

## **ALLEGATO B – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL TENIMENTO DI STUPINIGI – PODERE GONZOLE ai sensi dell’articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comune interessato: Orbassano (TO)**

### **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 Gonzole”, 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 dichiarazione 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 (p.p.r.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975, 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 dichiara il notevole interesse pubblico del Podere Gonzole ai sensi dell’articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 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 introducono 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 cartografia riportata di seguito, parte integrante e sostanziale della dichiarazione, è una riduzione della suddetta carta in scala 1:10.000 che è consultabile sul sito internet della Regione Piemonte, sezione Paesaggio.



### **3. Prescrizioni d'uso**

#### **Premesse**

Ai sensi dell'articolo 140, comma 2 del d.lgs. n. 42/2004, la dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere 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 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, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché 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.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascate storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascate stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

### **3.2 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, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche, purchè l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. 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.

### **3.3 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 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 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.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

### **3.4 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.
- 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. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti".