

ALLEGATO G – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL PODERE DI CAVALLERMAGGIORE ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comune interessato: Cavallermaggiore (CN)

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 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 di Cavallermaggiore 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 di Cavallermaggiore, si privilegia 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 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 Piemonte.

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, 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 del Podere. 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.

È fatta salva l'attività di produzione di biogas presente al mappale 207, foglio 41 (fino a quando in essere). Eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di adeguamento edilizio delle parti esistenti potranno essere realizzati solo previa realizzazione di schermatura vegetale costituita da specie autoctone arboree e arbustive lungo i confini dell'impianto, anche in attuazione di quanto richiesto dalle autorizzazioni già acquisite. Eventuali nuovi manufatti dovranno prevedere idonei accorgimenti di mitigazione visiva dell'involucro edilizio. I relativi titoli edilizi abilitativi, potranno essere rilasciati solo

successivamente alla realizzazione delle schermature vegetali richieste, che andranno mantenute nel tempo.

La suddetta attività potrà eventualmente ampliarsi andando ad occupare parte del mappale 188, per una superficie massima pari alla metà del mappale stesso, tenendo conto delle cautele sopra riportate; eventuali nuovi manufatti potranno essere realizzati solo previa realizzazione di uno schermo vegetale costituito da specie autoctone arboree e arbustive, di profondità minima pari a metri 3, posto a dimora lungo i nuovi confini; il relativo titolo edilizio abilitativo, potrà essere rilasciato solo successivamente alla realizzazione delle schermature vegetali richieste, che andranno mantenute nel tempo. L'impianto, a seguito dell'eventuale ampliamento, dovrà comunque attenersi ai criteri della deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2012, n. 6-3315, previsti per le aree degli ex Tenimenti dell'Ordine Mauriziano individuati nell'allegato C delle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale, e pertanto la potenza a regime dovrà comunque essere inferiore a 1000 kW.

- 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 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 cascate storiche dell'Ordine Mauriziano (Spessa Inferiore e Superiore), l'utilizzo con finalità residenziali, 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 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.

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 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.

- 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, 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. 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.