

**ALLEGATO M - OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI ALLE PROPOSTE DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEI TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO, ai sensi degli articoli 139 e 140 del d.lgs. n. 42/2004.**

Elenco osservazioni pervenute:

n.	soggetto (comuni interessati)	pr.	prot.	data	ns. prot.	ns. data
<b>Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso</b>						
1	Gruppo Beton S.P.A. (Buttigiera Alta)	TO	-	15/05/2014	13467	19/05/2014
<b>Podere di Gonzole</b>						
2	Comune di Orbassano (Orbassano)	TO	28705/127 38	09/05/2014	13147	16/05/2014
<b>Tenimento di Staffarda e Tenuta Grangia</b>						
3	Comune di Saluzzo (Cardè, Lagnasco, Revello, Saluzzo, Scarnafigi)	CN	12937	06/05/2014	12281	09/05/2014
<b>Tenimento di Staffarda</b>						
4	Comune di Cardè (Cardè)	CN	0002202	06/05/2014	13198	16/05/2014
	Comune di Cardè – Integrazione al prot. 0002202 del 06/05/2014 (Cardè)	CN	0003327	11/07/2014	18939	11/07/2014
5	Comune di Revello (Cardè, Revello, Saluzzo)	CN	3828	13/05/2014	12910	14/05/2014
<b>Tenuta Grangia</b>						
6	Comune di Lagnasco (Lagnasco, Saluzzo, Scarnafigi)	CN	1620	09/05/2014	14614	29/05/2014
7	Comune di Scarnafigi (Lagnasco, Saluzzo, Scarnafigi)	CN	1288	12/05/2014	18011	03/07/2014
<b>Podere di Cavallermaggiore</b>						
8	Comune di Cavallermaggiore (Cavallermaggiore)	CN	4577	12/05/2014	13192	16/05/2014
9	Società Cooperativa Agricola Menè (Cavallermaggiore)	CN	-	13/05/2014	13494	19/05/2014
<b>Podere di Valle dell'Olmo</b>						
10	Confagricoltura Unione Agricoltori Vercelli Biella (Tronzano)	VC	-	20/03/2014	8310	28/03/2014
11	Società Agricola Alessio s.s. (Tronzano)	VC	-	01/04/2014	10027	14/04/2014
<b>Tenimento di Staffarda, Podere di Moretta e Villafranca, Tenuta Fornaca, Tenuta Grangia, Podere di Cavallermaggiore, Podere di Centallo</b>						
12	Federazione Provinciale Coldiretti Cuneo (Cardè, Revello, Saluzzo, Moretta, Villafranca Piemonte, Lagnasco, Scarnafigi, Cavallermaggiore, Centallo)	CN	373FP/fs	28/03/2014	8921	03/04/2014
<b>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano</b>						
13	Andreone Emanuele (tutti i comuni dei Tenimenti)	TO	-	15/05/2014	13465	19/05/2014



**Osservazione n. 1 – Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso****ARCH. ANDREONE EMANUELE PER GRUPPO BETON S.P.A.**

Comune interessato: BUTTIGLIERA ALTA (TO)

Lettera firmata dall'Arch. Emanuele Andreone

**Sintesi dell'Osservazione****Premessa**

- Il GRUPPO BETON S.P.A. è proprietario nel comune di Buttigliera Alta, in strada della Praia, di un lotto di terreno ricadente nei Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano, localizzato a nord dell'area Artigianale, censito al N.C.T. al Foglio 1, mappale 63 e foglio 2, mappali 5, 14, 204;
- il GRUPPO BETON ha sui mappali richiamati una centrale di betonaggio per la produzione di calcestruzzo preconfezionato e conglomerati bituminosi, oltre allo stoccaggio per la vendita di inerti di varia granulometria. Non vi si effettua alcuna attività estrattiva, ma viene acquistato materiale che viene stoccato nell'area di proprietà;
- dalla lettura della proposta di vincolo dell'area si è rilevato un vuoto normativo per quanto concerne la centrale di betonaggio e stoccaggio degli inerti, mentre si fa riferimento ad attività di cava estrattiva, non in essere nella proprietà del GRUPPO BETON S.P.A.;
- le norme tecniche di attuazione allegate al p.r.g.c. (Piano regolatore generale comunale), art. 39 – Aree di tutela ambientale (T), al comma 7 riportano quanto segue: "Norme particolari per la centrale di betonaggio esistente a nord dell'area ICE1. Sugli edifici ed impianti della centrale di betonaggio esistente sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria";
- il 15 dicembre 2011 è stata presentata richiesta per il rilascio di permesso di costruire (il cui *iter* non si è ancora concluso) per lo stoccaggio e la triturazione di rifiuti non pericolosi provenienti dall'edilizia; questa nuova attività prevede stoccaggio di materiale ulteriore, ma non aumenterà l'occupazione di suolo (andando a interessare un'area già destinata allo stoccaggio di misto naturale);
- nell'ambito del suddetto intervento è prevista la piantumazione di una fascia vegetata allo scopo di occultare dall'esterno la vista della centrale di betonaggio e migliorarne l'inserimento paesaggistico.

