

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI OLEGGIO

RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA:

SPECIFICHE TECNICHE E NORMATIVE DI VINCOLO PER L'INTERVENTO
NELLO STABILE "MULINO NUOVO DI OLEGGIO" IN VIA SOLFERINA 1
A OLEGGIO

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA
MESSA IN SICUREZZA DEL "MULINO NUOVO DI OLEGGIO"

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

D. Lgs n°42/2004 e L.R.32/2008 s.m.i.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committente: Sig. Carlo Massimiliano Gallotti

Progettista: dott. arch. Claudio Casolo
Via Salvioni,2
21019 Somma Lombardo (VA)
Tel. 0331.254541
e-mail claudiocasolo@gmail.com
posta certificata claudiocasolo@postecert.it
Ordine Architetti P.P.C. VA 448
c.f. CSL CLD 54D09 I819A
p. iva 01760500122

Indice

1	DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	2
1.1	ELABORATI DELLO STATO ATTUALE.....	3
1.1.1	Descrizione del contesto paesaggistico	4
1.1.2	Rappresentazione fotografica.....	5
1.1.3	Analisi dei livelli di tutela.....	12
1.1.3.1	Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).....	13
1.1.3.2	Piano Paesistico Regionale (P.P.R.).....	14
1.1.3.3	Piano Territoriale Provinciale.....	15
1.1.3.4	Piano Regolatore Comune di Oleggio.....	22
1.1.4	Valutazione di sintesi della sensibilità paesistica.....	23
1.2	ELABORATI DI PROGETTO.....	24
1.2.1	Area di intervento.....	24
1.2.2	Opere in progetto.....	24
2	ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	24
2.1	STATO FINALE.....	24
2.2	EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE PAESAGGISTICA.....	24
2.3	OPERE DI MITIGAZIONE E TRAFORMAZIONE.....	24

1 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La presente relazione é redatta per il progetto di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza del “Mulino nuovo di Oleggio” che caratterizza il versante piemontese del Ticino nel Comune di Oleggio.

La struttura edilizia é storicamente censita, con altre strutture di analoga funzione, come elemento caratterizzante il territorio del Ticino e della diramata roggia Molinara, edificio documentato storicamente esistente nel 1410 quale bene pubblico appartenente alla comunità di Oleggio e poi dismesso e privatizzato negli anni ‘50 del 900.

Dati storici tratti dal volume **I MULINI DEL TICINO PIEMONTESE una storia in breve dell’industria molitoria** edito dalla Libreria Duò – Oleggio 1985, e altri dati documentali avuti in cortese collaborazione dal **Museo di Oleggio** che custodisce materiale, planimetrie, documenti del suo territorio, che qui ringrazio.

Dalla classificazione dell’aggiornamento del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Piemonte approvato lo scorso giugno 2024 con D.G.R.n°4-8689, il vincolo che determina la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica é misto: per la parte che interessa l’edificio a fienile é l’**art. 142, c.1, lettera g. – territori coperti da bosco** (retino grigio nella planimetria); la parte che comprende il mulino invece é censito e classificato come elemento agricolo come altri della stessa area dell’alveo.

La tavola di insieme dei valori proposti dal P.T.R. .

- zone di rilevante valenza fisico-naturale
- zone ed elementi di rilevante valenza paesistica e storico-culturale
- sistema insediativo urbano e rete infrastrutturale
- sistema della fruizione
- aree di proprietà pubblica
- ambiti ed elementi di criticità

espressione di valori di larga scala territoriale, che qui non trovano applicazione poichè sottoposti al vincolo superiore del Parco della Valle Piemontese del Ticino che valorizza e tutela l’insieme naturale e paesaggistico-culturale dell’intera fascia fluviale.



Visione territorio da Google Earth

1 DOCUMENTAZIONE TECNICA

1.1 ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1.1 Descrizione del contesto paesaggistico

L'opera in progetto ricade nella parte orientale del comune di Oleggio; il Parco del Ticino a ovest della scarpata di collegamento tra il piano terrazzato e quello della vallata del Ticino.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito è caratterizzato da questa discontinuità morfologica, con copertura prevalentemente boscata e dalle due aree pianeggianti, a monte ed a valle. La piana di monte è caratterizzata prevalentemente da aree agricole inframmezzate da siepi e filari e relitti di aree boschive anche di una certa estensione con la presenza di un tessuto edificato agricolo abbastanza fitto.

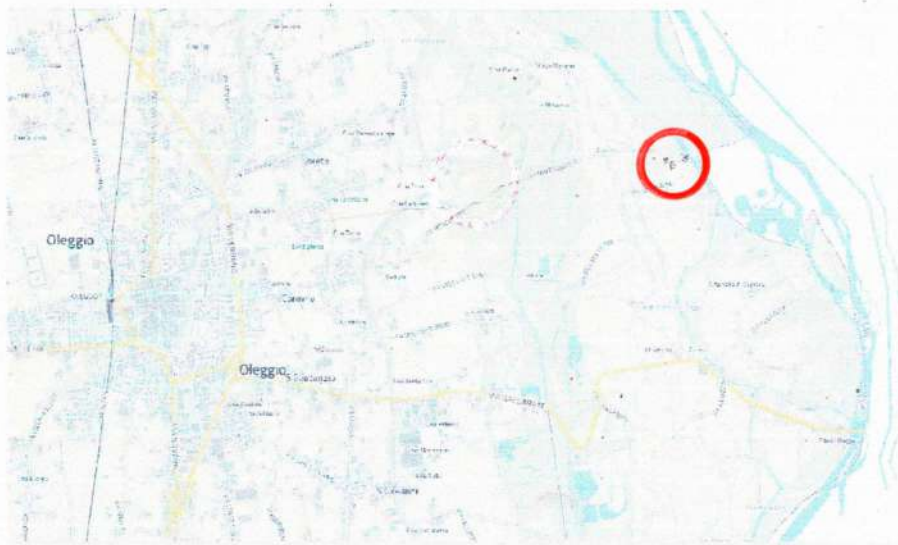
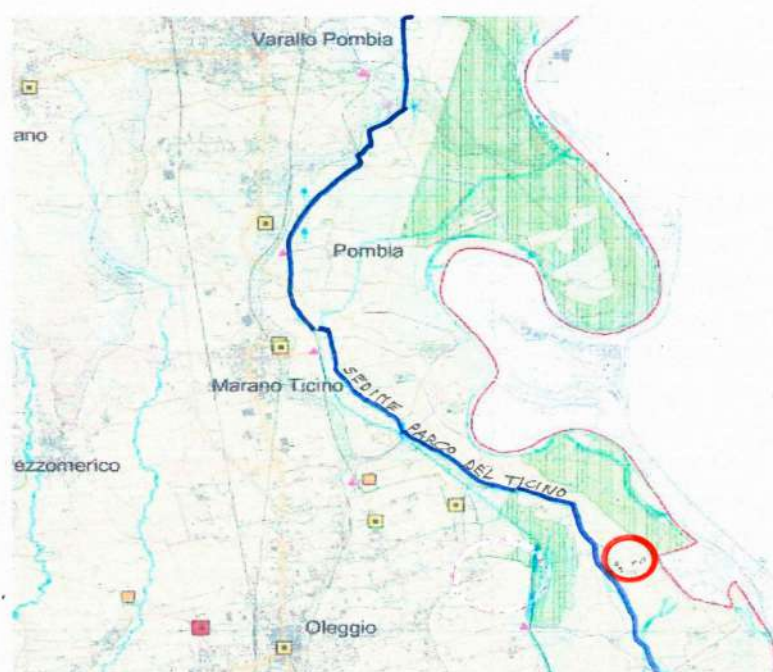


