

**ALLEGATO E – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA TENUTA FORNACA ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comuni interessati: Scarnafigi (CN), Villanova Solaro (CN)**

**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 interpoderale 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 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 la Tenuta 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 della Tenuta Fornaca 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 della Tenuta Fornaca, si introducono 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 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.
- 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, 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 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.
- 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 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 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, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché 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 delle cascate 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.

### **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.
- 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.
- 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.
- 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.