**Osservazioni**

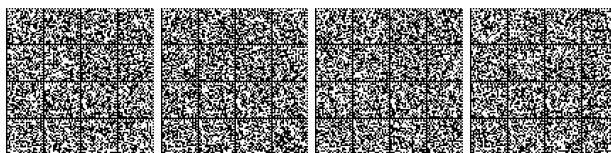
- 1) Si chiede l'integrazione del testo normativo con una norma specifica riferita alla centrale di betonaggio che consenta il regolare proseguimento dell'attività.
- 2) Si richiede inoltre la possibilità di effettuare lo stoccaggio e la triturazione dei rifiuti non pericolosi provenienti dall'edilizia, al fine di reimpiegare il materiale lavorato, sempre all'interno dell'area già utilizzata dalla centrale di betonaggio.

**Controdeduzioni**

Si prende atto dell'esistenza, sui mappali interessati (foglio 1, mappale 63 e foglio 2, mappali 5, 14, 204), della centrale di betonaggio del GRUPPO BETON S.P.A. per la produzione di calcestruzzo preconfezionato e conglomerati bituminosi.

L'area è già compromessa dalla presenza della suddetta attività, fortemente estranea rispetto al paesaggio agrario dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano.

La localizzazione della suddetta attività risulta marginale rispetto alla perimetrazione del Tenimento e contigua ad aree di tipo artigianale-produttivo, che sono state escluse dalla



proposta di dichiarazione in quanto prive dei connotati di integrità proprie del paesaggio agrario dei Tenimenti.

Pertanto, si ritiene opportuno stralciare dalla proposta di dichiarazione i mappali interessati, con conseguente modifica della perimetrazione dell'area.

---

## Osservazione n. 2 – Podere di Gonzole

### COMUNE DI ORBASSANO (TO)

Comune interessato: Orbassano (TO)

Lettera firmata dal Sindaco Eugenio Gambetta e dal Dirigente del IV settore Valter Martino

### Sintesi dell'Osservazione

#### Premessa

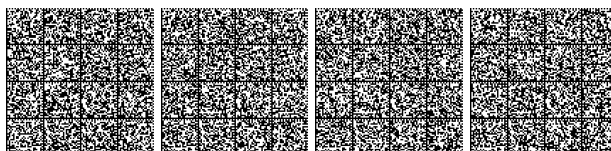
Si richiamano le osservazioni già inviate dal comune con nota del 3/10/2010, n. 28705 (protocollo regionale del 4/10/2012, n. 32230).

Nella suddetta nota si chiede di tener conto delle seguenti previsioni urbanistiche ed elementi condizionanti a carattere urbano e infrastrutturale, che influiscono sull'area afferente la Cascina Gonzole:

- presenza dello scalo merci ferroviario sito a nord del Podere Gonzole e del rilevato posto a ovest in prossimità della Cascina, interessato dalla nuova linea ferroviaria Torino-Lione;
- previsione di interporre, tra il predetto rilevato e la Cascina, la nuova stazione della linea ferroviaria metropolitana (FM5), in attuazione del protocollo di intesa tra Regione Piemonte, Provincia di Torino, Agenzia per la Mobilità Metropolitana e comuni interessati;
- previsione di modifica della viabilità provinciale (S.P. 174 – Via S. Luigi) che, nel progetto preliminare della Nuova Linea Torino-Lione in corso di approvazione presso i competenti Enti sovracomunali, viene proposta con percorso in galleria sino oltre l'attuale accesso veicolare della Cascina;
- insediamento urbano del comune di Beinasco (a Est), che presenta un bordo urbano da riqualificare, e attuale viabilità di accesso al centro storico, che si articola sulla viabilità pertinente la Cascina Gonzole;
- presenza dell'ampio sito della ex cava ESCATO, abbandonata da anni e attualmente oggetto di indiscriminato deposito di rifiuti; tale situazione ha determinato l'emissione di provvedimenti, sia comunali che provinciali, a tutela del suolo e sottosuolo e finalizzati alla caratterizzazione del sito, propedeutici alla messa in sicurezza e bonifica dell'area, provvedimenti che risultano ancora al vaglio del TAR Piemonte per i ricorsi proposti dalle parti coinvolte.