Fig. 1 – Estratto CTR

1.1 ELABORATI DELLO STATO ATTUALE

1.1.1 Descrizione del contesto paesaggistico da P.T.R. che riguarda l'abitato di Oleggio

L'immobile oggetto di intervento ha una valenza storica documentale e si colloca nella parte orientale del Comune di Oleggio nella piana vincolata a Parco del Ticino di tipo agricolo-prativo in un contesto ancora puro e senza urbanizzazioni edilizie, coronato verso est dallo spicco del primo rilevato morenico caratterizzato da immagine e vegetazione di tipo boschivo, la quale a sua volta è dominata dalla successiva balza morenica sulla quale spicca l'insediamento significativo dell'abitato storico di Oleggio.

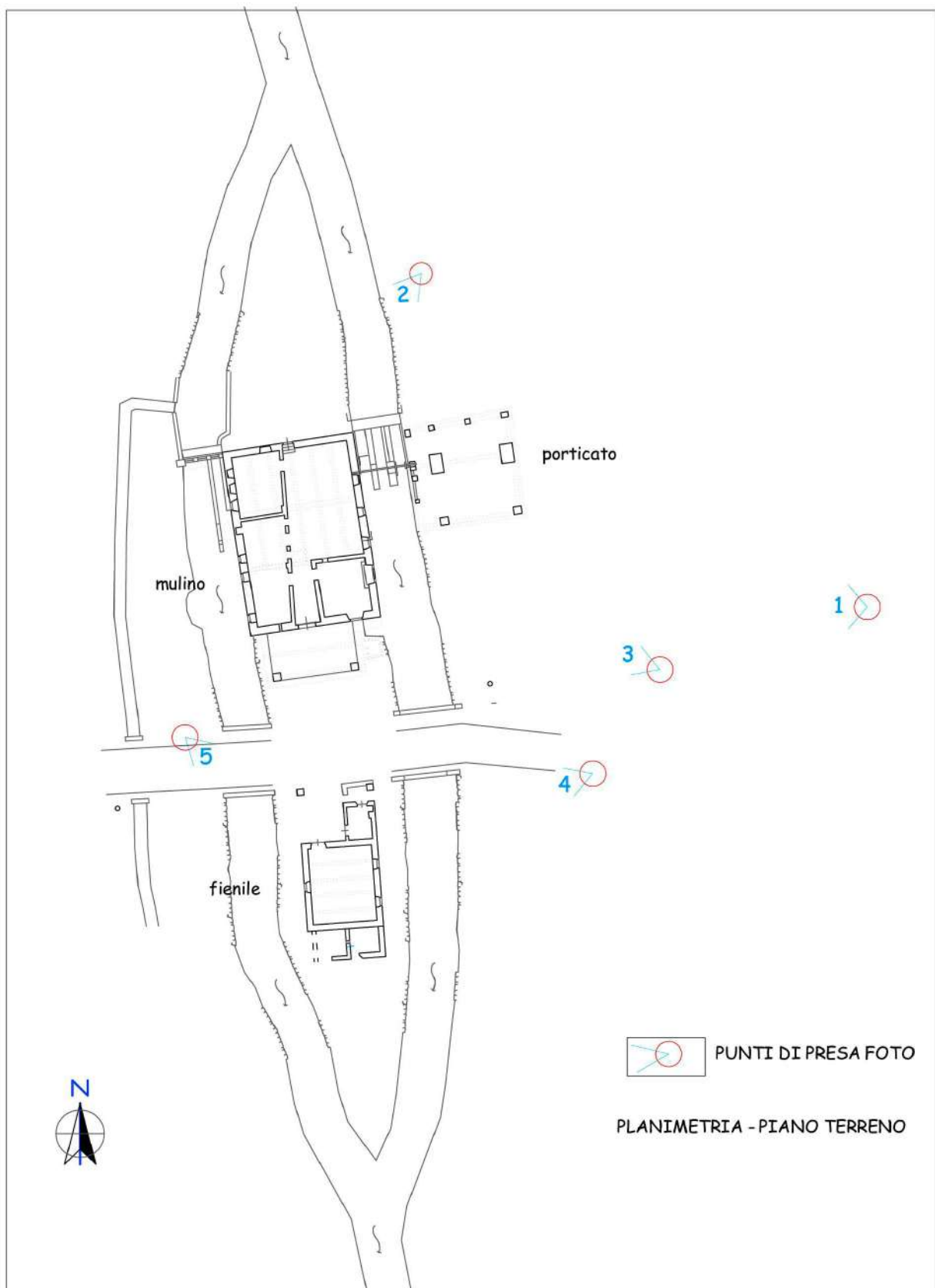


FATTORI DI CARATTERIZZAZIONE

<p>a) aree di naturalità - elementi geomorfologici</p> <ul style="list-style-type: none"> laghi corsi d'acqua naturali aree boschive di pregio altre aree boscate perimetri delle aree regionali protette area di elevato valore naturalistico comprese in aree regionali protette piède degli affioramenti rocciosi piède degli affioramenti morenici piède dei terrazzi fluviali antichi piède del terrazzo fluviale del Ticino 	<p>c) fruizione</p> <ul style="list-style-type: none"> principali itinerari di interesse paesistico accessi ai Parchi Regionali principali percorsi nei parchi aree per la fruizione nei Piani d'Area del Parchi area di interesse storico paesistico nel P. d'Area 	<p>coltivazioni significative</p> <ul style="list-style-type: none"> prato-pascolo vite flori-frutticoltura cereali (mais) riso pioppi
	<p>b) paesaggio e ambiente agrario</p> <ul style="list-style-type: none"> principali canali irrigui fontanili di notevole pregio fontanili meritevoli di riqualificazione 	<p>d) patrimonio storico</p> <ul style="list-style-type: none"> emergenze storico-architettoniche beni isolati di riferimento territoriale beni isolati di caratterizzazione delle subaree

