

Deliberazione della Giunta Regionale 18 dicembre 2013, n. 32-6906

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano. Presa d'atto delle proposte formulate dalla commissione regionale (art. 137 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

A relazione dell'Assessore Quaglia:

Premesso che:

- i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo;
- il Piano territoriale regionale del 1997 (approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 388-9126 del 19 giugno 1997 e oggi non più vigente) aveva già individuato, ai sensi degli art. 18 *bis* e *ter* (aggiunti con variante integrativa alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale regionale, approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 35-33752 del 2 novembre 2005), le aree di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano come "Sistemi di terreni di interesse regionale", da sottoporre a specifica tutela;
- in particolare, ai sensi del comma 5 del citato art. 18 *bis* del Piano territoriale regionale era previsto che i terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano non individuati dai Piani regolatori generali vigenti con destinazione residenziale e/o produttiva fossero vincolati all'uso agricolo, per un periodo di tempo di un anno a partire dal 31 dicembre 2005 (ai sensi del citato art. 18 *ter*); il suddetto periodo di tempo è stato poi esteso a tre anni mediante una nuova modifica alla normativa del Piano territoriale regionale, adottata con deliberazione della Giunta regionale n. 5-4149 del 30 ottobre 2006. Tale regime di salvaguardia è scaduto il 31 dicembre 2008;
- ulteriori indirizzi di salvaguardia e valorizzazione sono stati previsti dal Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che riconosce nei Tenimenti dell'Ordine Mauriziano luoghi della tradizione regionale che, per le loro specificità storiche, fisiche, ambientali e paesaggistiche, connotano la storia e la tradizione piemontese;
- in particolare, il Piano paesaggistico regionale sopra citato, all'interno delle Norme di Attuazione (art. 33, Allegato C), individua i Tenimenti da assoggettare a specifica tutela, ai sensi della lettera d, comma 1, articolo 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; per tali ambiti si chiede di attivare la procedura per la dichiarazione di interesse pubblico di cui agli art. 138, 139 e 140 del Codice.

Premesso inoltre che:

- ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è possibile assoggettare a specifica disciplina di tutela particolari aree e immobili per i quali sussiste il notevole interesse pubblico;
- la normativa prevede che sia un'apposita commissione, definita dall'art. 137 del Codice, a valutare la sussistenza del notevole interesse pubblico, sulla base di una proposta formulata ai sensi dell'art. 138, comma 1, "con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza e qualità identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono";

- la commissione regionale incaricata di formulare proposte per la Dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata istituita con D.P.G.R. n. 73 del 19 novembre 2010, successivamente modificato con D.P.G.R. n. 40 del 5 giugno 2012, e si è insediata il 2 marzo 2011;
- in attuazione di quanto previsto dall’art. 33, comma 7 del Piano paesaggistico regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, la suddetta commissione ha condotto, nel corso delle successive sedute, un approfondito lavoro istruttorio teso a formulare proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico sul complesso dei Tenimenti storici dell’Ordine Mauriziano;
- rispetto ai Tenimenti per i quali il Piano paesaggistico regionale ha richiesto l’attivazione della procedura di notevole interesse pubblico, la commissione ha ritenuto la sussistenza del notevole interesse pubblico per dieci di essi;
- la predisposizione delle citate proposte è stata perfezionata per tappe successive, attraverso diverse consultazioni con gli enti territoriali interessati, che hanno formulato osservazioni preliminari; la commissione ne ha tenuto conto nella progressiva elaborazione delle prescrizioni d’uso “intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi” dalle aree da sottoporre a tutela, ai sensi dell’art. 138, comma 1 del Codice;
- detto lavoro istruttorio si è concluso ufficialmente con la riunione della commissione del 20 dicembre 2012, nella quale si è pervenuti alla “approvazione ultima della documentazione istruttoria inerente le proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso dei Tenimenti storici mauriziani”.

Considerato che:

- ai sensi dell’art. 139, comma 1 del Codice, “la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all’art. 138, corredata di planimetria redatta in scala idonea alla puntuale individuazione degli immobili e delle aree che ne costituiscono oggetto, è pubblicata per novanta giorni all’albo pretorio e depositata a disposizione del pubblico presso gli uffici dei comuni interessati”;
- ai sensi dell’art. 139, comma 2 del Codice, “dell’avvenuta proposta e relativa pubblicazione è data senza indugio notizia su almeno due quotidiani diffusi nella regione interessata, nonché su un quotidiano a diffusione nazionale e sui siti informatici della regione e degli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito ricadono gli immobili o le aree da assoggettare a tutela”; al fine di contenere i costi connessi alla prevista pubblicazione sulla stampa quotidiana e in ragione dell’entrata in vigore dell’art. 32 della l. 69/2009, è possibile assolvere agli obblighi di pubblicità per mezzo delle sole pubblicazioni *online*;
- ai sensi dell’art. 139, comma 2 del Codice, “dal primo giorno di pubblicazione decorrono gli effetti di cui all’art. 146, comma 1” (“I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati (...) in base alla legge (...), non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione”);
- ai sensi del citato art. 139, comma 5, “entro i trenta giorni successivi al periodo di pubblicazione di cui al comma 1, i comuni, le città metropolitane, le province, le associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell’articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e gli altri soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla regione, che ha altresì facoltà di indire un’inchiesta pubblica”;
- ai sensi dell’art. 140, comma 1 del Codice, “la regione, sulla base della proposta della commissione, esaminati le osservazioni e i documenti e tenuto conto dell’esito dell’eventuale inchiesta pubblica, entro il termine di sessanta giorni dalla data di scadenza dei termini di cui all’articolo 139, comma 5, emana il provvedimento relativo alla dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico”.

Ritenuto pertanto opportuno, allo stato attuale dell'*iter* delle proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico, che la Giunta regionale prenda atto delle proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico formulate dalla commissione regionale sui Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, da assoggettare a tutela ai sensi dell'art. 136, lettera *c*) del Codice, e delle relative planimetrie (Allegati 1 e 1a).

Tutto ciò premesso;

la Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

delibera

- di prendere atto delle proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico formulate dalla commissione regionale sui Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, da assoggettare a tutela ai sensi dell'art. 136, lettera *c*) del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, e delle relative planimetrie (Allegati 1 e 1a), in attuazione di quanto previsto dall'art. 33, comma 7 del Piano paesaggistico regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009;
- di dare mandato agli uffici regionali di perfezionare la pubblicazione delle proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico sui Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano secondo le modalità stabilite dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e richiamate in premessa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

(omissis)

Allegato



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE
(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)



**Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico
dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano**

Dicembre 2012

Premessa normativa

Ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è possibile assoggettare a specifica disciplina di tutela particolari aree e immobili per i quali sussiste il notevole interesse pubblico. La normativa prevede che sia un'apposita commissione, come definita all'art. 137 del Codice, a valutare la sussistenza del notevole interesse pubblico, sulla base di una proposta formulata ai sensi dell'art. 138, comma 1, «con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza e qualità identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono».

La commissione regionale incaricata di formulare proposte per la dichiarazione di interesse pubblico è stata istituita con D.P.G.R. n. 73 del 19 novembre 2010, successivamente modificato con D.P.G.R. n. 40 del 5 giugno 2012.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 33, comma 7 del Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, si propone con la presente documentazione di attivare la procedura di dichiarazione di notevole interesse pubblico per i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera c del Codice, in quanto «*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*», e in relazione al già citato art. 138, comma 1 del Codice.

Introduzione storica

L'Ordine di San Maurizio, creato dal duca Amedeo VIII di Savoia nel 1434 con fini religiosi e insieme politici e militari, nel 1572 venne unito, tramite una bolla papale, all'antico Ordine ospedaliero di San Lazzaro dal duca Emanuele Filiberto, nell'ambito della sua radicale opera di riorganizzazione delle strutture politiche e amministrative dello Stato. Per assicurarne economicamente l'attività, un primo nucleo di dotazioni terriere giunse all'Ordine direttamente dal duca (innanzitutto Stupinigi); seguì l'acquisizione di molte altre possessioni in Piemonte, in gran parte derivanti dalla secolarizzazione ed erezione in Commenda di antiche abbazie (Staffarda, 1750; Lucedio, 1784) e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso (1776).

Soppresso nel 1799, al principio del quindicennio di dominazione francese, durante il quale i suoi beni divennero "nazionali", con la Restaurazione (1814) l'Ordine venne ripristinato e reintegrato nel possesso e godimento del suo patrimonio, e la sua attività si aprì maggiormente al sociale, sotto la cura del re Carlo Alberto. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo a oggi, sebbene rimandino ai caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, conservano traccia delle loro variegate origini. Gran parte dei beni rurali mauriziani giunge dalle proprietà delle abbazie entrate nella Commenda nel XVIII secolo, ovvero quei complessi e quelle "grange", o fattorie autosufficienti, create nell'alto medioevo come dipendenze coloniche dalle grandi abbazie cistercensi:

si pensi alle cascine la Grangia a Lagnasco, Fornaca e altre a Scarnafigi, collegate a Staffarda, e al Podere di Montonero a Vercelli, dipendente da Lucedio.

L'Ordine, provvisto di una crescente dotazione di proprietà – finalizzate e non all'esercizio delle sue attività assistenziali e sanitarie – ha proseguito nella sua opera fino a oggi. Nel febbraio 1996, con una delibera, la Giunta regionale del Piemonte riconosce il ruolo di riferimento rivestito dalle strutture ospedaliere mauriziane, assimilando l'Ospedale Umberto I° di Torino a una struttura sanitaria pubblica. Nel 1999 la Giunta regionale, con una nuova delibera, declassa gli ospedali mauriziani al livello di cliniche private, diminuendo notevolmente il trasferimento finanziario. Da quel momento comincia a verificarsi il disavanzo, che aumenta progressivamente fino alla disposizione del commissariamento dell'Ordine, stabilito con D.P.R. del 19 settembre 2002 in considerazione del grave stato di dissesto finanziario riscontrato a seguito di ispezione disposta dal Ministero dell'Interno. Il D.L. 277/2004, recante "Interventi straordinari per il riordino e il risanamento economico dell'Ente Ordine Mauriziano di Torino", poi convertito nella L. 4/2005, ha dichiarato alienabili le proprietà non ospedaliere dell'Ente, ad esclusione dei soli beni architettonici: la Palazzina di Caccia di Stupinigi e i complessi abbaziali di Sant'Antonio di Ranverso e di Santa Maria di Staffarda.