Inoltre si richiede di tenere in considerazione che:

- la cascina Gonzole è attualmente occupata da un'azienda agricola dedita all'allevamento bovino e da attività sociali e religiose, da tutelare;
- l'amministrazione comunale di Orbassano ha proposto il riuso dei fabbricati della Cascina (per la parte a corte chiusa) con il recupero ai sensi della legge regionale n. 4/2011 "Cantieri e sviluppo" nell'ambito della realizzazione della Nuova Linea Torino-Lione, per realizzare locali atti a ospitare le maestranze impegnate nei cantieri e successivamente, a lavori ultimati, destinare l'immobile recuperato a servizio delle strutture universitarie della facoltà di medicina, sita nel complesso ospedaliero del San Luigi.



### Osservazioni

- 1) Si chiede di ricondurre il perimetro dell'ambito da porre a tutela a quello già proposto dall'amministrazione comunale nell'ottobre 2012, in forza delle previsioni urbanistiche locali e di quelle derivanti da progetti sovracomunali e dall'applicazione dei criteri dettati dal PTC2.
- 2) Si chiede di ricomprendere nella tutela proposta le aree adiacenti a sud-ovest del Podere di Gonzole, site nel confinante comune di Rivalta e occupate da attività di cava, per recuperarle a destinazioni proprie di carattere agricolo-ambientale, in analogia ai recuperi proposti per la ex cava-discarda esistente nelle aree storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano.
- 3) Si propone di considerare, ai fini della definizione del perimetro delle aree da tutelare, la nuova viabilità di accesso alla cascina Gonzole e all'abitato di Beinasco, che sarà da riorganizzare a seguito della prevista sostituzione dell'attuale tratto della S.P. n. 174 con una nuova viabilità in galleria. Considerato che il conseguente spostamento dell'intersezione viaria determina un nuovo percorso stradale, si ritiene che questo debba essere collocato a opportuna distanza dagli abitati, dotato di fasce piantumate per proteggere dall'inquinamento (sonoro e ambientale) e costituito da un qualificato bordo urbano e identitario dell'ambito a tutela della cascina. Si sottolinea che il p.r.g.c. adottato, per quest'ambito, prevede un'area di mitigazione arborata e arbustata interposta tra le aree residenziali di nuovo impianto in estensione dell'abitato di Beinasco e lo scalo merci, e un filare di alberi lungo la viabilità di collegamento tra il podere Gonzole e il comune di Beinasco, con conseguente riequilibrio ecologico stimato, che evidenzia una situazione posteriore agli interventi in previsione migliorativa dello stato di fatto.
- 4) Si chiede di consentire le opere di recupero e bonifica della ex cava-discarda, prevedendo destinazioni d'uso che permettano, oltre al possibile impegno pubblico per convertirla a usi diffusi a favore della cittadinanza, anche all'operatore privato (aziende agricole locali) di intervenire per restituirla all'uso agricolo originario; analogamente, si chiede di permettere la rilocalizzazione delle aziende agricole oggi ospitate nella Cascina, consentendo la realizzazione di nuovi centri aziendali (osservazione ripresa dalla nota di ottobre 2010).

### Controdeduzioni

- 1) Parzialmente accolta. Il perimetro dell'ambito da tutelare è stato già in parte modificato rispetto alla proprietà mauriziana anche sulla scorta delle indicazioni presentate dall'amministrazione comunale nell'ottobre 2012, provvedendo allo stralcio dello scalo merci ferroviario a nord del Podere e del rilevato a ovest della Cascina. Per quanto riguarda la nuova stazione metropolitana FM5, in assenza di una previsione definitiva, si preferisce mantenere la probabile area interessata all'interno della perimetrazione, tenuto conto che nella proposta pubblicata è già presente una norma specifica, che ne consente la realizzazione.
- 2) Non accolta. La perimetrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico coincide con la ex proprietà mauriziana del podere di Gonzole, salvo minimi aggiustamenti. La modifica proposta comporterebbe una variazione sostanziale del perimetro proprietario, e le aree adiacenti a sud-ovest del Podere di Gonzole non sono storicamente collegate alla proprietà mauriziana. L'operazione di recupero delle attività di cava in comune di Rivalta potrà essere inserita nelle previsioni della pianificazione comunale o sovracomunale, anche in ragione della vicinanza di un ambito vincolato. Si ricorda altresì che l'area in questione risulta ricompresa all'interno delle aree contigue del Parco del Po torinese e in quanto tale è





comunque già assoggettata alla normativa di tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, Parte III.

- 3) Non accolta. La zona a est del Tenimento (collocata lungo il bordo urbano del comune di Beinasco) si configura come area libera, attualmente occupata da orti urbani; si ritiene opportuno mantenerne la destinazione agricola. In merito alla realizzazione di mitigazioni all'interno di quest'area, le prescrizioni per la tutela del paesaggio agrario prevedono il mantenimento e l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva capace di costituire schermatura ai fenomeni di barriera di carattere residenziale e infrastrutturale dell'abitato di Beinasco.