Fig. 3 – Estratto Tavola di Analisi del PTP – Il paesaggio e l'ambiente

1.1.3.3 Rappresentazione fotografica





vista 1 attuale



vista 1 in progetto



vista 2 attuale



vista 2 in progetto



vista 3 attuale



vista 3 in progetto



vista 4 attuale



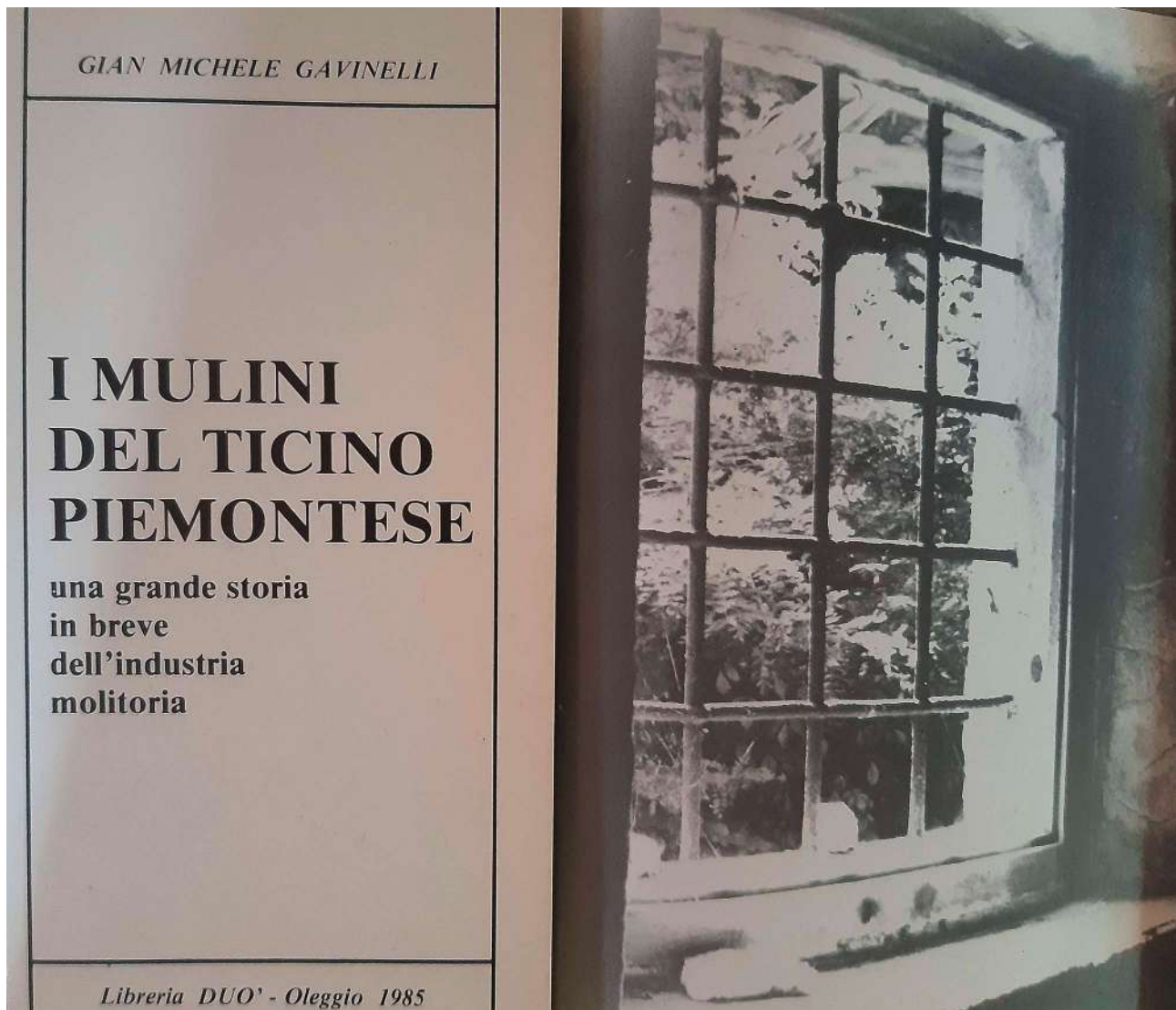
vista 4 in progetto



vista 5 attuale



vista 5 in progetto



tipologia inferriata prevista in progetto

1.1.3 Analisi dei livelli di tutela

1.1.3.1 Piano Territoriale Regionale

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il nuovo piano sostituisce quindi il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, fatta eccezione per le norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesaggistici (artt. 7-11,18 bis e 18 ter), che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Il Ptr si prende in carico le dinamiche e le criticità del sistema regionale al fine di individuare degli obiettivi che si articolano in 5 differenti strategie:

STRATEGIA 1: RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

La strategia è finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.

STRATEGIA 2: SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA

La strategia è finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

STRATEGIA 3: INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA

La strategia è finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea; le azioni del Ptr mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e quello tra occidente ed oriente (Corridoio 5).

STRATEGIA 4: RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA

La strategia individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.

STRATEGIA 5: VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI

La strategia coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Al fine di garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei territori della Regione e nel rispetto dei caratteri culturali ed ambientali che li contraddistinguono, il PTR articola il territorio regionale in *Ambiti di Integrazione Territoriale*: partizioni del territorio regionale che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale.

1.1.3.2 Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato ai sensi della L.R. 5.12.1977, n.56 e s.m.i. con Deliberazione della Giunta Regionale n.53-11975 in data 4.08.2009, è stato riadottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e definitivamente approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ed è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1).

Il PPR disciplina la pianificazione del paesaggio, definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Il PPR, costituendosi come quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale, contiene misure di coordinamento e indirizzi per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e di settore, ad ogni livello.

Le previsioni del PPR sono cogenti per tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili.

Il PPR ricomprende il territorio comunale di OLEGGIO nell' AMBITO 17 ALTA VALLE DEL TICINO e nell'unità 1702.