I beni architettonici, che costituivano lo storico fulcro dei tenimenti trasferiti alla Fondazione dell'Ordine Mauriziano, ente appositamente istituito per gestirne la cessione, sono stati dunque scorporati dagli ambiti territoriali di pertinenza, salvo che, nel caso delle due abbazie, per una fascia di cento metri a partire dai concentrici.

Tali disposizioni si pongono in contrasto con gli indirizzi più innovativi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti la salvaguardia dei beni paesaggistici, costituiti da contesti territoriali che rappresentano un sistema unitario con le rilevanti permanenze storico-architettoniche.

Le tenute rappresentano veri e propri sistemi territoriali ad alta valenza storico-culturale e paesaggistica, che integrano valori naturali e antropici rimasti sostanzialmente intatti attraverso i secoli e, dunque, di estrema importanza per la storia e l'identità del Piemonte. Molti di essi, localizzati in punti strategici del territorio regionale, costituiscono fasce di connessione di importanti nodi di rilievo ambientale e svolgono un'importante funzione di raccordo ecologico tra le aree di pregio naturale esistenti. Le tenute, inoltre, si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo.

Appare quindi evidente la centralità di tali sistemi nel panorama identitario piemontese; portatori di qualità territoriali, paesaggistiche e culturali che è interesse pubblico tutelare e valorizzare, tanto per il loro intrinseco valore storico, quanto per il ruolo strategico che rivestono in un'ottica di gestione sostenibile del territorio.

Il riconoscimento dell'integrità dei territori quale valore in sé e quale strumento capace di conferire unitarietà e carattere ad ampie porzioni di territorio regionale ha condotto all'introduzione, nel Piano Territoriale Regionale approvato nel 1997, di una nuova tipologia di beni da sottoporre a tutela, i "Sistemi di terreni di interesse regionale", dei quali fanno parte gli ex Tenimenti mauriziani soggetti ad alienazione e che il Piano stesso definisce come "terreni che connotano la tradizione piemontese per

le loro specificità storiche, fisiche e ambientali” e “richiedono particolari attenzioni per la loro conservazione o le loro eventuali trasformazioni” (articolo 18 *bis*, aggiunto in variazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, adottato con D.C.R. n. 35-33752 del 2 novembre 2005). Per tali sistemi, gli articoli 18 *bis* e *ter* prevedevano una destinazione esclusivamente agricola (fatta eccezione per i terreni già destinati dai Piani Regolatori vigenti ad uso residenziale e/o produttivo) per un periodo di tempo di un anno a partire dal 31 dicembre 2005, poi esteso a tre anni mediante una nuova modifica alla normativa del Piano Territoriale Regionale, adottata con D.G.R. n. 5-4149 del 30 ottobre 2006. Tale regime di salvaguardia è scaduto il 31 dicembre 2008.

Ulteriori indirizzi di salvaguardia e valorizzazione, volti a ostacolare la frammentazione e dispersione di questi sistemi territoriali, sono previsti dal Piano Paesaggistico Regionale – adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009 – che prevede, all’interno delle Norme di Attuazione (art. 33 e Allegato C), la suddivisione dei tenimenti in due categorie tipologiche, a cui corrisponde un differente regime di tutela. In relazione all’elevato valore scenico-identitario, lo strumento normativo individua i Tenimenti da assoggettare a specifica tutela, ai sensi della lettera d, comma 1, articolo 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per i quali prevede l’attivazione dell’apposita procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli 138, 139 e 140 del Codice. Per questi sono previsti come obiettivi prioritari la salvaguardia dell’integrità territoriale, il contenimento del consumo di suolo per attività diverse da quelle agricole, la salvaguardia dell’integrità storico-culturale e dell’impianto scenico paesaggistico-percettivo, la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico e la valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-artistico e ambientale. Per tutti gli appezzamenti agricoli che costituiscono il patrimonio fondiario è comunque previsto che i piani territoriali provinciali considerino gli elementi e i complessi di interesse storico-culturale come parte integrante del complesso paesaggistico e possano individuare aree tampone, esterne e adiacenti ai tenimenti, per le quali definire una disciplina degli interventi che inibisca il pregiudizio della funzionalità, visibilità, riconoscibilità e fruibilità dei fattori identitari individuati e ne promuova la conservazione attiva.



REGIONE
PIEMONTE

*Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Buttigliera Alta, Caselette, Rosta

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso si trova in posizione baricentrica rispetto a diverse importanti aree di interesse paesaggistico, naturalistico e geologico. Il lembo settentrionale è ricompreso all'interno del Sito di Importanza Comunitaria "Monte Musinè e Laghi di Caselette"; la parte centrale è interessata dalla Zona intermorenica aviglianese (D.M. 1/8/1985); a ovest si colloca l'affioramento roccioso del Moncuni, Sito di Interesse Regionale. Ai piedi del Moncuni si trovano i Laghi di Avigliana, riconosciuti quali Sito di Importanza Comunitaria e Zona a Protezione Speciale, nonché inseriti nell'omonimo parco naturale; a est del Tenimento si eleva infine la Collina Morenica di Rivoli (D.M. 1/8/1985).

I Tenimenti della provincia torinese sono collocati in aree a carattere periurbano in un territorio caratterizzato da una netta impronta insediativa: Sant'Antonio di Ranverso, in particolare, si pone al centro fra le conurbazioni di Rosta, Buttigliera Alta e Caselette e costituisce una sorta di "polmone verde" all'interno di un ambito fortemente urbanizzato.

Per quel che riguarda la rete dei beni culturali, la più importante emergenza architettonica è rappresentata dal complesso abbaziale (precettoria) di Sant'Antonio di Ranverso, entrato a far parte dei beni dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro a seguito dell'abolizione, tramite bolla papale, dell'Ordine Antoniano nel 1776.

La precettoria – il complesso costituito dalla chiesa, il convento, le cascine e l'ospedale – fu costruita in seguito a una donazione (1180-1185 circa) del conte Umberto III di Savoia, che la volle in prossimità di un ramo della Via Francigena e la affidò agli Antoniani, che si dedicavano all'assistenza dei pellegrini che percorrevano la strada devozionale; a questo scopo venne costruito l'ospedale, edificato alla fine del XV secolo.

Al momento dell'acquisizione del Tenimento da parte dell'Ordine mauriziano, esso era prevalentemente composto da un'ampia estensione di boschi, prati e campi, al centro della quale si collocavano gli edifici della precettoria ospedaliera. Essa comprendeva la chiesa di Sant'Antonio e gli adiacenti Palazzo del Priore e Cascine di Levante, Bassa, di Mezzo, di Ponente (sistemati in una "corte" chiusa da muri e percorsa dal canale di Rivoli), nonché l'Ospedaletto sull'altro lato della strada e la Cascina Grangetta più a nord, oltre la Dora, unita al complesso principale tramite un ponte in legno.

Tali edifici erano sorti successivamente alla fondazione della precettoria, giacché le prime notizie dell'insieme riportavano la sola presenza di chiesa, monastero e ospedale. Il monastero, posto a sud della chiesa, venne inglobato negli edifici della Casa Priorale (XVII secolo) e più tardi in quelli della Cascina di Mezzo (1724); l'ospedale, già sistemato separatamente dagli altri fabbricati lungo la cortina opposta della strada, mantenne solo la facciata tardoquattrocentesca, ma fu completamente ridisegnato nella parte retrostante quando venne adibito, nel 1738, ad azienda agricola con la denominazione di Ospedaletto.

Nell'ultimo ventennio del Settecento, l'Ordine Mauriziano curò grandi lavori di trasformazione, intrapresi allo scopo di razionalizzare i percorsi e di migliorare lo

svolgimento delle attività agricole. Furono risistemate le aziende che facevano parte del complesso della precettoria e tracciate (1778) nuove strade o rotte di caccia realizzate nei boschi circostanti Ranverso, che ricoprivano anche la funzione di supporto alla manutenzione degli stessi. Tali percorsi spiccavano per il loro disegno regolare, rettilineo, talvolta scenografico: è il caso di quelli che incorniciano la Cascina Nuova e il grande complesso principale.

Fra le altre strade storiche presenti all'interno del Tenimento vi è il sentiero, risalente al XVIII secolo, che, in direzione nord-sud, collegava la cascina Grangetta al concentrico, oggi solo parzialmente riconoscibile, in quanto la costruzione di numerose infrastrutture viarie ne ha compromesso la continuità.

L'andamento dei piccoli corsi d'acqua è invece ancora oggi distinguibile; il tracciato della ferrovia Torino-Modane, ad esempio, segue quello di una vecchia bealera.

La Cascina Nuova fu progettata da Giovanni Battista Ferroggio nel 1782-1785, secondo il modello razionale che informava le aziende rurali settecentesche: una grande corte, dal disegno regolare, recintata dal muro, in cui i corpi edificati (abitazione, stalla, fienile e tettoie) si sviluppano senza soluzione di continuità lungo il perimetro, a racchiudere lo spazio centrale.

Lo stesso progettista, tra 1781 e 1783, eseguì la sostituzione di due delle vecchie cascine che costituivano la precettoria con nuove abitazioni e, soprattutto, nuove stalle dal disegno moderno (1789), ovvero completamente in muratura.

Ancora nella zona boschiva a sud del complesso della precettoria, nel 1830, lungo la strada del Moncenisio, sorse una stazione di posta che gradualmente si sarebbe trasformata in azienda rurale – la Cascina Baraccone, nona azienda del Tenimento. Più tardi, nel 1857, venne infine risistemata la chiesetta campestre della Madonna dei Boschi.