Per quanto riguarda la realizzazione di viabilità di collegamento tra la S.P. n. 174 e Via Rivalta, si ritiene che la funzione di collegamento sia già assolta da una viabilità analoga (Via XX Settembre, in comune di Beinasco, alla distanza di 300 metri circa dalla strada in progetto); inoltre, tale realizzazione si configurerebbe come una cesura netta ai terreni del Tenimento tuttora destinati all'uso agricolo.

- 4) Parzialmente accolta. Una norma specifica consente e auspica il recupero delle aree degradate precedentemente destinate ad attività di cava; è stata tuttavia esclusa la realizzazione di nuovi centri aziendali, per conservare l'integrità degli ambiti agricoli interessati, che costituisce obiettivo prioritario della dichiarazione, in territori già in parte compromessi da interventi impropri. Si ribadisce tuttavia la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

---

### Osservazione n. 3 – Tenimento di Staffarda e Tenuta Grangia

#### COMUNE DI SALUZZO (CN)

Comuni interessati: Cardè (CN), Lagnasco (CN), Revello (CN), Saluzzo (CN), Scarnafigi (CN)

Lettera firmata dal Sindaco Paolo Allemano

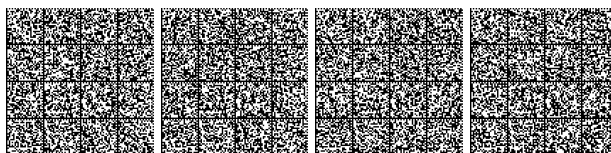
#### Sintesi dell'Osservazione

##### Premesse

La necessità di individuazione dei Tenimenti dell'Ordine Mauriziano tra i beni soggetti alle tutele di cui all'articolo 136 del d.lgs. n. 42/2004 deriva dalle disposizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale, articolo 33, comma 7.

Lo stesso documento, all'Allegato C: "I Tenimenti dell'Ordine Mauriziano", suddivide tali aree in sistemi di appoderamento ad elevato valore scenico identitario e appoderamenti minori; la caratteristica di questi appoderamenti è l'ampia estensione di terreni fertili coltivati, nei quali si applica la pratica dell'agricoltura intensiva che, per quanto riguarda il Comune di Saluzzo, consiste principalmente in seminativi, prato stabile, frutteti. Le cascine, localizzate in posizione pressoché baricentrica, in parte sono ancora caratterizzate dalla presenza di consistenti allevamenti di bestiame in corpi fabbricativi sia di antico impianto che di più recente realizzazione.

La prosecuzione dell'attività agricola, in particolare l'allevamento di animali, è elemento essenziale per la salvaguardia del sistema insediativo e per la permanenza dei nuclei famigliari negli appoderamenti, caratteristica che necessita però di fruizione dei fattori sia fondiari che strumentali secondo *standard* confacenti alle tecnologie disponibili.



**Osservazioni***Tutela del paesaggio agrario*

- 1) La proposta prevede 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); a tale proposito si propone di:
  - ammettere deroghe alla conservazione delle alberature nell'ipotesi di documentati stati di abbandono e incuria o patologie;
  - dettagliare maggiormente l'individuazione di tali elementi, al fine di determinare in maniera univoca l'obbligo o meno di autorizzazione ex d.lgs. n. 42/2004 per interventi di manutenzione o conservazione; si propone l'individuazione di parametri oggettivi (a titolo esemplificativo, per le alberature superfici minime, sviluppi lineari minimi, ecc.), per chiarire quali interventi restino esclusi dall'autorizzazione, che comprende anche gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi.
- 2) Nel caso di interventi sulla rete irrigua, si chiede di limitare il divieto di intubamento alle bealere la cui portata risulta permanente durante tutto l'anno e a quelle originate da risorgive.
- 3) Si prescrive il mantenimento della 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. A tale proposito si chiede di consentire modifiche della morfologia del terreno con variazioni di quota relativa dell'ordine massimo di metri uno, tenuto conto delle moderne tecniche agronomiche di coltivazione e delle modalità di irrigazione, che necessitano di livellamenti dei terreni.
- 4) La proposta prevede il divieto di realizzare impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; si chiede di consentire la realizzazione di impianti di potenzialità limitata anche se non finalizzati alla produzione per l'azienda agricola, anche in relazione alle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2012, n. 6-3315.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 5) In merito alle indicazioni di tutela e valorizzazione dei complessi delle cascine, si chiede di stralciare il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria ("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"), in quanto, nella definizione fornita dalla circolare del Presidente della Giunta regionale 27 aprile 1984, n. 5/SG/URB, è prevista la conservazione dei caratteri originari con ripristino delle finiture, qualora alterate, mediante sostituzione solo di queste.

