoriale deve quindi saper cogliere il valore aggiunto di una residenza che si affaccia su un "parco" fruibile da tutti in un contesto non ripetibile, perché peculiare ed intrinseco alle caratteristiche e alla storia di quel sito.



LEGENDA

	PLIS RTO
	PERIMETRAZIONE AREA PAC 5-6-7-8
	PERCORSI CICLO-PEDONALI INDIVIDUATI DAL PLIS RTO
	PERCORSI ESISTENTI DA VALORIZZARE PER UN USO CICLO-PEDONALE