La Cascina Baraccone si trova attualmente in condizioni di abbandono, mentre altri edifici rurali del Tenimento, come la Cascina Grangetta, ospitano tuttora aziende agricole in attività; sulla Cascina Nuova sono in corso interventi di manutenzione.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale del Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso, su di esso sono operanti diversi regimi di tutela:

Vincoli monumentali:

- abbazia di Sant'Antonio di Ranverso e fabbricati annessi, siti lungo la strada di transito della val di Susa verso il Moncenisio e il Monginevro (R.R. n. 203 del 12/01/1978; Not. Min. 06/04/1910); Abbazia di Sant'Antonio di Ranverso e fabbricati annessi (zona di rispetto) (D.M. 07/02/1978);

Vincoli paesaggistici:

- dichiarazione di notevole interesse pubblico della Zona Intermorenica Aviglianese (D.M. 01/08/1985).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare parzialmente l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti

che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso, si propongono alcune modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro della S.S. 25 del Moncenisio e il limite occidentale della particella 8 del foglio 2 del comune di Buttigliera Alta; sale lungo tale limite includendo detta particella, insieme alla 174; piega verso ovest, comprendendo i mappali 4, 202, 200, 17, 14 e 5 dello stesso foglio, 63 e 243 del foglio 1. Prosegue verso nord e, incontrato il canale che, dallo stabilimento industriale, sfocia nella Dora Riparia, ne segue il corso in direzione nord-est, includendo i mappali 50 del foglio 1 e 9 del foglio 2. Sale lungo il confine tra i fogli 2 (interno) e 1 (esterno), discostandosene per includere anche i mappali 51 e 112 del foglio 1. Oltrepassate con una retta immaginaria la Dora e l'autostrada A32 Torino-Bardonecchia, segue in direzione ovest il tracciato autostradale, per salire lungo il limite amministrativo tra i comuni di Caselette (interno) e Avigliana (esterno). Si discosta dal predetto confine in corrispondenza del limite orientale del mappale 40 del foglio 13 (comune di Caselette), e scende includendo anche i mappali 228, 227, 305 e 225 del medesimo foglio; prosegue quindi in direzione est lungo la bealera, comprendendo, con quest'ultimo, i mappali 224, 223, 222, 221, 220, 219 e, oltrepassata la S.P. 198, i mappali 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 206, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 271, 198, 197, 196, 195, 194 e 295. Sale quindi in direzione nord-ovest lungo il limite occidentale dei mappali 171 e 166, fino a

incontrare il limite amministrativo tra i comuni di Caselette (interno) e Avigliana (esterno). Segue tale limite in direzione est e successivamente nord-est, fino a raggiungere il confine tra i fogli 12 (interno) e 11 (esterno). Ne segue l'andamento in direzione est fino al limite orientale della particella 2 del foglio 12, includendola, insieme ai mappali 7, 9 e 11. Superata la strada di Frazione Grangiotto, si attesta sul confine tra i fogli 15 (interno) e 16 (esterno), che segue, oltrepassando la S.S. 24 del Monginevro, fino al limite meridionale della particella 37 del foglio 15. Piega per un breve tratto verso ovest, per poi scendere includendo il mappale 72. Prosegue lungo una retta immaginaria che, attraversate l'autostrada A32 e la Dora Riparia, collega il vertice sud-orientale del mappale 72 e il vertice nord-occidentale della particella 8 del foglio 1 (comune di Rosta). Segue verso est l'andamento del fiume; in corrispondenza del mappale 239 del foglio 2, piega in direzione sud-est e successivamente sud, includendo i mappali 196, 49, 201, 381, 378, 377 e 374 dello stesso foglio. Attraversa quindi la S.S. 25 del Moncenisio, tracciando una linea immaginaria che collega quest'ultimo mappale con il limite orientale della particella 192 del foglio 7, includendola ed escludendo la rotatoria. Prosegue verso sud, includendo i mappali 191, 195 e 189; piega quindi in direzione ovest, comprendendo i mappali 185 e 188, per risalire comprendendo i mappali 187, 186 e 174, che segue anche in direzione ovest, per includere successivamente i mappali 42 e 3. Piega quindi verso sud lungo il limite orientale di quest'ultimo, includendo i mappali 46, 50 e 17; attraversata via Sant'Antonio di Ranverso, ne segue l'andamento in direzione sud-est, includendo i mappali 53, 151, 152, 149 e 150. Segue quindi il confine orientale di quest'ultima particella; oltrepassa il tracciato ferroviario attestandosi lungo una retta immaginaria che collega il vertice sud-est della citata particella 150 con il vertice nord-est della particella 414 del foglio 8, includendola. Prosegue quindi in direzione sud e successivamente ovest, includendo le particelle 423, 314 e 421. Prosegue quindi includendo la particella 71 dello stesso foglio, e i mappali 14, 13, 129, 11 e 4 del foglio 13. Prosegue quindi verso ovest nel comune di Buttigliera, includendo la particella 7 del foglio 7, e proseguendo verso ovest e successivamente nord lungo il limite tra i fogli 7 (interno) e 8 (esterno). Sale ancora, in direzione della frazione Ferriera, attestandosi lungo il limite tra i fogli 6 (interno) e 9 (esterno) e 6 (interno) e 5 (esterno). Segue per un breve tratto il tracciato ferroviario in direzione est e lo attraversa con una retta immaginaria che si congiunge al limite sud-ovest della particella 3 del foglio 3, includendola, per risalire lungo il limite occidentale della particella 2. Il perimetro si attesta infine in direzione est lungo la S.S. 25 del Moncenisio, includendola, fino al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate. Nelle aree precedentemente interessate da attività di cava può essere previsto un rimodellamento morfologico funzionale agli obiettivi di riqualificazione e rinaturalizzazione.
- Deve essere prevista la realizzazione di interventi mirati di recupero ambientale e riqualificazione paesaggistica delle aree che presentano caratteristiche ed elementi morfologici non coerenti con gli aspetti di tutela e conservazione del paesaggio agrario contenuti nelle presenti prescrizioni e tali da determinare discontinuità percettiva rispetto al contesto circostante (aree compromesse, cave attualmente attive, ecc.).
- Le attività estrattive in esercizio non devono determinare cesura del paesaggio agrario interessato; la coltivazione deve procedere per fasi susseguenti,

suddivise in lotti di contenuta estensione e prevedere rapide modalità di recupero.

- Gli interventi di recupero devono procedere progressivamente e contestualmente all'avanzamento delle fasi di coltivazione e prevedere il ripristino morfologico e vegetazionale dello stato dei luoghi.
- Il completamento dei lavori di coltivazione deve comprendere il definitivo ripristino e recupero paesaggistico e ambientale delle superfici utilizzate ai fini dell'attività estrattiva e prevedere la completa e puntuale ricostituzione del disegno del paesaggio agrario preesistente alla coltivazione della cava.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Deve essere mantenuta la copertura boschiva esistente. I boschi, compatibilmente con eventuali interferenze con le infrastrutture esistenti, devono essere gestiti a fustaia, in modo da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica. Le aree storicamente destinate a uso agricolo e, in seguito all'abbandono dello stesso, attualmente occupate da boschi di scarso pregio naturalistico possono essere restituite alla pratica agricola, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.
- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possono costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, in particolare in relazione al parco naturale dei laghi di Avigliana e alle zone di salvaguardia del monte Musinè, della Dora Riparia e della collina di Rivoli, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso edilizio del Concentrico dell'Abbazia, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche; in tale ambito gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- In considerazione dello stato di abbandono e degrado strutturale, è possibile procedere alla demolizione della Cascina Baraccone; il relativo trasferimento di cubatura deve necessariamente avvenire al di fuori dell'area del Tenimento.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: viale d'ingresso al complesso edilizio del Concentrico con relativa fascia arborea, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Devono essere tutelati e conservati i percorsi storici che interessano l'abbazia, in particolare la Via Francigena e i collegamenti con le cascine, nonché mantenuti ed eventualmente ripristinati gli assi viari e i viali alberati storicamente presenti nell'area del Tenimento, così come rappresentati nella cartografia storica allegata.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopeditone deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio del nucleo storico dell'abbazia e delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione del complesso nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sul complesso edilizio di Sant'Antonio di Ranverso, sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Devono essere previste puntuali forme di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi disomogenei per forma, tipologia e dimensioni rispetto alla tradizione

edilizia locale. Tali interventi devono essere attuati attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone.

- Devono essere previste adeguate forme di mitigazione delle attività estrattive in esercizio mediante la messa a dimora di impianti vegetazionali autoctoni, a già discreto accrescimento, ponendo particolare attenzione alla tutela delle visuali panoramiche apprezzabili da vari punti di osservazione, sia dal fondovalle che dai rilievi circostanti, dalla viabilità pubblica e dall'asse autostradale.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE
(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Tenimento di Stupinigi – Podere Gonzole (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comune interessato: Orbassano

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere Gonzole, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, si presenta come un cuneo di tessuto rurale relativamente integro all'interno di un ambito fortemente antropizzato. Nella fascia meridionale sono presenti aree boscate e il sito di una cava oggi dismessa.

Il Podere di Gonzole e gran parte dei terreni sono inseriti all'interno dell'Area contigua della Fascia Fluviale del Po - tratto torinese.

Il Podere, un tempo assai più esteso verso nord, è collocato in un ambito a carattere periurbano e si configura quale *enclave* agricola e naturalistica in un territorio caratterizzato da una forte impronta insediativa.

La porzione settentrionale del Tenimento è occupata dall'antica cascina di Sant'Andrea di Gonzole, a sud della quale si estende una vasta superficie prativa sopraelevata rispetto alla cascina stessa e ai terreni circostanti. Tale rilievo costituisce un significativo terrazzo verde dal quale si dipartono ampi con visivi in direzione del torrente Sangone, attualmente interrotti in più punti a causa della crescita incontrollata della vegetazione arbustiva.

Le prime notizie inerenti la località di Gonzole risalgono al X secolo, quando è attestata la donazione del "castello" e della "villa" ai monaci benedettini fuggiti da Novalesa. Con l'istituzione dell'Ordine dei SS. Maurizio e Lazzaro, Gonzole entrò a far parte del suo patrimonio. Nel XVI secolo il possedimento si presentava come una struttura fortificata dotata di torri merlate, di origine medioevale, e di un portale di ingresso ad arco. Nel XVIII secolo i fabbricati erano suddivisi in castello, cascina a corte chiusa e cappella. Quest'ultima, di origine quattrocentesca, venne integralmente ristrutturata nella prima metà del Settecento, acquisendo le forme attuali.

Il catasto del 1858 rileva i fabbricati della "Cascina Gunzole", descrivendo una situazione planimetrica analoga a quella attuale; i terreni circostanti erano suddivisi in pascoli, campi, prati irrigui, boschi cedui di alto fusto e orti.

Oggi, la cascina di Sant'Andrea di Gonzole, con i terreni di pertinenza, si presenta in buono stato di conservazione. Sono ancora in gran parte riconoscibili i segni storici dell'appoderamento, quali il rettilineo di ingresso alla cascina e il tracciato delle bealere, frutto di scelte progettuali conformi all'uso settecentesco, che prevedeva un ridisegno complessivo e coerente dei percorsi.