*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 6) Relativamente al divieto di procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento, si propone di mantenere il divieto, ma di esplicitare l'ammissibilità di pavimentazioni alternative, quali ad esempio strade bianche, che, pur consentendo la fruizione in modo confacente agli attuali *standard*, sono coerenti con le sistemazioni in essere.
- 7) In merito al divieto di realizzare di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati, si chiede di fare salvi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili e le attività agricole connesse (articolo 2135 del Codice civile), nonché gli impianti per l'irrigazione.



*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

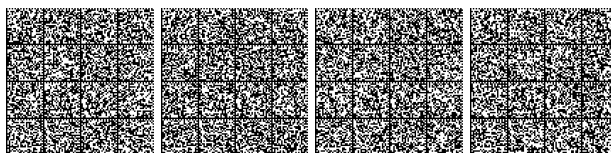
- 8) La proposta prevede il divieto di realizzare recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente permeabili, semplici e uniformi. Si chiede di non generalizzare il divieto, ma di conservare la prescrizione del carattere di permeabilità e semplicità, ammettendone la formazione anche con essenze vegetali.

**Controdeduzioni***Tutela del paesaggio agrario*

- 1) Non accolta. Non si ritiene necessario introdurre ulteriori precisazioni all'interno della norma. La proposta non modifica il regime autorizzativo vigente dettato dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III. Le indicazioni fornite andranno applicate unicamente nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, compresi gli interventi inerenti attività agro-silvo-pastorale che comportano alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Inoltre, nel caso di alberature che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, è prevista, per esigenze di sicurezza, apposita deroga al regime autorizzativo.
- 2) Parzialmente accolta. Le prescrizioni d'uso sono volte a evitare in generale l'intubamento delle bealere e salvaguardare la rete irrigua principale nei casi in cui essa costituisca un importante elemento identitario dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato. In tutti gli altri casi sono consentite le trasformazioni previa valutazione dei casi specifici da parte delle commissioni locali per il paesaggio e degli organi competenti.  
Al fine di rendere maggiormente comprensibile la norma e garantire comunque l'utilizzo dei fondi, si riformula, come di seguito riportato, il testo normativo: "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. [...]".
- 3) Non accolta. Non si ritiene necessario introdurre specificazioni all'interno del testo normativo. Per quanto riguarda i movimenti di terra, si prescrive di mantenere la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo: i movimenti di terra sono esclusi se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, nonché alla realizzazione e riqualificazione dei fabbricati rurali. Pertanto non sussistono limitazioni ai movimenti di terra funzionali all'utilizzo agricolo del terreno e a eventuali cambi di coltura, ma si escludono invece consistenti scavi per la realizzazione di interventi che alterino in maniera sostanziale il profilo dei luoghi.
- 4) Non accolta. La proposta di dichiarazione prevede un regime maggiormente restrittivo per i Tenimenti mauriziani oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, rispetto alle disposizioni della deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2012, n. 6-3315. L'intento è quello di escludere interventi che, per connotazioni formali e dimensioni, possano compromettere le caratteristiche identitarie dell'ambito, tipicamente rurali.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 5) Non accolta. Per una maggiore cautela, si preferisce mantenere il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria, ribadendo anche per questi la necessità di tenere in 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. In ogni caso, si ricorda che le prescrizioni d'uso in oggetto non modificano il regime autorizzativo vigente dettato dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III.

*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 6) Non accolta. Non si ritiene opportuno introdurre specificazioni all'interno della norma, per evitare elenchi parziali che non potrebbero tener conto di nuove soluzioni tecniche introdotte successivamente. L'attuale formulazione esclude unicamente l'asfaltatura, lasciando agli organi competenti la valutazione della soluzione tecnica maggiormente coerente con le sistemazioni in essere.
- 7) Parzialmente accolta. Si mantiene l'indicazione di realizzare le nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica a cavi interrati, per ridurre l'impatto visivo; per una migliore comprensione, si riformula il testo normativo, precisando che esso è unicamente riferito al trasporto dell'energia elettrica: **“La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati”**.

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 8) Accolta. Pur ritenendo opportuno ribadire il divieto di recinzioni intese come elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, si ritiene opportuno modificare il testo normativo come segue: “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** e chiusura delle proprietà, **sia inevitabile 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”**.

**Osservazione n. 4 – Tenimento di Staffarda**

**COMUNE DI CARDÈ (CN)**

Comune interessato: Cardè (CN)

Lettera firmata dal Sindaco Carlo Manzo.

Integrazioni con nota firmata dal Sindaco Giuseppe Reitano.