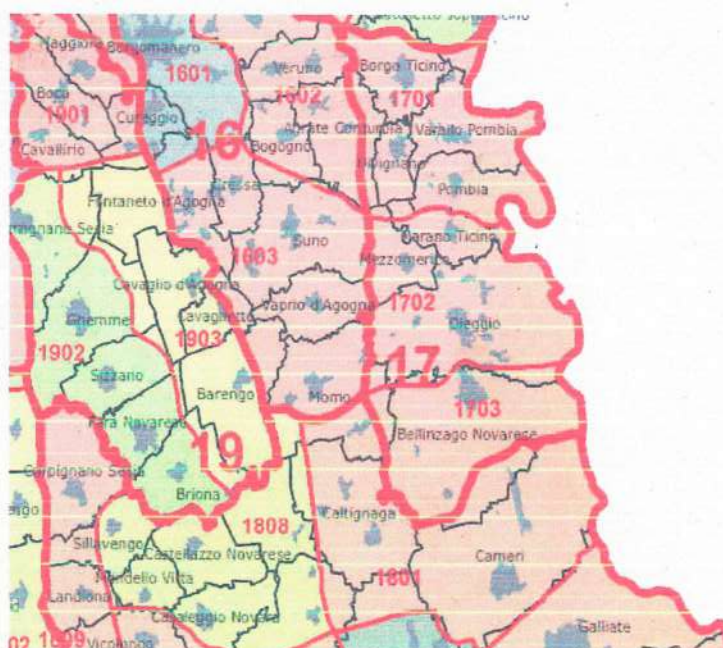
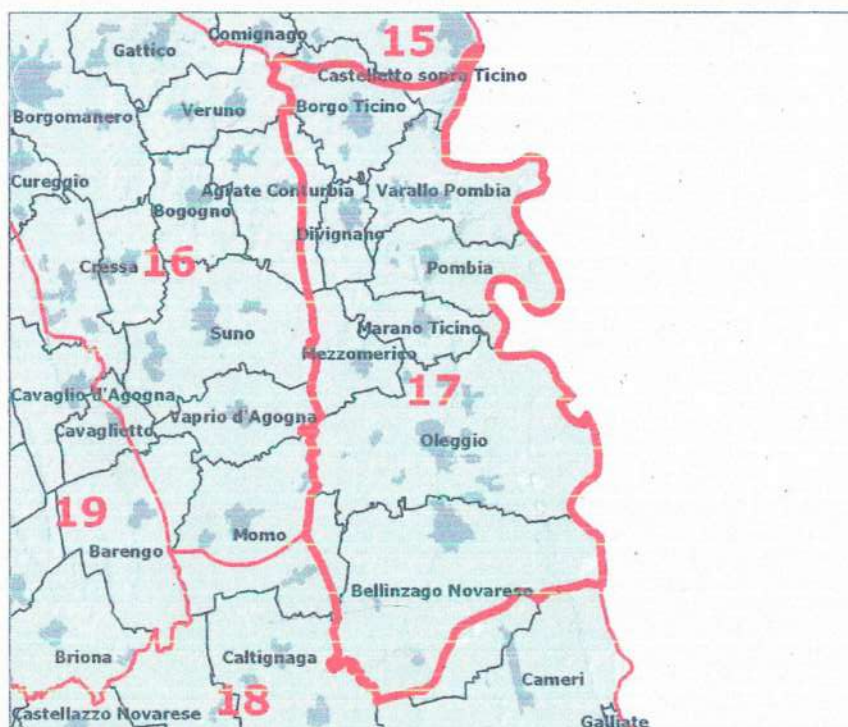


Fig. 9 – Estratto Tavola P 3: AMBITI E UNITA' DI PAESAGGIO

Ambito	Alta Valle del Ticino	17
--------	-----------------------	----



DESCRIZIONE AMBITO

L'ambito a est confina con la Lombardia, a ovest con l'ambito 16 "Alta Pianura Novarese", mentre a nord il limite è dato dalle morene che chiudono il bacino lacustre del lago Maggiore. Si tratta di un'ampia zona caratterizzata da una doppia connotazione: da una parte si evidenzia la forte impronta urbana e industriale di Oleggio e Bellinzago, dall'altra appare ancora consistente la presenza dell'agricoltura e dell'ambito fluviale apparentemente selvaggio. La relazione con la complessa zona lombarda del Parco Naturale della Valle Ticino è fortemente segnata dalla presenza e dal potenziamento dello scalo internazionale di Malpensa e dai previsti nuovi collegamenti viabilistici.

Il sistema insediativo è essenzialmente leggibile in direzione nord-sud, in sponda destra del Ticino, sulla via di comunicazione che dipartendosi da Novara prosegue per il Sempione, passando da Oleggio e Arona (Lago Maggiore). Lungo tale direttrice si è verificato un fenomeno di consistente urbanizzazione (residenziale, commerciale e industriale), che ha portato a un *continuum* insediativo, ora però interrelato con una maggiore comunicazione est-ovest (presenza della Diramazione Autostradale A26/A8) per il servizio all'aeroporto di Malpensa.

Il collegamento nord-sud e la connotazione di cerniera verso il Lago Maggiore sono comunque confermati dalla presenza della linea ferroviaria Novara-Arona (dal 1855), con attestamento storicamente correlato al porto lacustre.

La fascia fluviale del Ticino (Parco del Ticino) è caratterizzata dalla coltura del prato, irrigato sfruttando l'acqua del fiume e di una fitta rete di canali. Dal punto di vista geomorfologico l'ambito è costituito da una successione di paesaggi che da ovest a est comprendono: i terrazzi antichi di Marano Ticino e Pombia, il livello fondamentale della pianura e, infine, i terrazzi alluvionali recenti del Ticino.

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

La sequenza di terrazzi di origine alluvionale e fluvio-glaciale, posizionati a diversi livelli altitudinali, ha un elevatissimo valore testimoniale dei processi di formazione che hanno determinato l'attuale conformazione di questo territorio.

I terrazzi più elevati in quota, ondulati per l'erosione e segnati da profonde incisioni, rappresentano le superfici più antiche, di evidente origine fluvio-glaciale, su cui si sono sviluppati suoli tipicamente rossi per il lungo operare dei processi di alterazione chimico-fisica in condizioni climatiche diverse da quelle attuali. Qui si trovano estesi boschi eterogenei, in cui si possono riconoscere, su una matrice di quercu-carpineti con querce (farnia, cerro, rovere) anche secolari, pinete di pino silvestre planiziali nei terrazzi, alneti di ontano nero nelle zone soggette a ristagno idrico, castagneti antropogeni sui versanti esposti a nord, oltre a robinieti e boscaglie di invasione delle superfici agricole. Nella porzione più meridionale vi è ancora un discreto sviluppo del vigneto, da cui si ottengono i vini che si fregiano della Denominazione d'Origine Controllata dei "Colli Novaresi".

Percorrendo scarpate moderatamente ripide, colonizzate da popolamenti di robinia, si scende, verso est, sul secondo terrazzo antico che si estende da Varallo Pombia fino a Oleggio.

È il livello intermedio tra la pianura principale e le superfici più antiche, ove i depositi sono in parte rappresentati dal prodotto delle alluvioni fluvio-glaciali e in parte dai ricoprimenti di depositi tipicamente glaciali. La morfologia ancora debolmente mossa di queste aree si caratterizza per l'utilizzo agricolo intensivo con colture di mais, erbai e prati. Sono terre che presentano alcune limitazioni di fertilità ma vengono proficuamente utilizzate per alimentare l'allevamento bovino da latte. Le aree produttive sono localizzate lungo l'asse della principale arteria stradale che collega i maggiori centri abitati in senso nord-sud.

Ripidissime scarpate boscate, anch'esse a robinia, che arretrano in profonde incisioni in prossimità di Pombia, delimitano più a est il livello della pianura fondamentale del Ticino, ove si estendono i centri di Oleggio e Bellinzago.

Sono superfici pianeggianti piuttosto uniformi, all'interno delle quali si possono distinguere due diversi livelli di deposizioni, entrambe a matrice sabbiosa e con abbondanti ciottoli, portati dalle alluvioni del Ticino. Qui si è sviluppato un fitto tessuto urbano, commerciale e produttivo che si avvantaggia della prossimità con la confinante Lombardia, mentre l'utilizzo agrario è marginale e frammentato con cerealicoltura, prati e qualche frutteto.