A testimonianza del valore storico-culturale del Podere Gonzole, su di esso è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Podere Gonzole (D.D.R. 25/8/2005).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono il Podere meritevole di tutela. Essa si pone in

continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere Gonzole ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere Gonzole, si propongono alcune modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si ritiene opportuno stralciare alcune parti disomogenee rispetto alla trama del Tenimento, poiché da tempo compromesse (la porzione occupata dal rilevato ferroviario) o la cui continuità con la parte restante del Tenimento è oggi scarsamente leggibile, a causa della cesura rappresentata dall'ultimo tratto della sede dei binari.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro tra il vertice nord-est del mappale 61 del foglio 6 e la S.P. 174, e si dirige in linea retta verso sud-ovest attestandosi lungo il piede del rilevato ferroviario, proseguendo oltre quest'ultimo, fino a raggiungere il limite amministrativo tra i comuni di Orbassano (interno) e Rivalta di Torino (esterno). Scende in direzione sud-est lungo tale limite, prosegue lungo la particella 73 dello stesso foglio, fino a raggiungere la sponda sinistra del torrente Sangone. Ne segue il corso in direzione est, per incontrare il limite amministrativo tra i comuni di Orbassano (interno) e Beinasco (esterno). Sale in direzione nord-est lungo il predetto limite, che segue fino alla S.P. 174, attestandosi su quest'ultima in direzione ovest, verso la Cascina Gonzole, per includere le particelle 65, 70, 32 dello stesso foglio e 4 del foglio 2, fino a chiudere al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola; le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua e dalla viabilità minore e il mantenimento delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario e del suo rapporto di connessione con il fiume.
- Deve essere mantenuta e incrementata la vegetazione arborea e arbustiva capace di costituire schermatura ai fenomeni di barriera di carattere residenziale e infrastrutturale che interessano i confini del Podere, con particolare riferimento all'area destinata alla prevista stazione della linea metropolitana FM5; all'area occupata dall'interporto SITO e dalle attrezzature a esso connesse; all'area a est, limitrofa all'abitato di Beinasco.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate. Nelle aree precedentemente interessate da

attività di cava può essere previsto un rimodellamento morfologico funzionale agli obiettivi di riqualificazione e rinaturalizzazione.

- Si deve provvedere alla bonifica dei terreni precedentemente occupati dalle attività di cava, attraverso la riproposizione di un uso del suolo coerente col contesto circostante (uso agricolo o rinaturalizzazione legata all'ambito fluviale). Si deve inoltre provvedere all'eliminazione dei fabbricati provvisori e delle strutture improprie localizzate in prossimità dei lotti precedentemente occupati dalla cava.
- Deve essere prevista la realizzazione di interventi mirati di recupero ambientale e riqualificazione paesaggistica delle aree che presentano caratteristiche ed elementi morfologici non coerenti con gli aspetti di tutela e conservazione del paesaggio agrario contenuti nelle presenti prescrizioni e tali da determinare discontinuità percettiva rispetto al contesto circostante.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.
- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possano costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, in particolare le sponde fluviali, ricostituendo o valorizzando i collegamenti tra gli elementi e le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dell'edificato di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi

edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.

- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso della Cascina Gonzole, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito dai fabbricati che compongono la corte chiusa e dalla cappella di origine quattrocentesca. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno e nei pressi della corte della cascina stessa. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per i fabbricati storici del Podere Gonzole, l'utilizzo con finalità residenziali, ricettive, culturali, museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente senza compromettere l'impianto della cascina e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viabilità d'ingresso al podere, macchie boscate, vegetazione spondale, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Si deve provvedere al mantenimento dell'assialità storica del rettilineo di accesso alla cascina Gonzole dall'abitato di Beinasco, anche attraverso l'eventuale ricostituzione di un viale alberato lungo la Strada Rivalta-Beinasco.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio della cascina deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Al fine del loro corretto inserimento paesaggistico, gli interventi edilizi connessi alla realizzazione della prevista stazione della linea metropolitana FM5 devono essere eseguiti ricercando un'adeguata integrazione con la morfologia dei luoghi e perseguendo la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore storico-culturale, paesaggistico e ambientale che connotano l'area dell'ex Tenimento mauriziano. A tale proposito, gli elaborati progettuali devono contenere specifici approfondimenti atti a valutare le ricadute che si possono determinare sul contesto in esame, in particolare in relazione alla conservazione delle visuali percepibili da diversi punti di osservazione esterni e interni al Tenimento. La progettazione deve presentare un grado di elevata qualità architettonica al fine di non compromettere gli elementi del paesaggio riconosciuti come identitari e le visuali più significative fruibili dall'intorno. Si devono altresì prevedere puntuali interventi di mitigazione finalizzati a garantire un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi connessi alla realizzazione della stazione, nonché opere di compensazione paesaggistica estese all'area interessata nel suo complesso dal polo di interscambio.

- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica e se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Devono essere mantenute e valorizzate le relazioni visive esistenti tra le aree agricole, la cascina e il paesaggio fluviale, salvaguardando e incrementando la reciproca continuità di immagine; a tal fine, si deve prioritariamente provvedere al ripristino, attraverso un'adeguata gestione della vegetazione spontanea, delle visuali potenzialmente esistenti dal terrazzamento naturale verso il torrente Sangone.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Valorizzazione e Gestione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Tenimento di Staffarda (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Cardè, Revello, Saluzzo

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il territorio circostante l'Abbazia di Staffarda è caratterizzato da un paesaggio particolarmente integro e incontaminato, costituito da cascine e poderi che punteggiano tutta la pianura, circondati da campi aperti.

Il paesaggio del Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto.

Elemento peculiare dei luoghi è la continuità del disegno di paesaggio agrario e della trama agricola tradizionale, nella quale si distinguono ed emergono gli elementi di valore storico-architettonico e documentario del sistema delle cascine-grange, mentre la maglia della viabilità interpodereale offre apprezzabili punti di vista e suggestivi coni prospettici, in particolare i viali di accesso ai nuclei edificati, costituiti dai complessi delle cascine a corte.

L'Ordine Mauriziano, frutto dell'unione, voluta nel 1572 dal duca Emanuele Filiberto, degli Ordini dei Santi Maurizio e Lazzaro, fu dotato, fin dalle sue origini, di cospicui possedimenti terrieri, provenienti in parte dal duca stesso (innanzitutto Stupinigi) e in parte dall'erezione in *Commenda* delle antiche abbazie cistercensi di Staffarda e Lucedio e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo fino a oggi presentano i caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, e conservano traccia delle loro variegate origini.

Il Tenimento di Staffarda è quasi interamente compreso all'interno dell'Area contigua della Fascia Fluviale del Po – tratto Pian del Re-Pancalieri, e nei dintorni dell'Abbazia si trova un interessante bosco planiziale relitto, che ospita molte specie botaniche di antichissima origine e una ricca avifauna. Il Tenimento è inoltre prossimo al Sito di Importanza Comunitaria "Confluenza Po-Bronda", nonché al Massiccio del Monte Bracco, un'altra area di notevole interesse naturalistico, individuata ai sensi della normativa di tutela paesaggistica con D.M. 1/8/1985.

Il fulcro fisico e simbolico del Tenimento è rappresentato dalla duecentesca Abbazia di Staffarda. I relativi nuclei patrimoniali abbaziali, successivamente organizzati in grange, si costituivano in genere a partire da un'ampia donazione iniziale a beneficio dei monaci da parte dei marchesi di Saluzzo o di un'altra famiglia signorile; su questa base, il possesso era gradualmente integrato con una serie di piccole donazioni di terre confinanti, fino a formare complessi di terre coerenti e compatti. Tale sistema di gestione ebbe un ruolo importante nel contrastare l'insediamento sparso e frammentato, fino alla seconda metà del XIII secolo, quando i monaci gradualmente abbandonarono la gestione diretta delle terre.

L'abbazia di Staffarda ebbe un ruolo decisivo nella valorizzazione del territorio e, soprattutto, nella creazione *ex novo* di una rete di canali e di sistemi di irrigazione nel Saluzzese. Nel complesso del Tenimento, infatti, particolare importanza rivestiva la gestione delle acque. Notevole fu la capacità monastica di convogliare e razionalizzare

gli interventi in quest'area. Sono ancora oggi presenti, all'interno del patrimonio fondiario del Tenimento, alcuni antichi canali irrigui (bealera Saccabonello, bealera Murtizzo), a testimonianza della grande capacità idraulica dell'epoca. I terreni serviti da questi canali, dissodati in funzione agricola già in età monastica, costituiscono ancora oggi importanti ecosistemi naturali, con i filari di alberi che li accompagnano. L'Ordine Mauriziano, subentrato nella proprietà, tutelò sempre con cura i diritti sulle acque conquistati dai suoi predecessori e, negli ultimi decenni dell'Ottocento, sopportò ingenti spese per aprire fontanili, migliorare e ripristinare derivazioni e per aumentare la dotazione irrigua dei singoli poderi.

Gli assi storici, il tracciato delle bealere e dei canali, nonché le strade di collegamento tra le cascate principali del Tenimento e tra questo e i principali centri abitati, segnano ancora in modo ben visibile il territorio. Una significativa maglia di viabilità di fruizione e di percorsi storici accertati collega tuttora Staffarda con le cascate Roncaglia e Saccabonello, nel comune di Revello, e con Cascinasse nel comune di Cardè.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale del Tenimento di Staffarda, su di esso sono operanti diversi regimi di tutela:

Vincoli monumentali:

- Abbazia cistercense con tutte le pertinenze (Not. Min. 8/9/1909);
- Complesso monastico cistercense antoniano dell'Abbazia di Staffarda, con il relativo complesso edilizio del Concentrico, le pertinenze mobiliari e gli ambiti territoriali circostanti per una fascia di 100 metri a partire dal limite esterno del Concentrico (L. 4/2005);
- Podere Saccabonello (D.D.R. 28/4/2009).