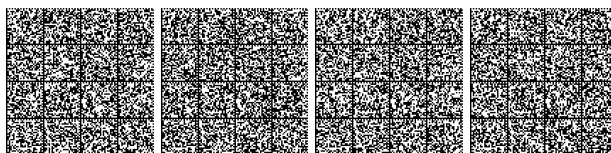
**Sintesi dell'Osservazione**

**Premesse**

Con deliberazione della Giunta comunale 25 luglio 2011, n. 43 l'amministrazione comunale approvava la convenzione proposta dalla società AGRI-West di Ramello Davide & C. s.n.c. per la rilocalizzazione dell'impianto di essiccazione di cereali, attualmente ubicato in centro abitato (Via Crispi, 1) in zona impropria, e il relativo progetto. Il progetto e la proposta venivano altresì approvati, per quanto di competenza, con determinazione del Responsabile del Servizio Area Tecnica 19 dicembre 2011, n. 51/119.

La convenzione veniva firmata in data 23 dicembre 2011, convenendo quanto segue:

- al fine di consentire la rilocalizzazione dell'impianto attualmente ubicato in Via F. Crispi n. 1, sui terreni di proprietà della Soc. Agricola “La Palazzotta S.S.”, in Via Saluzzo, censiti al Catasto Terreni al foglio 16, particelle 88-90-92-86-10-15-34-39-40-41-42-43-44-58, il Comune dovrà disporre una variante al Piano regolatore generale comunale che consenta la realizzazione di un complesso di fabbricati ed





impianti finalizzati all'essiccazione e commercializzazione di cereali e prodotti zootecnici in generale;

- gli indici urbanistici individuati da tale convenzione sono:
  - o superficie coperta pari al 50% della superficie territoriale;
  - o altezza massima delle strutture di stoccaggio al piano di gronda 13,00 m ;
  - o altezza massima dei silos di stoccaggio 28,00 m;
  - o altezza massima della torre di carico metri 48,00 m.

A seguito di ciò l'amministrazione comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e approvazione di una variante strutturale al p.r.g.c. vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della l.r. n. 56/77, al fine di trasformare l'area agricola esistente in area agricola produttiva, così da consentire al proprietario di effettuare la propria attività di produzione e commercializzazione dei prodotti essiccati.

In attesa dell'*iter* di approvazione della variante al p.r.g.c. la Ditta proponente ha presentato allo sportello unico per le attività produttive il progetto per la realizzazione di un impianto tecnologico agricolo di essiccazione e stoccaggio di cereali, per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 9/2013 in data 18/09/2013.

Il suddetto progetto prevede la realizzazione di:

- cabina ENEL di fornitura energia;
- fabbricato per locali tecnici e di comando;
- piazzale di scarico e stoccaggio temporaneo del prodotto verde in attesa di essiccazione;
- n. 2 colonne essiccanti (dimensioni unitarie 10.112 x 3.894 mm – altezza 29.618 mm – altezza all'alimentazione 28.120 mm);
- n. 15 celle silos di stoccaggio del prodotto essiccato, a sezione circolare in pannelli di lamiera ondulata a onda piana, rinforzati da montanti esterni in acciaio zincato; ogni silos ha un'altezza di 22,70 m, un diametro di circa 15,15 m;
- n. 4 celle silos di carico degli autocarri per la consegna del prodotto essiccato;
- sistema di movimentazione e trasporto con elevatori e nastri.

La volontà dell'Amministrazione è quella di agevolare la rilocalizzazione di un'importante attività produttiva posta attualmente in zona impropria, in maniera che la stessa venga mantenuta nel territorio comunale, ma allo stesso tempo ubicata in un'area più consona alle caratteristiche dell'attività in essere; con la firma della convenzione si intende porre fine, con un programma condiviso di rilocalizzazione, a una problematica e a un lungo contenzioso.

L'annoso *iter* per l'approvazione della convenzione è iniziato prima di conoscere la perimetrazione dell'area da vincolare proposta dalla Commissione regionale; al fine della rilocalizzazione, è stata individuata un'area, poi acquistata dal privato, che non presentasse problematiche dal punto di vista ambientale, viabilistico, geologico e idraulico (considerate in particolare le forti criticità dovute alla vicinanza del fiume Po e al reticolo idrografico minore); l'area individuata ricade all'esterno delle fasce di rispetto del Piano per l'assetto idrogeologico, non è interessata dal Parco fluviale del Po e le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; inoltre la localizzazione prescelta consente lo smaltimento delle acque meteoriche verso il fiume Po, evitando di aggravare ulteriormente la già critica situazione dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Infine, era stato verificato, nel 2010, che l'area non ricadesse all'interno della perimetrazione del Tenimento storico mauriziano, così come proposta dalla Regione Piemonte con il Piano paesaggistico adottato (la perimetrazione suddetta è stata poi modificata nel 2011 dalla Commissione regionale).

La rilocalizzazione riveste utilità pubblica e, qualora non si realizzasse, procurerebbe anche un danno economico alla proprietà privata, che si è mostrata disponibile a



modificare la tipologia di impianto in maniera più consona all'inserimento nel contesto agricolo circostante.