Superfici boscate moderatamente acclivi, che presentano prevalentemente quercu-carpineti, alternati a robinia e querceti di rovere, raccordano quest'unità alle alluvioni più recenti che delimitano le aree di attuale esondazione ordinaria e straordinaria del fiume Ticino; la superficie è fortemente ondulata, evidentemente condizionata dalle divagazioni fluviali che asportano o depositano grossolani sedimenti nel corso dei fenomeni di piena. Le sabbie e le ghiaie che ricoprono queste superfici, derivanti da rocce acide, limitano la loro utilizzazione agricola. Numerosissime sono le aree di cava per l'estrazione di materiali lapidei, che hanno lasciato profonde depressioni con squadrate geometrie, spesso occupate da modesti specchi d'acqua. Verso sud estesi popolamenti di pino silvestre, alternati a brughiera e robinieti, ricoprono una vasta superficie ciottolosa.

Lungo la fascia fluviale del Ticino, l'uso del suolo distingue una porzione più lontana dal fiume, ove predominano la praticoltura e la cerealicoltura, e una prossima all'alveo del corso d'acqua in cui trova posto una bellissima successione di popolamenti forestali, a partire dalle formazioni di greto a pioppi e salici, per arrivare a quercu-carpineti e ad alneti nelle aree meno soggette alle dinamiche fluviali; ciò confluisce al fiume, ampiamente meandriforme e con acque azzurre, una impronta fortemente naturale.

Il Parco Naturale della Valle del Ticino (SIC e ZPS e riserva mondiale della biosfera Unesco), confinante con l'omologo parco lombardo, è costituito da una vallata dapprima profondamente incassata, che si amplia progressivamente con declivi più dolci, ricchi di boschi, con grandi anse del fiume. A sud, la valle si allarga maggiormente creando una serie di ramificazioni tra ghiaietti e isoloni, periodicamente sommersi dalle piene. Questa zona è caratterizzata dalla

presenza di numerose lanche in cui l'acqua scorre più lentamente, favorendo lo sviluppo di una ricchissima vegetazione acquatica. Altra caratteristica del parco è la presenza di fontanili e risorgive, siti in cui l'acqua mantiene temperatura pressoché costante durante tutto l'anno dando luogo a ricche e rigogliose vegetazioni.

I boschi, che occupano il 60% dell'area protetta, recano tracce dell'originario bosco planiziale con netta prevalenza di latifoglie quali farnia, rovere, cerro, carpino, olmo e robinia, oltre all'invasivo ciliegio tardivo. Il sottobosco è caratterizzato da nocciolo, prugnolo e biancospino. La fauna si caratterizza per la presenza in particolare della lontra, in fase di reintroduzione, e del tarabuso.

La Riserva Naturale orientata di Bosco Solivo, gestita dall'Ente parchi del Lago Maggiore, è situata tra l'area di Arona-Dormelletto a nord e l'inizio della Valle del Ticino a sud. L'area ha dimensioni limitate ma di grande pregio paesaggistico, naturalistico e archeologico; la riserva naturale è quasi totalmente interessata dai depositi morenici wurmiani che costituiscono l'anfiteatro del Verbano, dando forma a un paesaggio per lo più dolcemente ondulato. L'area di Bosco Solivo ospita una vegetazione forestale sostanzialmente composta da pinete di brughiera di pino silvestre, quercu-carpineti dell'alta pianura, castagneti a ceduo a *Teucrium scorodonia* e alneto di ontano nero; sono inoltre presenti formazioni di origine alloctona quali robinieti e rimboschimenti di pino strobo.

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

In un territorio insediato *ab antiquo* grazie alla presenza di una strada come quella per il colle del Sempione, già nota in età romana – quando il passo aveva interesse secondario, ma che conobbe una gran fortuna nel basso Medioevo come importante via verso l'oltralpe per i commerci milanesi –, non può che verificarsi la presenza di aree archeologiche di notevole interesse e di insediamenti storici, di età antica e medioevale, che sono da rintracciarsi in particolare nell'area di cerniera con il Lago Maggiore. In continuità con gli ambiti limitrofi il territorio viene inoltre a connotarsi per il sistema plebano legato all'antica sede episcopale di Novara.

L'insediamento rurale, ultima propaggine della pianura agricola novarese, si articola in centri abitati aggregati e in cascine sparse, con le proprie pertinenze e strutture di servizio.

Oltre ai caratteri generali sopra descritti sono importanti i seguenti:

FATTORI CARATTERIZZANTI

- Sistema dei castelli viscontei e sforzeschi;
- infrastrutture viarie viscontee e sforzesche;
- infrastrutture idrauliche viscontee e sforzesche;
- sistema delle architetture romaniche dipendenti dalla città episcopale di Novara (ambiti 16, 18, 19), in relazione con la trama insediativa rurale e con un più ampio sistema plebano (in prima analisi si segnalano i casi di Borgo Ticino, Varallo Pombia, Pombia, Oleggio e Dulzago presso Bellinzago).

FATTORI QUALIFICANTI

- Chiesa di San Michele a Oleggio;
- sistemi di edifici fortificati (Pombia, Marano, Oleggio);
- sistemi di edifici storici industriali (Filatoio Mylius).

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano, per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- Parco del Ticino, con i relativi punti d'interesse; oltre a quelli spiccatamente naturalistici, il Mulino Vecchio di Bellinzago Novarese;
- Bosco Solivo a Borgo Ticino, in cerniera con l'ambito 16.

DINAMICHE IN ATTO

Sono particolarmente aggressive le dinamiche di consumo del suolo per interventi urbanizzativi e infrastrutturali. In particolare emerge:

- la pressione nell'area di Bellinzago, Oleggio, Pombia e Varallo Pombia, ove l'espansione urbana e commerciale e la relativa infrastrutturazione hanno progressivamente

compromesso il paesaggio rurale e la rete ecologica, che appaiono ormai frammentati e disconnessi, in particolare lungo le direttrici della SS32 esterna ai nuclei abitati (insediamenti commerciali-produttivi) e la SP4, in attraversamento dei nuclei abitati (insediamenti residenziali e commerciali);

- il forte potenziamento infrastrutturale, innescato anche dalla vicina presenza dell'aeroporto di Malpensa: si segnala in particolare la prevista realizzazione del potenziamento dell'attraversamento del Ticino nel comune di Oleggio (nuovo ponte veicolare in affianco al Ponte di Ferro). Tale intervento, che prevede un significativo incremento del traffico in attraversamento dell'ambito, si accompagna al riassetto infrastrutturale e viabilistico dell'area a ovest di Oleggio, interessando il territorio del Parco Naturale del Ticino.

