

## **ALLEGATO L – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL PODERE VALLE DELL'OLMO ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comune interessato: Tronzano Vercellese (VC)**

### **1. Descrizione generale dell'area e motivazioni della tutela**

Il Podere Valle dell'Olmo, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, si trova all'interno del paesaggio omogeneo e artificiale della Bassa Vercellese.

La specificità del Podere risiede nel suo organico inserimento all'interno del complesso sistema delle acque a servizio della coltura risicola: esso è prossimo alla cosiddetta fascia delle risorgive, lungo la quale scorrono numerosi fontanili, alcuni dei quali riconosciuti quali Siti di Interesse Regionale. In particolare, si segnala la prossimità del podere al sito "Fontana Pianetta e Stagno Cascina Buronzella".

Il Podere sorge nelle immediate vicinanze dell'abitato di Crova e a poche centinaia di metri dal Canale Cavour, realizzato tra il 1863 e il 1866 al fine di assicurare a tutti la quantità necessaria di acqua per la coltivazione nei tempi opportuni; esso rappresenta un segno storico, economico e paesaggistico di grande rilevanza per tutta la pianura irrigua vercellese.

Accanto a questa grande opera, all'interno del Tenimento emerge con chiarezza una diffusa rete di canalizzazioni (tra cui il Gran Canale di Asigliano, diramatore del Naviglio d'Ivrea), il sistema delle "strade bianche" e il tessuto insediativo sparso, la cui trama risulta particolarmente integra.

La peculiarità del paesaggio agrario, scandito dalle camere di risaia, è frutto dell'intervento di bonifica e messa a coltura di tali territori operato dai monaci cistercensi in quest'area già dalla fine del Quattrocento.

L'abbazia cistercense di Lucedio, fondata nei pressi di Trino nel XII secolo, divenne uno dei monasteri più ricchi del Vercellese. I monaci, attraverso il loro capillare sistema di grange, furono forse i primi a introdurre la coltivazione del riso in Piemonte, già verso la fine del XV secolo.

In una prima fase, la semina fu limitata ai soli acquitrini e a quelle depressioni del terreno nelle quali era facile convogliare l'acqua, ma poi si estese ai ristagni e alle paludi. Ben presto fu avvertita l'esigenza di estendere la coltivazione anche a tutti gli altri terreni incolti. Si ebbe così una seconda fase di bonifica tramite la risaia: furono dissodate le brughiere e su di esse vennero convogliate in canali le acque delle paludi circostanti, dei fontanili o dei fiumi. Infine, la risaia conobbe la sua terza e ultima evoluzione, estendendosi anche ai terreni già fertili, scalzando altre colture e sostituendosi ai boschi e ai pascoli, incontrando un ostacolo solo nelle perimetrazioni urbane.

All'interno del Podere Valle dell'Olmo spicca, quale emergenza architettonica di pregio, attestata prima del 1871, l'omonima cascina a corte aperta, una delle ultime proprietà entrate a far parte del patrimonio dell'Ordine Mauriziano nella seconda metà del XIX secolo. Accanto alla Cascina, i segni storici riscontrabili sono le strade di collegamento tra i poderi limitrofi e i centri abitati circostanti.

La dichiarazione riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono 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 Valle dell'Olmo ai sensi dell'art. 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**