Il progetto modificato consiste nella realizzazione di un silos orizzontale dalle dimensioni in pianta di 140,00 m x 24,00 m, altezza all'imposta circa 19,00 m e altezza della torre di carico di circa 39,50 m; tale tipologia presenterebbe un impatto paesaggistico inferiore. Si evidenzia infine come l'Abbazia di Staffarda, seppure ubicata in linea d'area in prossimità dell'area oggetto di rilocalizzazione, per via della vegetazione presente lungo le sponde del fiume Po non risulta percepibile dai terreni in oggetto.

#### **Osservazioni**

Si chiede di stralciare l'area oggetto di rilocalizzazione aziendale dalla perimetrazione individuata, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di adempiere alla convenzione stipulata con la società AGRI-West di Ramello Davide & C. s.n.c., anche in considerazione del fatto che l'area si trova ai margini dell'ambito vincolato.

#### **Controdeduzioni**

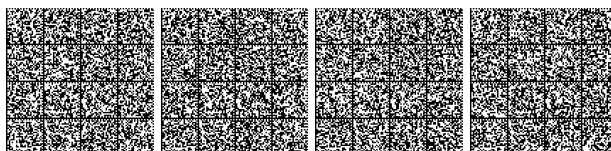
Parzialmente accolta. Si prende atto della necessità di ricollocare un'attività attualmente sita in una zona impropria del centro storico anche al fine di consentire la riqualificazione dell'area della suddetta area del centro storico prossima alla chiesa e al castello; si rileva l'urgenza e complessità del processo di accordo che ha condotto il comune alla firma di una convenzione con i privati, nonché dell'avanzato stato di attuazione della medesima convenzione.

I manufatti oggetto di ricollocazione, per caratteristiche tecniche, volumetrie e dimensioni derivanti da esigenze legate al tipo di lavorazione, risulteranno inevitabilmente percepibili all'interno dell'ambito vincolato e dai principali punti di visuale; ciò nondimeno, il medesimo impatto visivo si avrebbe anche se la suddetta attività fosse collocata all'esterno del perimetro di vincolo.

Pertanto, non si è ritenuto opportuno accogliere la richiesta di stralcio dei mappali interessati; si reputa invece preferibile consentire la rilocalizzazione previo avvio del progetto di riqualificazione dell'area attualmente occupata dall'azienda in centro storico e previa verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento all'interno dell'ambito vincolato.

Si modifica di conseguenza il testo normativo come di seguito riportato: "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. **È fatta salva la realizzazione delle opere relative alla rilocalizzazione dell'attività aziendale di essiccazione cereali prevista nella convenzione approvata dal Comune di Cardè con d.g.c. 25 luglio 2011, n. 43, a condizione che il progetto di rilocalizzazione suddetto preveda contestualmente la riqualificazione dell'area attualmente occupata dall'azienda nel centro storico di Cardè e che la progettazione del nuovo impianto sia realizzata in modo tale da limitare le interferenze con la visibilità, leggibilità e riconoscibilità dell'Abbazia di Staffarda e del paesaggio agrario del Tenimento.**

In particolare la proposta progettuale per la rilocalizzazione della suddetta attività aziendale deve prevedere un apposito studio d'inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo dell'intervento e la sua intervisibilità con l'Abbazia di Staffarda e le cascine mauriziane, tenendo in particolare conto le visuali percepibili dal viale di accesso all'Abbazia e dalle strade provinciali n. 29 e n. 589, con specifica attenzione al tratto della suddetta viabilità segnalato come "strada panoramica"



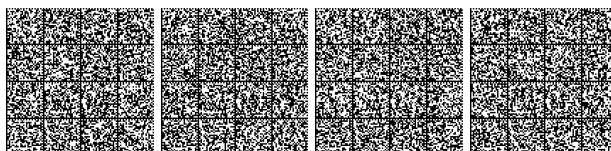
nella Tavola P4 del Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975.

La progettazione degli edifici, delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture deve prevedere adeguate misure volte al controllo e alla riduzione dell'impatto visivo generato dall'altezza, dalla sagoma degli edifici, dai colori e materiali impiegati e dalla collocazione dei manufatti.

La progettazione delle aree esterne deve prevedere l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea autoctona volta a mitigare su tutto il perimetro di proprietà la percezione dei manufatti, anche attraverso la formazione di fasce alberate (macchie di maggiore naturalità) di consistenza significativa, finalizzate a contenere ulteriormente l'interferenza visiva delle strutture in emergenza.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione del nuovo impianto è condizionato all'avvio del progetto di riqualificazione dell'area del centro storico occupata attualmente dall'attività aziendale di essiccazione cereali in oggetto”.