Inoltre:

- nella piana del Ticino è crescente l'impatto dato dalle attività estrattive nuove e esistenti e dal mancato ripristino di quelle già concluse;
- si registra il parziale abbandono dell'agricoltura e della gestione del bosco nelle aree di scarpata;
- si segnala la riduzione degli elementi dell'agroecosistema e dei paesaggi fluviali per espansione della specializzazione colturale anche in superfici sabbioso-ghiaiose.

CONDIZIONI

I caratteri di rarità e integrità, ben presenti nell'area protetta del Ticino, altrove sono a tratti riconoscibili soltanto in alcune porzioni dei terrazzi antichi a copertura forestale, che presentano caratteristiche paesaggistiche uniche.

La stabilità degli ambienti nella piana alluvionale del Ticino è da considerarsi relativamente alta, anche se consistente è il rischio di inquinamento delle falde per l'elevata permeabilità dei suoli sabbioso-ghiaiosi ivi presenti.

I numerosi tracciati stradali che collegano l'ambito ai maggiori centri industriali della vicina Lombardia, all'aeroporto di Malpensa e al Lago Maggiore determinano, oltre a un notevole impatto visivo, l'impermeabilizzazione di ampie superfici e costituiscono gravi barriere per le reti ecologiche, oltre a un inquinamento acustico e dell'aria dovuto alla frequenza dei passaggi aerei che decollano e atterrano nel vicino aeroporto.

Si verifica uno squilibrio dell'ecosistema in generale, con perdita della biodiversità, causato in particolare da:

- specializzazione colturale risicola e maidicola, che tende a portare il territorio verso una banalizzazione con elementi uniformi di dimensioni sempre più ampie, a impatto negativo sulla biodiversità e sul suolo, con pullulazioni di zanzare;
- sviluppo della risicoltura in aree pedologicamente non idonee, a scarsa capacità di ritenuta idrica e di protezione delle falde; lavorazioni agrarie con macchine agricole anche sovradimensionate, che compromettono la struttura del suolo, ne aumentano la compattazione, contribuiscono alla perdita di fertilità, nonché alla compromissione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- al di fuori dell'area protetta, rischio di degrado e distruzione delle risorgive e dei relitti lembi di boschi planiziali per eliminazione diretta, per inquinamento o gestione non sostenibile (tagli commerciali, prelievo dei portasemi di querce, ecc.);
- espansione di specie arboree, arbustive ed erbacee esotiche, in particolare ciliegio tardivo (*Prunus serotina*), con destabilizzazione e degrado naturalistico e paesaggistico delle cenosi forestali;
- deperimento delle superfici boscate, soprattutto dei querce-carpineti, dovute a periodi prolungati e ripetuti di stress idrico con abbassamento generalizzato delle falde, causato da siccità e prelievi irrazionali per usi irrigui, morie di vegetazione arborea.

Pur nella frequente fragilità del patrimonio edilizio storico si riscontra un mantenimento delle peculiarità dell'area, soprattutto in relazione al bacino del Ticino. Nonostante le invasive espansioni urbane della seconda metà del Novecento, la leggibilità del sistema insediativo appare localmente buona, in funzione soprattutto delle potenzialità del parco naturale della Valle del Ticino. In particolare il sistema appare ancora in parte organizzato secondo la rete viaria medioevale, la cui struttura andrebbe salvaguardata in relazione alle più recenti espansioni, anche se opere pubbliche, come gli interventi di regimentazione dei corsi d'acqua, realizzati talora tramite soluzioni invasive o estranee alle tradizioni costruttive locali.

Tra le attività di maggiore interesse intorno al Parco si stanno sviluppando prime iniziative di valorizzazione e interventi di archeologia sperimentali, con la ripresa della ricerca aurifera e un'intensa attività escursionistica.

STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- Parco naturale del Ticino;
- Riserva naturale di Bosco Solivo;
- SIC: Valle del Ticino (IT1150001); Baraggia di Bellinzago (IT1150008);
- ZPS: Valle del Ticino (IT1150001);
- Sito Unesco: MaB - Riserva della Biosfera "Valle del Ticino" (core zone e buffer zone);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nei comuni di Pombia e Varallo Pombia (D.M. 01/08/1985).

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In una prospettiva strategica di valorizzazione naturalistica e culturale delle attività caratterizzanti l'ambito con riferimento al Parco del Ticino, devono essere introdotti alcuni criteri di gestione del territorio insediato e coltivato anche nel contesto dell'area protetta, con i seguenti caratteri:

- all'interno dell'area Parco Naturale Valle del Ticino, è necessario promuovere azioni di valorizzazione, recupero e rivitalizzazione sia dei numerosi edifici di interesse storico documentario (cascine, mulini, attrezzature di servizio al sistema fluviale), sia dell'attività rurale tradizionale, indispensabile al presidio e alla conservazione dei caratteri dei luoghi; vanno in tal senso modulati gli indirizzi e le azioni di tutela e salvaguardia della fascia fluviale, rendendo possibile l'introduzione di attività e nuove funzioni (anche connesse alla fruizione e al *loisir*) compatibili, non contrastanti con le istanze generali di tutela;
- per quanto riguarda la direttrice SS32, è necessario attivare azioni coordinate per il contenimento dell'ulteriore sviluppo delle attività commerciali-produttive, con particolare riferimento alla salvaguardia del primo versante collinare e delle aree boscate immediatamente a ridosso della strada; la definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti (ad esempio introduzione di nuovi boschi planiziali e formazioni lineari); l'introduzione di criteri di sostenibilità paesaggistica (aree ecologicamente attrezzate, linee guida per progettuali) per le nuove realizzazioni;
- parallelamente è necessario contenere la crescita e l'impatto dell'assetto infrastrutturale (svincoli, rotonde, nuove vie di innesto) attraverso criteri di pianificazione e localizzazione degli insediamenti;
- il previsto rafforzamento della direttrice ferroviaria del corridoio europeo TEN XXIV (Genova-Rotterdam) determinerà prevedibilmente ricadute sul nodo di Oleggio, sia in termini di potenziamento della infrastruttura ferroviaria, sia in termini di domanda per l'insediamento sul territorio di nuove attività logistiche; dal punto di vista paesaggistico è necessario che tali dinamiche vengano governate e indirizzate verso criteri di sostenibilità ambientale;
- con riferimento particolare ai centri urbani di Oleggio e Bellinzago, caratterizzati dalla presenza di numerose frazioni a corona del centro principale, la crescita del tessuto urbano a partire dalla seconda metà del XX secolo ha determinato la perdita di leggibilità delle singole individualità dei nuclei all'interno di un *continuum* edificato: il recupero, per quanto possibile, della leggibilità del sistema insediativo storico e dell'individualità e identità dei singoli luoghi deve configurarsi come indirizzo strategico per la pianificazione urbana e territoriale.

Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e selvicolturali:

- nuovi orientamenti agronomici per rendere la risicoltura, in sé potenzialmente rilevante per il paesaggio e il nutrimento dell'avifauna, meno impattante, recuperando connessioni della rete ecologica, riducendo l'inquinamento del suolo e delle falde da concimi di sintesi, fitofarmaci ed erbicidi, e le pullulazioni di zanzare: nelle terre con ridotta capacità protettiva delle falde e all'interno di aree protette e siti Natura 2000, generalizzare l'applicazione dei protocolli delle misure agroambientali del PSR;
- conservazione e ripristino delle alberate campestri, sia di singole piante, sia di formazioni lineari (siepi, filari, fasce boscate) radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà e appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico, identitario dei

luoghi, di produzioni tradizionali (assortimenti legnosi per attrezzi), naturalistico (funzione di portaseme, posatoi, microhabitat, elementi di connessione della rete ecologica), di fascia tampone assorbente residui agricoli. A quest'ultimo fine, in abbinamento o in alternativa, lungo i fossi di scolo soggetti a frequente manutenzione spondale, è efficace anche la creazione di una fascia a prato stabile, larga almeno 2 metri;

- pianificazione agro-forestale delle zone collinari in abbandono agricolo e loro rinaturalizzazione, favorendo l'insediamento di specie autoctone, in particolare rovere e pino silvestre. Le terre a bassa capacità protettiva dovrebbero essere gestite secondo piani agronomici che considerino il rischio di inquinamento delle falde;
- corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- valorizzazione degli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), prevenzione dell'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare, nei boschi a prevalenza di specie spontanee, la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ciliegio tardivo, ailanto, quercia rossa, conifere, ecc.), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale. Devono essere inoltre valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- in zone fluviali soggette alla regolamentazione del Piano di Assetto Idrogeologico in fascia A, in particolar modo nelle aree a rischio di asportazione di massa, mantenimento dei popolamenti forestali giovani, che possano fungere da strutture rallentanti il flusso d'acqua in casse di espansione e che nel contempo, per l'assenza di grandi esemplari, in caso di fruttificazione non formino sbarramenti contro infrastrutture di attraversamento;
- gestione delle attività estrattive, che, seppure regolamentate, necessitano di essere orientate, affinché il loro impatto non solo non risulti dannoso per l'integrità dei fragili ecosistemi fluviali, ma anzi possa essere sinergico con la rinaturalizzazione.

Componenti paesaggistiche ed elenchi

La tavola P4 rappresenta le componenti paesaggistiche suddivise negli aspetti naturalistico ambientale, storico culturale, percettivo identitari e morfologico insediativi.

Di seguito si riporta lo stralcio della Tavola P 4.8 relativo al territorio del comune di Oleggio.



Fig. 10 – Estratto Tavola P 4.8: COMPONENTI PAESAGGISTICHE

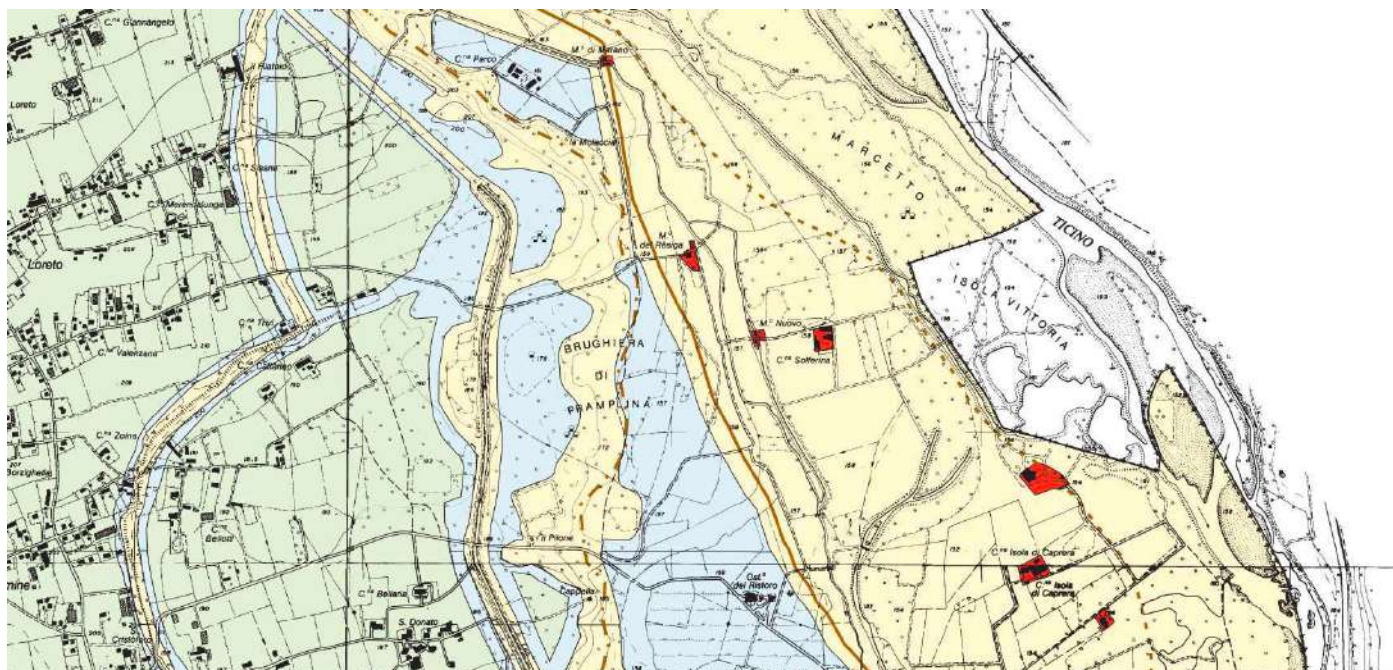
I temi illustrati nelle tavole sono riportati, comune per comune, anche negli elenchi (*Elenchi delle componenti dell'unità di paesaggio*) in cui sono meglio specificati nel quale vengono descritti puntualmente.

L'elaborato elenca le componenti del Ppr rappresentate nella Tavola P4 con riferimento agli articoli corrispondenti delle Norme di attuazione: in pratica si tratta di un indice degli elementi che si ritrovano nella Tavola P4 (una sorta di visualizzatore cartaceo degli elementi presenti in Tavola P4 sotto forma di elenco per punti). Per ogni elemento rappresentato è riportata una breve descrizione e altre informazioni utili a seconda della tipologia.

1.1.3.3 Piano Regolatore del Comune di Oleggio

Il Piano Regolatore del Comune di Oleggio vigente è stato approvato D.G.R. del 17.1.2005, n°13-14561.

L'area e la fascia fluviale in oggetto è azionata come ZONA B-4 zone a rischio elevato di allagabilità.