Vincoli ambientali-naturalistici:

- Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po (LL.RR. 28/1990 e 65/1995).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Tenimento di Staffarda ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Tenimento di Staffarda, si propone:

- di unificare in un unico perimetro le due parti del Tenimento originariamente separate: quella a Ovest del fiume Po, legata all'Abbazia di Staffarda, e quella comprendente le proprietà a Est del corso d'acqua, in prossimità della Cascina Murtizzo;
- di privilegiare l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro della S.S. 589 con il limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) e Barge (esterno), in corrispondenza del torrente Ghiandone; segue il predetto limite e l'andamento del fiume verso est - nord-est. Alla confluenza del citato torrente con il fiume Po, lo attraversa e prosegue in direzione est nel comune di Cardè, attestandosi sul limite settentrionale delle particelle 81, 130, 133, 134 e 137 del foglio 11; scende quindi lungo il limite orientale di quest'ultima, e successivamente del mappale 138. Piega quindi in direzione sud-ovest lungo il limite meridionale della particella 136, fino a incontrare il confine tra le particelle 118 (esterna) e 14 (interna) del foglio 17. Scende in direzione sud per includere la predetta particella e i mappali 12, 10, 112 dello stesso foglio e 16 del foglio 18; piega quindi in direzione est e successivamente sud, attestandosi dapprima sul limite tra i fogli 18 (interno) e 17 (esterno), poi tra i fogli 18 (interno) e 16 (esterno), lungo la S.P. 29. Si attesta quindi in direzione est lungo la strada che conduce alla Cascina Veneria, fino a incontrare il limite occidentale del mappale 82 del foglio 16; prosegue quindi in direzione nord e successivamente est includendo la particella 12, fino al limite amministrativo tra i comuni di Cardè e Saluzzo. Continua nel comune di Saluzzo attestandosi lungo il predetto confine, includendo le particelle 2 e 3 del foglio 10; se ne distacca e prosegue comprendendo i mappali 6 e 66 dello stesso foglio, e i mappali 4, 7 e 8 del foglio 9, 7 del foglio 18, 6, 90, 89 e 88 del foglio 11, fino a raggiungere il limite amministrativo tra i comuni di Cardè (interno) e Saluzzo (esterno). Segue il predetto limite a raggiungere il fiume Po, in corrispondenza del confine tra i comuni di Saluzzo (esterno) e Revello (interno). Ne segue per un breve tratto l'andamento in direzione sud-ovest, includendo successivamente i mappali 4, 51 e 50 del foglio 8. Raggiunta via Roncaglia, la segue in direzione sud-ovest, superando il nucleo Roncaglietta; in corrispondenza della Cascina Martina, sale lungo la strada che da questa conduce a via Roncaglia, proseguendo su quest'ultima verso sud-ovest, fino al confine meridionale della

particella 32 del foglio 6, includendola. Prosegue quindi lungo il confine tra i fogli 6 (interno) e 10 (esterno), fino al limite orientale della particella 29 del foglio 10; la include, procedendo poi verso ovest e comprendendo inoltre i mappali 2, 23, 24, 25 e 28, fino al limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) ed Envie (esterno). Risale infine lungo tale limite, in corrispondenza con le bealere dei Prati e Grimaudo; oltrepassa quest'ultima per piegare in direzione est, in corrispondenza della Cascina Pratargo, lungo il limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) e Barge (esterno), che segue fino a raggiungere il punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola; le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario e del suo rapporto di connessione con il fiume.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo,

in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.

- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possano costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico rappresentate negli strumenti di pianificazione di area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei complessi di Cascinasse, Saccabonello, Roncaglia, Veneria, Murtizzo, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno e nei pressi delle corti delle caschine. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le caschine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.

- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra l'abbazia e le sue grange (cascine Roncaglia, Saccobonello e Cascinasse).
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve

prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



REGIONE
PIEMONTE

*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Moretta (CN), Villafranca Piemonte (TO)

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere di Moretta e Villafranca, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, è parte di un ambito di notevole valore naturalistico. Esso è quasi interamente ricompreso all'interno dell'Area contigua della Fascia fluviale del Po – tratto cuneese, nonché prossimo alla Riserva Naturale Sito di Importanza Comunitaria "Confluenza Po-Pellice" a nord-est e al Sito di Interesse Regionale "Bosco di Vigone" a nord. Il tratto di fascia fluviale in prossimità del Tenimento ospita due interessanti aree boschive, il Bosco di Villafranca – residuo di una foresta che un tempo ricopriva tutto il territorio circostante – e il più recente Bosco David Bertrand.

In questo contesto, le canalizzazioni, soprattutto quelle che dipartono dai fontanili, costituiscono altrettanti corridoi ecologici lungo i quali si sviluppano una vegetazione e una fauna selvatica che rappresentano un importante elemento di diversificazione di un territorio agricolo per la maggior parte coltivato a mais.

I segni storici più riconoscibili all'interno del Tenimento sono la strada di collegamento fra i centri abitati di Villafranca Piemonte e Moretta, le strade di servizio interne e le bealere, alimentate direttamente dal fiume Po. Lo stesso corso del fiume, con le sue anse, modella fortemente l'andamento dei segni sul territorio. Il sistema delle acque ha sempre costituito un elemento di primaria importanza all'interno del Tenimento e, già in epoca medievale, nei contratti di locazione e affitto della grangia era precisato che il concessionario aveva l'obbligo di ripiantumare i filari ove necessario, mantenere i canali di irrigazione o aprirne dei nuovi.

Il Tenimento costituisce una significativa pertinenza rurale del grande complesso monastico di Staffarda, che ha profondamente segnato il territorio piemontese, con il suo sistema di grange, di appoderamenti, di relazioni fisiche e funzionali tra le grange stesse, con stratificazioni storiche ben visibili anche nella cartografia attuale.

La fondazione della grangia (che prese successivamente il nome di San Marco) rientrò fra le prime creazioni del monastero, nate nella seconda metà del XII secolo per organizzare i cospicui beni di cui l'abbazia andava dotandosi, e la sua costruzione necessitò di una massiccia opera di disboscamento della selva di Aimondino, al fine di ridurre a coltura il territorio. Sin dal medioevo, il cuore della grangia è costituito da un nucleo edilizio destinato a fungere da centro conduttore, la cui realizzazione fu pressoché contemporanea all'inizio dell'opera di messa a coltura.

A differenza delle altre grange dell'abbazia di Staffarda, che si presentavano per lo più in forma di semplici case da massaro, il complesso di San Marco possedeva, già a metà del Trecento, una struttura piuttosto complessa, costituita da tre abitazioni, porcile e cappella. Inoltre, San Marco (insieme a Grangia e Fornaca) era fra le poche grange a presentare gli ambienti disposti a formare corti parzialmente chiuse. Una ulteriore particolarità architettonica della cascina San Marco risiede nell'aver inglobato la torre, testimonianza della sua origine medioevale e di un precedente uso militare, nella nuova struttura agricola, dando origine a una caratteristica "torre-porta".

A testimonianza del valore storico-culturale del Podere di Moretta e Villafranca, su di esso è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Cappella e torrione del Podere San Marco (D.D.R. 13/5/2005).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono il Podere meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Moretta e Villafranca ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere di Moretta e Villafranca, si propone di privilegiare l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico. Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro del fiume Po con il limite amministrativo tra le province di Cuneo e Torino, corrispondente al confine tra i comuni di Moretta e Villafranca Piemonte; segue, in direzione nord-ovest e nord, il tracciato ferroviario Airasca-Saluzzo, esterno alla delimitazione, fino a incontrare la Bealera del Molino, lungo la quale si atesta verso est, per raggiungere la confluenza col fiume Po, in corrispondenza con i confini amministrativi sopra citati. Li segue fino al limite est della particella 84 del foglio 7 del comune di Moretta; prosegue quindi in direzione sud-ovest lungo il limite meridionale della particella 83 dello stesso foglio, fino a incontrare il Rio Salasco, seguendone l'andamento in direzione sud. Oltrepassata la ferrovia e la S.P. 1 Moretta-Villafranca, il perimetro prosegue in direzione sud-ovest comprendendo le particelle 4 e 125 del foglio 8; piega quindi in direzione ovest includendo la particella 111 e, oltrepassata la Bealera di San Marco, la particella 2. Si atesta nuovamente lungo il limite amministrativo tra le province di

Cuneo e Torino, corrispondente al confine tra i comuni di Moretta e Villafranca, fino a raggiungere il punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione, al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Deve essere mantenuta la copertura boschiva esistente. I boschi, compatibilmente con eventuali interferenze con le infrastrutture esistenti, devono essere gestiti a fustaia, in modo da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;

- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso della Cascina San Marco, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento alla struttura a corte chiusa, di origine settecentesca, e alla torre medievale, che ospita al piano terreno una cappelletta; a tal fine, sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno della corte. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per la Cascina San Marco, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alla corte deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla

coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.

- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto della cascina e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: viale d'ingresso al podere con relativa fascia arborea, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio della cascina deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Fornaca (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Scarnafigi, Villanova Solaro

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

La Tenuta Fornaca, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, è parte di un ambito paesaggistico caratterizzato da un tessuto agrario omogeneo pressoché integro e recante segni di stratificazione storico-identitaria ben riconoscibili. Essa si colloca ai margini del sistema naturalistico del torrente Varaita ed è caratterizzata dalla presenza di aree boscate planiziali che rivestono un notevole interesse paesaggistico.

Il paesaggio del Tenimento è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto.

Elemento peculiare dei luoghi è la continuità del disegno di paesaggio agrario e della trama agricola tradizionale, nella quale si distinguono ed emergono gli elementi di valore storico-architettonico e documentario del sistema delle cascine-grange, mentre la maglia della viabilità interpodere offre apprezzabili punti di vista e suggestivi coni prospettici, in particolare i viali di accesso ai nuclei edificati, costituiti dai complessi delle cascine a corte.

Il Tenimento costituisce una significativa pertinenza rurale del grande complesso monastico di Staffarda, che ha profondamente segnato il territorio piemontese, con il suo sistema di grange, di appoderamenti, di relazioni fisiche e funzionali tra le grange stesse, con stratificazioni storiche ben visibili anche nella cartografia attuale.

La Tenuta Fornaca, come gli altri Tenimenti mauriziani del Cuneese (Staffarda, Moretta e Villafranca, Grangia, Cavallermaggiore, Centallo), appartiene alla categoria dei possedimenti di grandi e medie dimensioni collocati in ambiti di pianura irrigua a monocoltura intensiva. Essa, comprendente sei cascine storiche, entrò a far parte dei beni dell'Ordine Mauriziano a seguito dell'acquisizione del complesso di proprietà appartenenti all'abbazia di Staffarda, eretta in *Commenda* nel 1750.

