

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

### **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 (p.p.r.) adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975, 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 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 p.p.r. sopra richiamato, 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 Centallo 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**

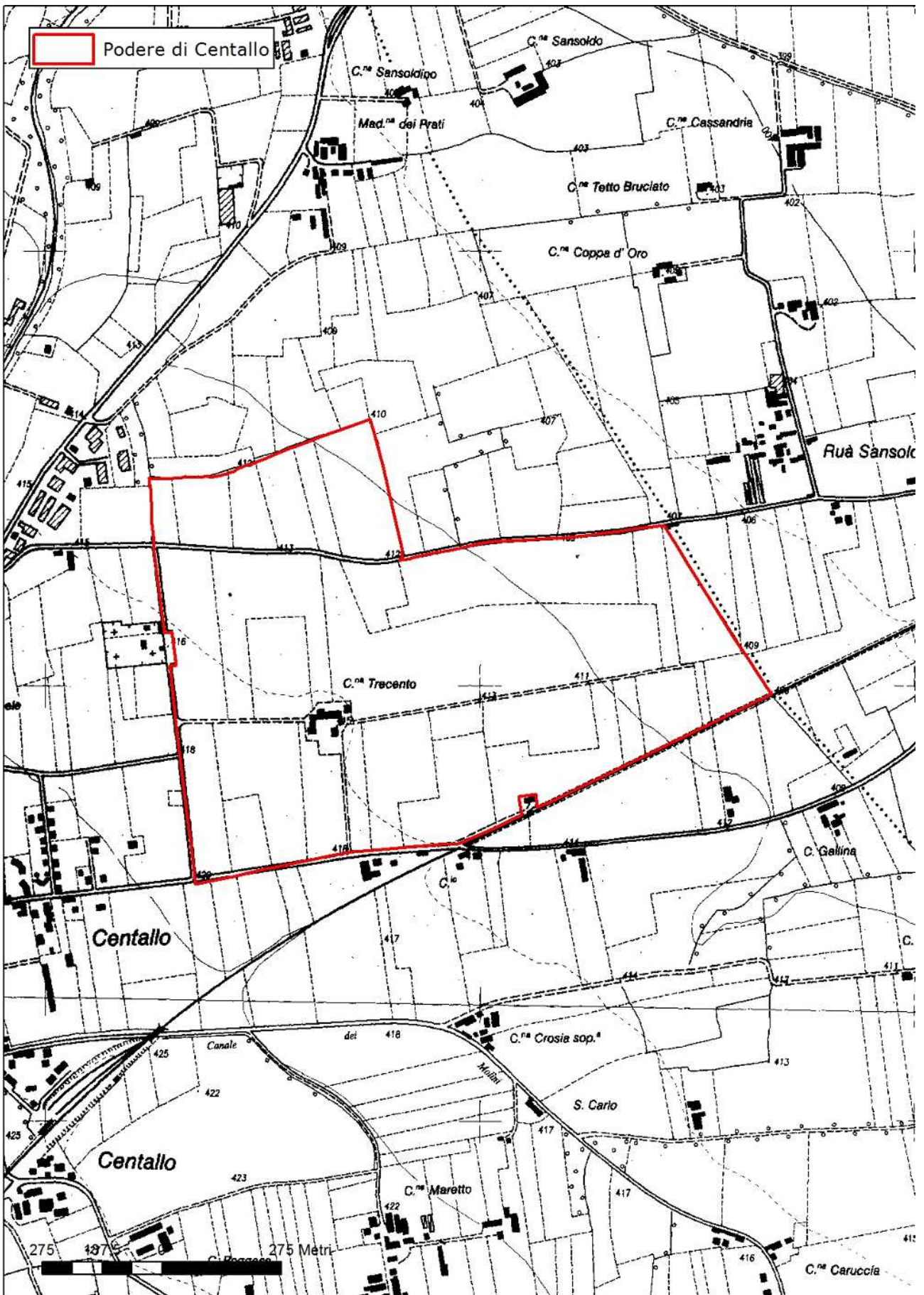
Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere di Centallo, si privilegia l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico (la rete viaria). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i 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 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 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, 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.
- 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.
- 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 cascine 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 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, 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 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.

### **3.3 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 ciclopedonale 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.
- 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.