III B4	Anche a seguito della realizzazione delle opere di scasso, indispensabili per la difesa dell'esistente non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.	Aree comprese in fascia A e B del PR e nella zona di esondazione storica del fiume Ticino	Elevata	Aree parzialmente o totalmente edificati, soggette a processi morfologici di elevata intensità, anche se difese da opere di scasso, vulnerabilità elevata	Elevata	Necessari	Necessari	Necessari per la tutela degli edifici esistenti	Necessario per ristrutturazioni. D.M. 11.03.88	Edificabilità nulla per nuove unità abitative. Opere sugli edifici esistenti che tuttavia non comportino un aumento del carico antropico potranno essere eseguite solo a seguito della completa realizzazione degli interventi di scasso, che previsti, che dovranno essere associati a programmi di controllo e manutenzione, per la tutela dell'edificato e l'incolumità delle persone (cf. punti 15 e 17 quadro norm. riferimento)
---------------	--	---	---------	---	---------	-----------	-----------	---	---	---



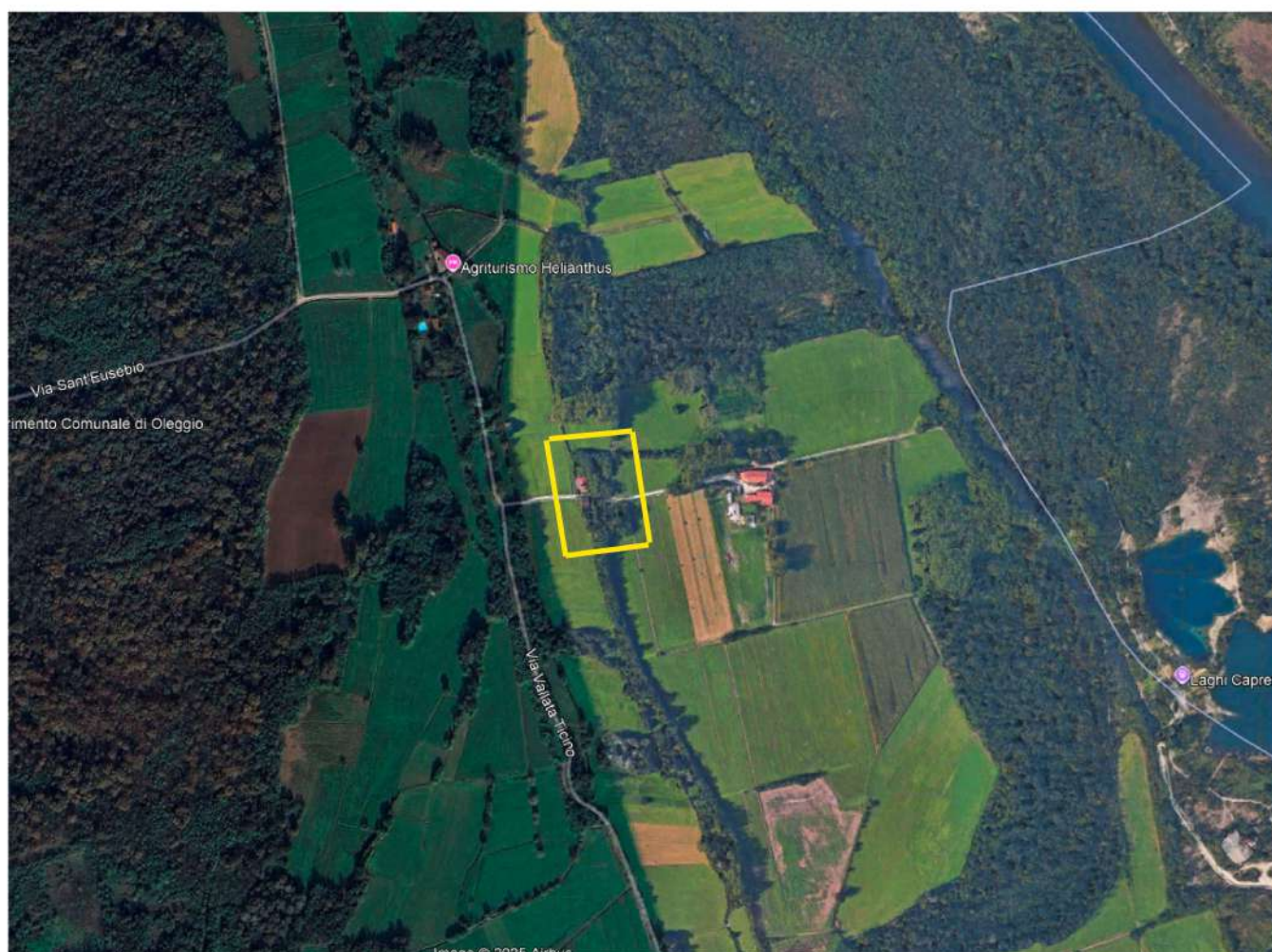
1.1.3.3 Valutazione di sintesi della sensibilità paesistica

L'area in oggetto ha il vincolo integrale di far parte della fascia fluviale soggetta a Parco, la cui zona è censita come fascia compresa tra Fascia B e Fascia C.

Il paesaggio totalmente vincolato della fascia lascia immutato l'aspetto agreste primordiale connotato da poche cascate e qualche mulino che ne connotano il valore paesaggistico con rari insediamenti storici da conservare. Nessun intervento aggiuntivo è ammissibile, e come ben descritto nel progetto di cui questa relazione fa parte, si prevede solo l'eliminazione di corpi collabenti e non integrati con i 2 corpi principali da conservare e mettere in sicurezza.

Il vincolo ad area boscata interessa unicamente l'edificio del rustico (a sud della stradina su cui si affacciano i 2 corpi) dove l'eliminazione delle 2 porilaie collabenti, seppur di origine remota, libera il territorio dall'ngombro architettonico.

Il mulino (a nord della stradina su cui si affacciano i 2 corpi) invece è in area qualificata prativa, quindi la demolizione del porticato a copertura piana libera e ripristina il suolo da elementi che impediscono la permeabilità.



1.2 ELABORATI DI PROGETTO

1.2.1 Area di intervento

L'area di intervento e progetto é indicata nella rassegna fotografica allegata ai grafici e ne documentazione di fotorender con indicati I luoghi di presa che evidenziano lo stato attuale del luogo e l'effetto dopo l'intervento di demolizione proposta

1.2.2 Opere in progetto

Trattandosi di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria le opere non si evidenziano come alterazioni incrementative delle superfici e volumi, ma come diradamento qualitativo, come dimostrato nei grafici, tav.1-2-3-4-5-6 e fotorender di progetto.

2 ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

2.1 STATO FINALE

Elaborati della trasformazione proposta con lo stato finale nelle Tav.5 e 6 allegate.

2.2 EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE PAESAGGISTICA

L'intervento liberatorio di completa visione degli immobili a 360° gradi libera il paesaggio e valorizza le permanenze da consolidare e conservare. valorizzazione

2.3 OPERE DI MITIGAZIONE E TRAFORMAZIONE

L'intervento non necessita di opere di mitigazione se non il ripristino e cura delle alberature essitenti e dell'area prativa conseguente alla demolizione.



arch. claudio casolo