Entro la metà del XVIII secolo fu realizzata una serie di interventi di ristrutturazione sull'abbazia. Al contempo, le aziende agricole componenti il Tenimento furono decisamente rimodellate, per ottenere un aspetto finale più regolare e conforme alle scelte progettuali dell'epoca. Le grange dimostrano grande omogeneità anche nelle fattezze architettoniche, caratterizzate dalla dimensione rilevante e dal disegno regolare "a corte chiusa", già leggibile a metà del Seicento e gradualmente perfezionato nei secoli successivi.

La Tenuta Fornaca spicca per le sue ampie dimensioni e per il lungo viale alberato d'accesso che costituisce, accanto alle strade di collegamento, alle bealere o canali e ad alcuni sentieri, un importante fattore identitario che connota storicamente il Tenimento. Anche la strada di collegamento tra i comuni di Scarnafigi e Lagnasco costituisce un segno molto forte sul territorio, e il tracciato delle antiche bealere scandisce ancora oggi il confine. In passato, infatti, sui terreni della Tenuta furono eseguiti, dall'Ordine Mauriziano e dagli stessi fittavoli, diversi lavori di bonifica e risanamento su terreni paludosi, che furono trasformati in boschi e in arativi.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale della Tenuta Fornaca, su di essa sono operanti diversi regimi di tutela:

Vincoli monumentali:

- Stalla del Podere Mittera (D.M. 7/3/2006);
- Podere Fornaca (D.D.R. 11/6/2009).

Vincoli ambientali-naturalistici:

- Boschi della Fornaca ("Area Naturale Protetta di Interesse Locale" – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cuneo).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono la Tenuta meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Fornaca ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità della Tenuta Fornaca, si propongono alcune minime modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro del limite amministrativo tra i comuni di Scarnafigi (interno) e Saluzzo (esterno) con il vertice nord-occidentale della particella 3 del foglio 4, che segue verso est fino a incontrare il limite amministrativo tra i comuni di Scarnafigi (interno) e Torre San Giorgio (esterno). Segue il predetto limite in direzione nord-est e successivamente nord, fino alla S.P. 175, sulla quale si attesta in direzione sud-est per ricongiungersi, in corrispondenza della Cascina Marianna, con il limite amministrativo tra i comuni di Scarnafigi (interno) e Villanova Solaro (esterno). Piega quindi verso sud-est lungo il predetto limite; incontra quindi il canale che collega, in direzione sud-ovest, il Torrente Varaita e la Cascina Fornaca, superando lungo il suo corso la Cascina Mittera, interna al Tenimento, e il nucleo di Tetti Porta, esterno. Si discosta dal predetto canale per attestarsi sul confine tra i fogli 6 (interno) e 7 (esterno) e, successivamente, tra i fogli 6 (interno) e 14 (esterno); piega quindi in direzione sud seguendo dapprima il limite tra i fogli 5 (interno) e 14 (esterno), poi tra i fogli 5 (interno) e 15 (esterno), infine, in direzione nord-ovest, tra i fogli 5 (interno) e 16 (esterno). Raggiunto il limite amministrativo tra i comuni di Scarnafigi (interno) e Saluzzo (esterno), il perimetro sale lungo il predetto confine, fino a raggiungere il punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.
- Non è ammessa la realizzazione di:

- nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
- impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione del complesso della Cascina Fornaca, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito da chiesa, abitazioni, stalle e fienili. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti nella corte della cascina stessa. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi

esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.

- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Grangia (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Lagnasco, Saluzzo, Scarnafigi

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

La Tenuta Grangia, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, è parte di un ambito paesaggistico costituito da un tessuto agrario pressoché integro e recante segni di stratificazione storico-identitaria ben riconoscibili; si colloca ai margini del sistema naturalistico del torrente Varaita.

Il paesaggio del Tenimento è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto.

Elemento peculiare dei luoghi è la continuità del disegno di paesaggio agrario e della trama agricola a carattere tradizionale, nella quale si distinguono ed emergono gli elementi di valore storico-architettonico e documentario del sistema delle cascine-grange, mentre la maglia della viabilità interpodere offre apprezzabili punti di vista e suggestivi coni prospettici da conservare e valorizzare, in relazione, in particolare, alle strade di accesso ai complessi delle cascine a corte. Non meno significative le visuali che, percorrendo la viabilità provinciale Savigliano-Saluzzo, si colgono verso l'emergenza costituita dal centro storico di Saluzzo, di interesse storico-architettonico e percettivo, e verso il paesaggio agricolo circostante a morfologia pianeggiante, a prevalente coltivazione a frutteti.

L'Ordine Mauriziano, frutto dell'unione, voluta nel 1572 dal duca Emanuele Filiberto, degli Ordini dei Santi Maurizio e Lazzaro, fu dotato, fin dalle sue origini, di cospicui possedimenti terrieri, provenienti in parte dal duca stesso (innanzitutto Stupinigi) e in parte dall'erezione in *Commenda* delle antiche abbazie cistercensi di Staffarda e Lucedio e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo fino a oggi presentano i caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, e conservano traccia delle loro variegate origini.

All'interno del territorio di pertinenza della Tenuta è ben visibile la trama dei segni storici e in particolare la viabilità convergente verso la Cascina la Grangia, a segnalare la centralità storica dell'appoderamento.

La Cascina la Grangia, la più antica nonché la più grande fra le proprietà entrate a far parte dei beni rurali mauriziani a seguito dell'acquisizione di Staffarda nel XVIII secolo, comprende anche una "casa abbaziale", risalente nelle sue forme attuali al XV-XVI secolo, che domina il complesso. La nascita della struttura a corte è databile fra la fine del XVII secolo e i primi anni del successivo.

Gran parte dei fabbricati che oggi si trovano al centro del complesso rivela tratti architettonici e stilistici prevalentemente databili ai secoli XVI e XVII. È stata avanzata l'ipotesi che l'ampia diffusione dell'organizzazione degli edifici rurali a corte sia da attribuire alla ripresa della struttura tipica delle grange monastiche, a sua volta mutuata da quella dei chiostri abbaziali.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale della Tenuta Grangia, su di essa è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Cascina la Grangia (D.D.R. 25/08/2005).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono la Tenuta meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Grangia ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità della Tenuta Grangia, si propongono alcune minime modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro tra la S.S. 662 e il confine ovest della particella 96 del foglio 1 del comune di Lagnasco, in corrispondenza con la bealera che si dirige a nord verso San Quirico; sale seguendo l'andamento della predetta bealera, includendo i mappali 155 dello stesso foglio, 65 del foglio 55 e 119, 118, 117, 130 e 87 del foglio 53 del comune di Saluzzo. Piega in direzione nord-est, ancora lungo la bealera, seguendo il confine tra i fogli 27 (interno) e 26 (esterno) del comune di Scarnafigi; sale e si attesta sul confine tra i fogli 25 (interno) e 26 (esterno), fino a incontrare il limite settentrionale del mappale 105 del foglio 25, oltre il quale prosegue in direzione est includendo i mappali 161, 112, 389, 2047, 2048, 2049, 2050 e 2051 del foglio 25, 1432 e 1431 del foglio 24. Scende in direzione sud lungo via Grangia, che collega la S.P. 129 con l'omonima Cascina, dalla quale si discosta in

corrispondenza del limite nord del mappale 116 del foglio 29, per proseguire includendo i mappali 114, 115, 110, 109 e 10 dello stesso foglio. Scende lungo la S.P. 133, distaccandosene in corrispondenza del limite amministrativo tra i comuni di Lagnasco (interno) e Scarnafigi (esterno). Si attesta su tale limite in direzione sud-est e successivamente sud, per allontanarsene presso il confine orientale del mappale 72 del foglio 3 (Lagnasco), proseguendo per includere i mappali 74 e 15. Raggiunta la S.S. 662, la segue in direzione ovest e la attraversa al punto di incontro con il limite orientale della particella 73 del foglio 4. Scende in direzione sud-ovest, includendo la predetta particella e successivamente, lungo il Canale Commenda, i mappali 72, 71, 3; abbandonato il canale, include altresì i mappali 77, 81, 79, 82, 87, 88 e 85, per risalire lungo i mappali 70 e 69 del foglio 4. Torna quindi ad attestarsi per un breve tratto verso ovest sulla S.S. 662, dalla quale si discosta nuovamente in corrispondenza del limite orientale della particella 162 del foglio 1, che segue fino a incontrare la strada sterrata che, da via Grangia, conduce al nucleo di Tetti Grangia. Segue in direzione ovest la suddetta strada sterrata, escludendola dalla delimitazione, si riattesta successivamente sul limite meridionale della predetta particella e prosegue includendo i mappali 161 e 15. Raggiunta la S.S. 662, la attraversa per proseguire lungo il margine della stessa in direzione ovest, fino al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata

all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e alla valorizzazione del complesso della Cascina la Grangia, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte chiusa e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione dei viali d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in

cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.

- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



REGIONE
PIEMONTE

*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Cavallermaggiore (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comune interessato: Cavallermaggiore

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere di Cavallermaggiore, pur non essendo direttamente interessato da nessuna area di pregio ambientale, è parte di un ambito paesaggistico caratterizzato da un tessuto agrario pressoché integro e recante segni di stratificazione storico-identitaria ben riconoscibili.

Si segnala la prossimità del Tenimento ai Siti di Interesse Regionale "Fontanili di Cavallermaggiore" a sud e all'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico - D.M. 1/8/1985 - delle cascine ex Savoia, nonché Sito di Importanza Comunitaria "Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira", a nord-ovest.

La zona si caratterizza per l'omogeneità del tessuto agricolo tipico della bassa pianura cuneese, all'interno del quale spiccano le rotte degli antichi percorsi di caccia sabaudi. Si sottolinea la larga trama agricola dell'appoderamento, che si distingue da quella presente nell'intorno.

L'area in cui è collocato il Tenimento, da sempre a vocazione agricola, ha tratto dalla ricchezza delle acque l'elemento fondamentale per il suo sviluppo e presenta una fitta rete idrica sia naturale che artificiale. I fiumi Maira e Mellea costituiscono l'idrografia naturale del luogo, che presenta anche un capillare reticolo di corsi d'acqua artificiali, comprendente una serie di bealere, rii, canali e fossi originati da corsi d'acqua o fontanili: la limitata portata delle derivazioni irrigue e, di contro, la ricchezza delle acque della falda superficiale, facile da sfruttare, ha visto nascere, dalla seconda metà dell'Ottocento, un sistema di fontanili così esteso da coprire in modo pressoché totale il fabbisogno irriguo del territorio.

