

ALLEGATO F – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA TENUTA GRANGIA ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comuni interessati: Lagnasco (CN), Saluzzo (CN), Scarnafigi (CN)

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 interpodereale offre apprezzabili punti di vista e suggestivi con 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 variegata 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 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 Grangia ai sensi dell'articolo 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 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.

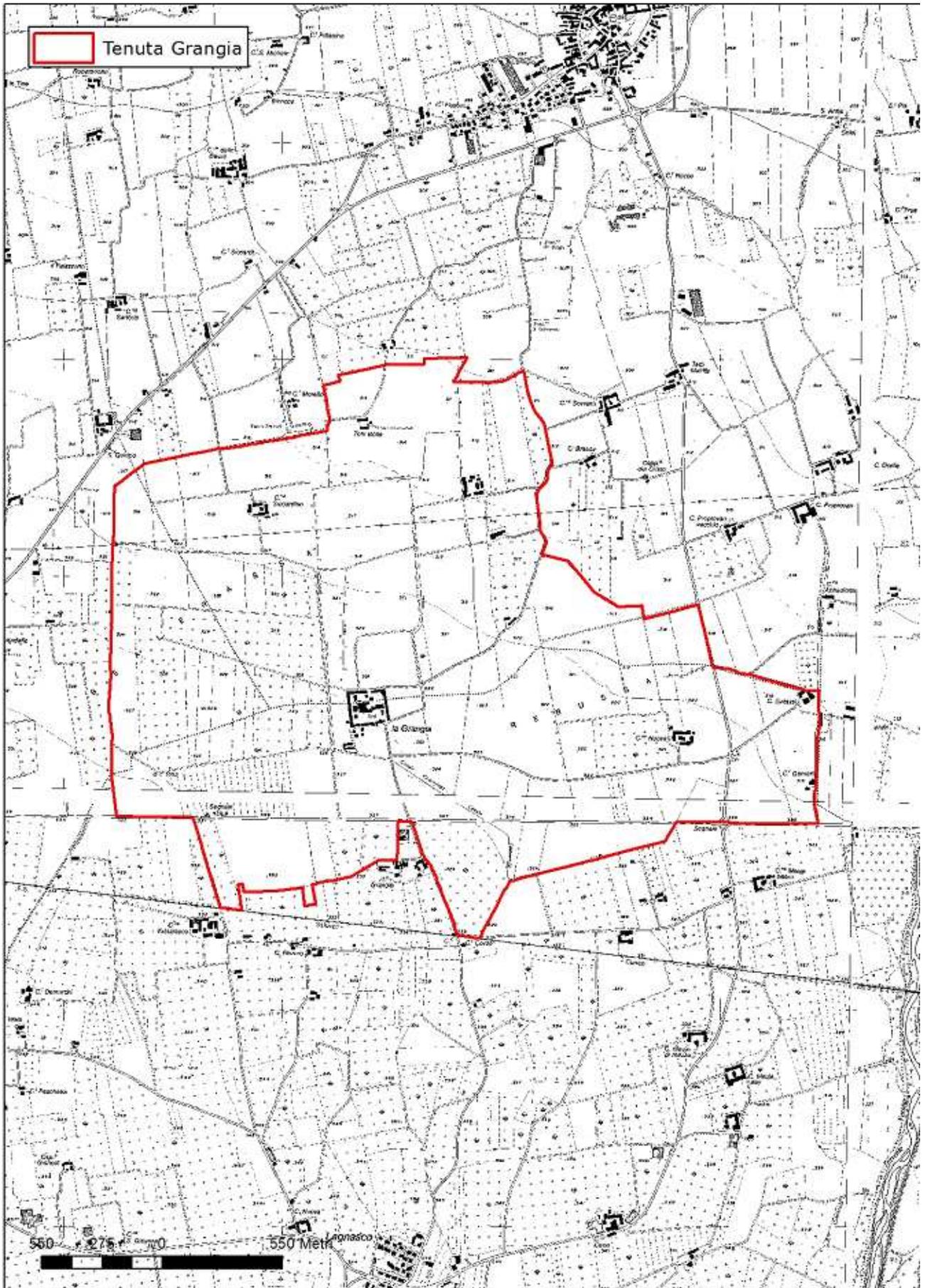
2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro 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 cartografia riportata di seguito, parte integrante e sostanziale della dichiarazione, è una riduzione della carta in scala 1:10.000 che è consultabile anche sul sito internet della Regione Piemonte, sezione Paesaggio.



3 Prescrizioni d'uso

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.
- 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 cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine 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 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, 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 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.

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 cascate 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.