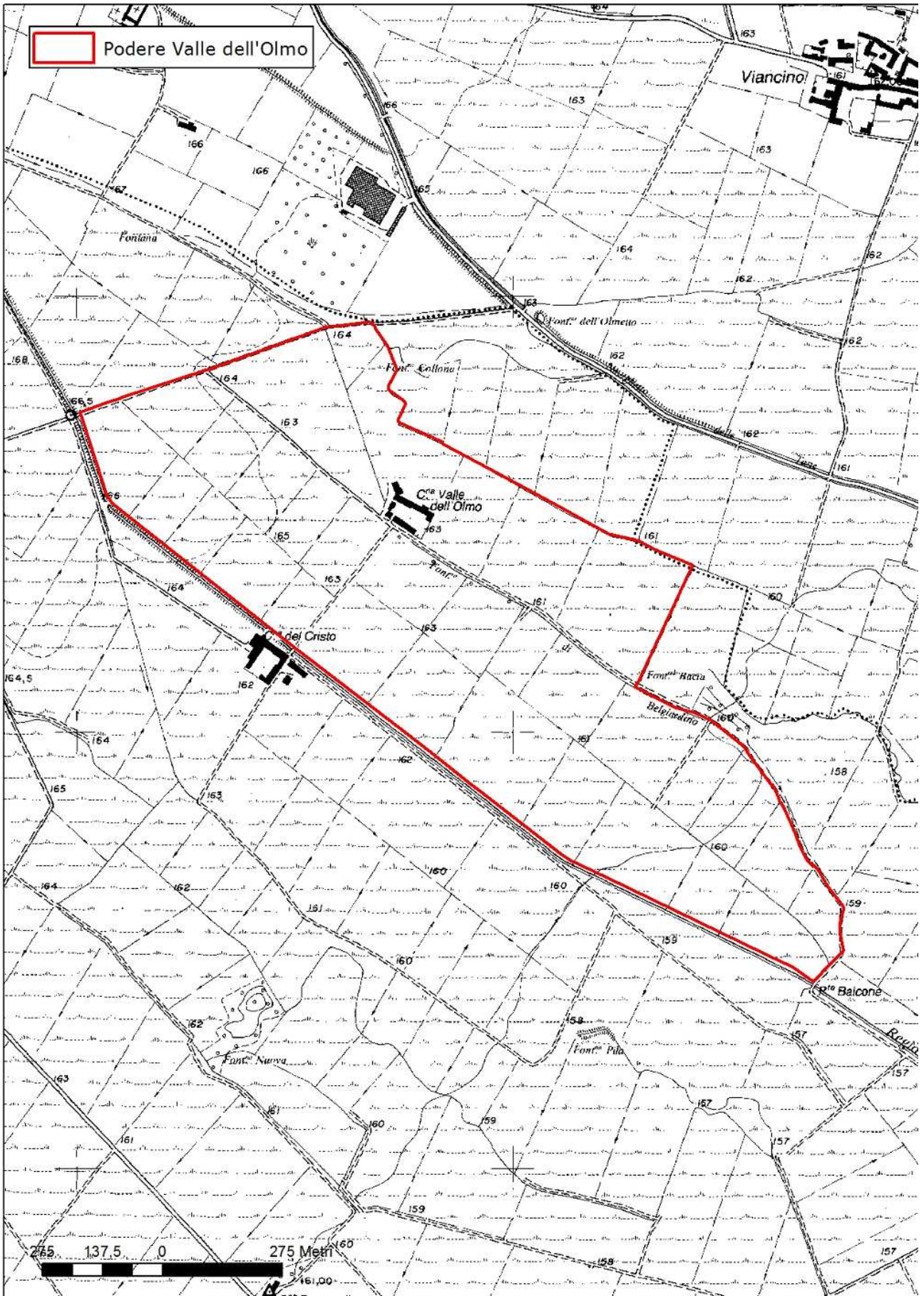
Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Podere Valle dell'Olmo, si introducono alcune modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, canali). Dove ciò non è stato possibile, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

### **2.1 Descrizione**

Partendo dal Ponte Balcone, posto al margine sud-est, il perimetro si attesta in direzione nord-ovest lungo il Regio Canale di Asigliano, fino alla strada della Baudita, comprendendo all'interno i mappali 3 del foglio 31, 4 del foglio 35 e 9 del foglio 30. Segue in direzione nord-est la citata strada fino a incontrare il limite amministrativo tra i comuni di Tronzano V.se (interno) e Crova (esterno), comprendendo i mappali 22, 8, 16 e 28 del foglio 30. Discende in direzione sud-est lungo il margine della citata particella 28, che segue anche con andamento sud-ovest, raggiunge la strada Fontanile di Belgiardino, lungo la quale si attesta in direzione sud-est, comprendendo i mappali 2 del foglio 35, 13 e 2 del foglio 31, 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 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 40, 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, 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 (quali canali, cavi, rogge e fontanili) 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 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.
- Per il sistema di canali, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, devono essere garantiti il mantenimento e il recupero dei manufatti di ingegneria idraulica quali conche, chiuse, alzaie, ponti, ecc.
- Al fine di incentivare la tutela del paesaggio della risaia, deve essere garantito il mantenimento delle fasce non coltivate ai margini dei campi, delle siepi e delle sponde vegetate dei canali, attraverso il recupero degli elementi di riconoscibilità paesaggistica e visuale, quali alberate, filari, cortine verdi, zone alberate trascurate.
- 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, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, canali ecc.).
- 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 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 alla conservazione del complesso della Cascina Valle dell'Olmo, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte aperta e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione delle strade 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 la Cascina Valle dell'Olmo, 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 compromettere l'impianto della cascina e delle preesistenze storiche e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario, 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: strada d'ingresso al podere, 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 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 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.