Con lo sviluppo delle moderne tecniche agricole, i fontanili vanno sempre più perdendo le loro caratteristiche originarie e la loro funzione produttiva, ma hanno acquisito nel tempo un altrettanto importante valore ambientale e naturalistico.

Il tracciato delle antiche bealere segna ancora oggi il confine della proprietà. I principali canali del sistema irriguo storico sono il Canale Foresto, che irrigava i prati della Cascina Spessa Inferiore, e il Canale Murtizzo, che raccoglieva le acque di scolo situate a monte, utilizzate dalle due cascine con uso illimitato.

La zona settentrionale del Tenimento coincide in parte con l'area in cui era localizzato il Bosco di Santa Maria, che faceva parte della Riserva reale di caccia, i cui ultimi lembi furono disboscati alla fine degli anni Trenta del Novecento. Era, questo, il residuo di un bosco planiziale, tipico quercu-carpineto: tracce di questo ambiente si sono conservate soprattutto nella vegetazione erbacea caratteristica delle boscaglie tuttora presenti ai confini del podere.

Le cascine denominate "le due Spesse", entrate a far parte dei beni dell'Ordine Mauriziano nel 1840, erano protette dalla riserva di caccia annessa al Castello di Racconigi. La Cascina Spessa Inferiore, annoverabile fra i beni di pregio storico-culturale meritevoli di tutela, costituisce l'esempio più brillante dell'opera di riprogettazione *ex novo* che, nel corso del XVIII secolo, ha investito buona parte delle strutture agrarie mauriziane di origine medioevale, per aderire alle nuove forme architettoniche regolari e simmetriche del gusto settecentesco. L'ingresso principale era sottolineato dal viale rettilineo e dalla sua terminazione a semirondò sulla facciata,

accessibile percorrendo le rotte "stellari" di caccia aperte nel bosco di Santa Maria, dopo avere toccato il borgo Canapile partendo da Racconigi.

Un altro segno territoriale di importante valenza storica è rappresentato dalla strada di collegamento tra le due cascine che costituiscono il podere. Il tracciato di questa via si estende anche oltre il limite della proprietà, dove si trovano rotte e rondò di caccia, oggi scarsamente riconoscibili, e la porzione di territorio un tempo occupata dal Bosco di Santa Maria. Lo stesso asse che unisce Racconigi a Cavallermaggiore, testimonianza dello stretto legame tra il castello e il territorio circostante, costituisce documento storico della volontà progettuale sette-ottocentesca e conserva tuttora una funzionalità quotidiana in campo agricolo-produttivo.

A testimonianza del valore storico-culturale del Podere di Cavallermaggiore, su di esso è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Cascina Spessa Inferiore (D.D.R. 25/8/2005).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono il Podere meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Cavallermaggiore ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere di Cavallermaggiore, si propone di privilegiare l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro tra la S.P. 193 e la Bealera Mortizzo, il perimetro sale in direzione nord seguendone il corso, fino al limite nord-ovest della particella 5 del foglio 39. Piega quindi verso est, includendo, oltre alla suddetta, le particelle 7 e 8 dello stesso foglio, e 4 del foglio 40; scende poi, in corrispondenza del limite orientale della suddetta particella, fino a incontrare la Bealera del Foresto, che segue in direzione est per un tratto, per poi scendere lungo il corso della Bealera Rivajra, includendo i mappali 192, 184 del foglio 41, e, oltrepassata la citata strada provinciale, il mappale 189 dello stesso foglio, 33 e 12 del foglio 42. Piega quindi in direzione sud-ovest, seguendo i limiti meridionali del precedente mappale e dei mappali 13 e 17 del foglio 42, 132 e 32 del foglio 28. Risale infine lungo il limite occidentale della suddetta particella, attestandosi nuovamente lungo il corso della Bealera Mortizzo, che segue fino al punto di partenza, includendo anche i mappali 84 del foglio 32 e 1 del foglio 42.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione, al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative allo strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione

paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione della Cascina Spessa Inferiore, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento al sistema coerente, di matrice sette-ottocentesca, costituito da abitazioni rurali, magazzini, cantine, granai, stalle e fienili, forno; a tal fine sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti nella corte della cascina stessa. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le due casine storiche dell'Ordine Mauriziano (Spessa Inferiore e Superiore), l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate in vista. I suddetti ampliamenti

devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'ingresso ai poderi, alberature diffuse, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso alle cascine, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra le due cascine mauriziane (Spessa Inferiore e Superiore) e con il territorio circostante, anche con la formazione di viali alberati, con particolare riferimento all'asse rettilineo dalla cascina Spessa Inferiore verso il territorio esterno dell'ex Bosco di Santa Maria.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario, con particolare riferimento all'asse rettilineo di accesso alla Cascina Spessa Inferiore dal territorio esterno dell'ex Bosco di Santa Maria.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Centallo (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comune interessato: Centallo

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere di Centallo, posto in prossimità del concentrico del comune e caratterizzato dall'omogeneità del tessuto agricolo a fitta trama, è parte di un insieme di appezzamenti che si presentano disgiunti fin dalla loro acquisizione da parte dell'Ordine Mauriziano nel 1840, ma un tempo omogenei e integrati rispetto al paesaggio rurale circostante.

Solo i terreni circostanti la Cascina Trecento, ubicata nell'ultimo appezzamento integro di notevoli dimensioni tra quelli acquisiti dall'Ordine, risultano appoderati e conservano tutt'oggi gli assi di ingresso alla cascina.

Le strade storiche che tagliano orizzontalmente la tenuta, immediatamente a nord e a sud della Cascina, e che costituiscono, nel contempo, i limiti delle particelle agricole, ricalcano i segni della centuriazione romana: nella parte settentrionale del territorio comunale, all'interno del Tenimento, hanno inizio i decumani che si prolungano poi nel territorio di Fossano. Mediante la centuriazione, questi territori hanno acquisito un'impronta che spesso non si è più cancellata: l'impianto stradale e perfino la disposizione delle singole proprietà ricalcano ancora oggi questa suddivisione. Tale persistenza della schema organizzativo agricolo denuncia l'inerzia del paesaggio agrario, che tende a perpetuare le proprie forme anche quando vengono meno i rapporti tecnici, produttivi e sociali che ne hanno condizionato l'origine.

Appare, in questo quadro, centrale il mantenimento e la valorizzazione delle assialità storiche e dell'appoderamento; le strade che segnano il territorio ricalcano quasi tutte i tracciati del passato, così come il corso dei numerosi canali. La capillarità delle bealere, spesso parallele agli assi stradali e fiancheggiate da filari, testimonia la portata delle opere irrigue a servizio dell'ammodernamento dell'agricoltura operate dall'Ordine Mauriziano.

La cascina Trecento è segnalata quale bene di pregio storico-culturale e ambientale dal Piano Paesaggistico Regionale, che la individua cartograficamente come "Sistema di testimonianze storiche del territorio rurale", in quanto "area caratterizzata da nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna".

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono il Podere meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Centallo ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere di Centallo, si propone di privilegiare l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico (la rete viaria). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio al margine sud-est, dal punto di incontro del limite amministrativo tra i comuni di Fossano (esterno) e Centallo (interno) e la ferrovia Fossano-Cuneo; segue in direzione sud-ovest il tracciato ferroviario comprendendo i mappali 97, 17, 36, 35, 73, 75, 71, 77, 13 e 12 del foglio 13, fino a incontrare la S.P. 169, che segue in direzione ovest, raggiungendo l'incrocio con la strada comunale che conduce al cimitero. Sale quindi, in direzione nord, lungo il limite ovest dei mappali 61, 60, 85 109 e 2 del foglio 13, includendoli, e, oltrepassata la strada, del mappale 62 del foglio 12. Prosegue in direzione est, comprendendo i mappali 62, 1060, 1059 ed escludendo i mappali 87, 143, 48, 31, 47 e 45 del foglio 12. Discende in direzione sud-est, seguendo il limite del mappale 1059 del foglio 12 fino alla strada comunale; piega poi in direzione est fino al limite amministrativo tra i comuni di Centallo (interno) e Fossano (esterno). Ne segue infine il percorso in direzione sud-est, fino a raggiungere nuovamente la ferrovia, al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola in scala 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalle strade storiche, che definiscono i limiti delle particelle agricole e che ricalcano i segni della centuriazione romana, dalla rete irrigua, dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione, al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici

o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dell'edificato di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione della Cascina Trecento, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche; a tal fine, sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno della corte. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per la suddetta cascina storica dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alla corte deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente,

senza comprometterne l'impianto della cascina e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'accesso al podere, alberature diffuse, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché la valorizzazione dei due assi di accesso alla cascina Trecento, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici possono sempre essere accompagnati dalla realizzazione di filari alberati o siepi naturaliformi, nel rispetto delle distanze minime ammesse dalla normativa vigente.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate all'interno del Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopeditone deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio della Cascina deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra

simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.

- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Montonero (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Lignana, Vercelli

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere di Montonero si trova all'interno di una porzione di territorio fortemente omogenea, caratterizzata dalla presenza della risaia, radicata in tutta la pianura del basso Vercellese. Spicca il tessuto insediativo a maglie larghe, costituito da piccoli insediamenti rurali circondati dalla geometrica suddivisione dei terreni agricoli in camere di risaia. Il paesaggio che ne emerge è fortemente artificiale, scandito dalla fitta rete di canali e rogge a servizio dell'irrigazione delle camere.

Il Podere di Montonero costituisce un centro rurale comprendente un nucleo fortificato, il quattrocentesco Castello di Montonero, circondato dall'aggregazione delle cascine del podere stesso. Nel lungo lasso di tempo intercorso tra la costruzione del castello e il trasferimento della proprietà al Gran Magistero dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro, questa tenuta rimase sempre grangia separata dall'abbazia cistercense di Lucedio.

Accanto al podere centrale con il suo castello, il Tenimento era costituito da una serie di proprietà collaterali composte da prati, campi, case ed edifici complementari, che ne modificavano costantemente l'estensione territoriale e la struttura organizzativa. Nel 1872 l'affittanza della grangia di Montonero venne smembrata in tre unità: il tenimento di Montonero e i poderi di Abbadia e Borgarino.

Dal punto di vista architettonico, le grange di Lucedio assunsero, dalla metà del Seicento, una conformazione stabile: gli *ayrali* (le case dei massari e dei braccianti, i ricoveri per il bestiame, i locali per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli) erano andati crescendo attorno a una presenza in qualche modo importante, quale il "castello" dotato di muro con torre di Montonero. In tutte le grange esisteva la chiesa.

Il Podere di Montonero, come tutte le grange di Lucedio, conobbe, durante il primo Settecento, accanto all'aumento delle risaie (ampiamente attestate fin dal 1650) e dell'allevamento, un ridisegno complessivo dei corpi abitativi e produttivi, nonché il rifacimento delle chiese, sulla scia di un mutamento della cultura architettonica che andava imponendo una linea di razionalità formale. Negli anni Quaranta del Settecento si registra la costruzione di nuove cascine a Montonero; la chiesa di Montonero fu ricostruita nel 1727 con intenti fortemente rappresentativi, sebbene con grande attenzione alla sobrietà. A fine Settecento, il possedimento risultava composto da rustici con "mulino e pista, prati, campi, gerbidi e in parte risaie a vicenda".

Il castello quattrocentesco, con torri circolari agli spigoli (oggi ne rimangono due), costituisce la persistenza architettonica più antica nel Podere di Montonero. Esso, nella sua forma primitiva, è datato alla metà del XII secolo e appartiene probabilmente alla "cintura" di castelli che il Comune di Vercelli si era costituita per controllare tutte le strade di accesso alla città.

Al XV secolo risale il singolare particolare costruttivo dalle torri, una quadrata e l'altra circolare. Entrambe, poco elevate rispetto agli altri edifici, sono coronate da merli massicci sui quali poggiano le travature del tetto; in epoca posteriore sono stati rialzati i muri di cinta, inglobando la merlatura. Al castello si sono affiancati, tra il

1854 e il 1882, anche i Mulini Vecchio e Nuovo, con annessa "pista" da riso. Nonostante gli interventi succedutisi nel XIX secolo sugli edifici a destinazione agricola, il castello si è mantenuto pressoché inalterato nelle sue fattezze quattrocentesche.

Le strade storiche che, ancora oggi, segnano fortemente il territorio sono le direttrici che collegano Vercelli a Santhià, in direzione nord-ovest, e a Trino, in direzione sud-ovest. Persistono inoltre le strade minori di collegamento tra Sali Vercellese e i Poderi di Montonero, Borgarino e Abbadia. Inalterati sono altresì i tracciati delle principali bealere e rogge che alimentano tuttora le risaie.

A testimonianza del valore storico-culturale del Podere di Montonero, su di esso è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Castello di Montonero (Not. Min. 28/05/1908).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Montonero ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Si propongono alcune modifiche tese alla regolarizzazione del perimetro dell'area oggetto di dichiarazione rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, ferma restando la sostanziale continuità del paesaggio che non sempre permette di identificare elementi di confine di tipo antropico o fisico-naturalistico.

2.1 Descrizione

Partendo dal punto di incontro, al margine ovest, tra la S.S. 11 Padana Superiore e la particella 23 del foglio 29 del comune di Vercelli, il perimetro segue il tracciato stradale in direzione est fino al limite esterno della particella 11 del foglio 35. Scende quindi seguendo il limite est della particella 12 del foglio 35, fino al limite nord della particella 4 del foglio 36, che segue in direzione est – sud-est. Risale quindi in

direzione nord-est e successivamente est lungo la particella 1 del foglio 39, oltrepassa il Cavo Provana per attestarsi, sempre in direzione est, lungo la particella 3 del foglio 39. Segue in direzione sud la suddetta particella, e successivamente le particelle 10, 9 del foglio 39 e, attraversato il Fontanile Molinaro, le particelle 1 del foglio 61 e 19 del foglio 39. Prosegue in direzione nord-ovest oltrepassando il Cavo Provana, comprendendo la particella 16 del foglio 39, fino a incontrare il confine est della particella 20 del foglio 39, che segue fino al limite amministrativo tra i comuni di Vercelli (interno) e Lignana (esterno). Continua quindi lungo il limite meridionale della particella 13 del foglio 8 del comune di Lignana, per proseguire verso sud lungo la particella 14 dello stesso foglio, che segue fino a incontrare nuovamente il citato limite amministrativo, sul quale si attesta in direzione ovest, comprendendo la particella 30 del foglio 38 del comune di Vercelli e successivamente, sempre in direzione ovest, le particelle 17, 15, 14, 13, 12, 11, 10 dello stesso foglio. Si sposta in direzione nord lungo il limite amministrativo tra i comuni di Vercelli (interno) e Sali Vercellese (esterno); se ne distacca verso nord, includendo le particelle 8, 7, 4 del foglio 34. Segue quest'ultima fino al Fosso Puntalenghe, sul quale si attesta in direzione est per raggiungere la particella 1 del foglio 34, fino al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua (quali canali, cavi, rogge e fontanili) con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Per il sistema di canali, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, devono essere garantiti il mantenimento e il recupero dei manufatti di ingegneria idraulica quali conche, chiuse, alzaie, ponti, ecc.
- Al fine di incentivare la tutela del paesaggio della risaia, deve essere garantito il mantenimento delle fasce non coltivate ai margini dei campi, delle siepi e delle sponde vegetate dei canali, attraverso il recupero degli elementi di

riconoscibilità paesaggistica e visuale, quali alberate, filari, cortine verdi, zone alberate trascurate.

- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possono costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, canali ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso di Montonero, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'impianto quattro-cinquecentesco del castello, nonché al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito da chiesa, *ayrali* (abitazioni, stalle, fienili) e mulini; a tal fine, sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno della corte. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per il castello e le cascate storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.

- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto del castello e delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'ingresso al complesso, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio del castello e delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una

maggior contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE
(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere Valle dell'Olmo (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comune interessato: Tronzano Vercellese

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il Podere Valle dell'Olmo, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, si trova all'interno del paesaggio omogeneo e artificiale della Bassa Vercellese.

La specificità del Podere risiede nel suo organico inserimento all'interno del complesso sistema delle acque a servizio della coltura risicola: esso è prossimo alla cosiddetta fascia delle risorgive, lungo la quale scorrono numerosi fontanili, alcuni dei quali riconosciuti quali Siti di Interesse Regionale. In particolare, si segnala la prossimità del podere al sito "Fontana Pianetta e Stagno Cascina Buronzella".

Il Podere sorge nelle immediate vicinanze dell'abitato di Crova e a poche centinaia di metri dal Canale Cavour, realizzato tra il 1863 e il 1866 al fine di assicurare a tutti la quantità necessaria di acqua per la coltivazione nei tempi opportuni; esso rappresenta un segno storico, economico e paesaggistico di grande rilevanza per tutta la pianura irrigua vercellese.

Accanto a questa grande opera, all'interno del Tenimento emerge con chiarezza una diffusa rete di canalizzazioni (tra cui il Gran Canale di Asigliano, diramatore del Naviglio d'Ivrea), il sistema delle "strade bianche" e il tessuto insediativo sparso, la cui trama risulta particolarmente integra.

La peculiarità del paesaggio agrario, scandito dalle camere di risaia, è frutto dell'intervento di bonifica e messa a coltura di tali territori operato dai monaci cistercensi in quest'area già dalla fine del Quattrocento.

L'abbazia cistercense di Lucedio, fondata nei pressi di Trino nel XII secolo, divenne uno dei monasteri più ricchi del Vercellese. I monaci, attraverso il loro capillare sistema di grange, furono forse i primi a introdurre la coltivazione del riso in Piemonte, già verso la fine del XV secolo.

In una prima fase, la semina fu limitata ai soli acquitrini e a quelle depressioni del terreno nelle quali era facile convogliare l'acqua, ma poi si estese ai ristagni e alle paludi. Ben presto fu avvertita l'esigenza di estendere la coltivazione anche a tutti gli altri terreni incolti. Si ebbe così una seconda fase di bonifica tramite la risaia: furono dissodate le brughiere e su di esse vennero convogliate in canali le acque delle paludi circostanti, dei fontanili o dei fiumi. Infine, la risaia conobbe la sua terza e ultima evoluzione, estendendosi anche ai terreni già fertili, scalzando altre colture e sostituendosi ai boschi e ai pascoli, incontrando un ostacolo solo nelle perimetrazioni urbane.

All'interno del Podere Valle dell'Olmo spicca, quale emergenza architettonica di pregio, attestata prima del 1871, l'omonima cascina a corte aperta, una delle ultime proprietà entrate a far parte del patrimonio dell'Ordine Mauriziano nella seconda metà del XIX secolo. Accanto alla Cascina, i segni storici riscontrabili sono le strade di collegamento tra i poderi limitrofi e i centri abitati circostanti.

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-

11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere Valle dell'Olmo ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere Valle dell'Olmo, si propongono alcune modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, canali). Dove ciò non è stato possibile, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Partendo dal Ponte Balcone, posto al margine sud-est, il perimetro si attesta in direzione nord-ovest lungo il Regio Canale di Asigliano, fino alla strada della Baudita, comprendendo all'interno i mappali 3 del foglio 31, 4 del foglio 35 e 9 del foglio 30. Segue in direzione nord-est la citata strada fino a incontrare il limite amministrativo tra i comuni di Tronzano V.se (interno) e Crova (esterno), comprendendo i mappali 22, 8, 16 e 28 del foglio 30. Discende in direzione sud-est lungo il margine della citata particella 28, che segue anche con andamento sud-ovest, raggiunge la strada Fontanile di Belgiardino, lungo la quale si attesta in direzione sud-est, comprendendo i mappali 2 del foglio 35, 13 e 2 del foglio 31, fino al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete irrigua (quali canali, cavi, rogge e fontanili) con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Per il sistema di canali, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, devono essere garantiti il mantenimento e il recupero dei manufatti di ingegneria idraulica quali conche, chiuse, alzaie, ponti, ecc.
- Al fine di incentivare la tutela del paesaggio della risaia, deve essere garantito il mantenimento delle fasce non coltivate ai margini dei campi, delle siepi e delle sponde vegetate dei canali, attraverso il recupero degli elementi di

riconoscibilità paesaggistica e visuale, quali alberate, filari, cortine verdi, zone alberate trascurate.

- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possano costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, canali ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Tutela dell'edificato di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e alla conservazione del complesso della Cascina Valle dell'Olmo, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte aperta e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione delle strade d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per la Cascina Valle dell'Olmo, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.

- La sistemazione degli spazi liberi interni alla corte deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto della cascina e delle preesistenze storiche e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strada d'ingresso al podere, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio della cascina deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi

alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.