---



**Osservazione n. 5 – Tenimento di Staffarda****COMUNE DI REVELLO (CN)**

Comuni interessati: Cardè (CN), Revello (CN), Saluzzo (CN)

Lettera firmata dall'Assessore all'Edilizia Privata ed Urbanistica Roberto Magnano

**Sintesi dell'Osservazione****Premesse**

*Situazione normativa delle aree interessate.*

Il vigente p.r.g.c. ha tenuto in debita considerazione l'area del tenimento di Staffarda e le zone circostanti, prevedendo ai lati dell'asse viario Saluzzo-Cavour un'area normativa E1.1 inedificabile al fine di preservarne le connotazioni tipiche della campagna piemontese e garantire la salvaguardia di un adeguato cono visivo sul complesso monastico.

La parte a nord di Via Saccobonello e ad est di Via Roncaglia ricadono all'interno della perimetrazione del Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po, in area contigua (perimetro esteso ai Tenimenti dell'Ordine Mauriziano con l.r. n. 65/1995).

Le aree in oggetto, ricadenti in comune di Revello, ricadono in parte in classe II e in parte in classe III (vincoli di carattere geologico-tecnico di cui all'articolo 38 delle Norme tecniche di attuazione del p.r.g.c.).

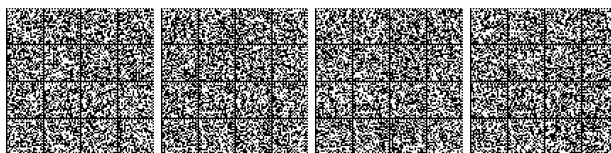
La necessità di individuazione dei Tenimenti facenti parte dell'Ordine Mauriziano tra i beni soggetti alle tutele di cui all'articolo 136 del d.lgs. n. 42/2004, deriva dalle disposizioni contenute nelle Norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975, articolo 33, comma 7.

Lo stesso documento, all'Allegato C: "I Tenimenti dell'Ordine Mauriziano" caratterizza le aree in argomento come sistemi di appoderamento ad elevato valore scenico identitario e appoderamenti minori; dalla definizione riportata si evince come caratteristica di questi appoderamenti sia l'ampia estensione di terreni fertili coltivati, nei quali si applica la pratica dell'agricoltura intensiva, che per quanto riguarda il Comune di Revello consiste principalmente nella coltura dei seminativi, del prato stabile, dei frutteti, con localizzate in posizione pressoché baricentrica delle cascine, che in parte sono ancora caratterizzate dalla presenza di consistenti allevamenti di bestiame in corpi fabbricati sia di antico impianto che di più recente realizzazione.

*Proposta della Commissione regionale: limitazioni all'uso delle aree.*

Si evidenziano, quelle che vengono ritenute le principali limitazioni all'uso dei terreni interessati dalla proposta, derivanti dalle prescrizioni dettate dalla Commissione:

- dovrà essere conservata inalterata la trama agraria;
- dovrà essere mantenuta la morfologia del terreno;
- non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi;
- dovrà essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico;
- si dovrà provvedere alla tutela e valorizzazione dei complessi di Fornaca, Grangia, Cascinasse, Saccobonello, Roncaglia, Veneria, Murtizzo, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche;
- le attrezzature per la conduzione agricola dovranno essere realizzate preferibilmente mediante il riuso dei volumi esistenti;
- eventuali ampliamenti dei centri aziendali, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non dovranno prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche lasciate in vista;
- è vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada;





- dovrà essere evitata la realizzazione di recinzioni. Nel caso in cui sia inevitabile, si adottino soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi.

#### **Osservazioni preliminari**

Pur ritenendo e condividendo le ragioni di fondo volte ad una maggiore tutela del territorio degli ex Tenimenti dell'Ordine Mauriziano e pur valutando positivamente la nuova perimetrazione delle aree interessate dalla proposta di dichiarazione, l'Amministrazione Comunale di Revello, reputa opportuno evidenziare di seguito alcune criticità che potrebbero comportare aggravii sia burocratici che economici per le attività agricole insediate.

- 1) La prosecuzione dell'attività agricola, in particolare l'allevamento di animali, è elemento essenziale per la salvaguardia del sistema insediativo e per la permanenza di nuclei famigliari negli appoderamenti, caratteristica che necessita però di fruizione dei fattori sia fondiari che strumentali secondo standards confacenti alle tecnologie disponibili.
- 2) Si sottolinea nuovamente che il comune di Revello ha già ampiamente provveduto attraverso il p.r.g.c. a tutelare un territorio di indubbia valenza paesaggistica che comprende altresì il complesso architettonico dell'Abbazia di Staffarda.

#### **Osservazioni di carattere puntuale**

##### *Perimetrazione*

- 1) Si evidenzia che la perimetrazione proposta differisce in parte da quella contenuta nell'Allegato C del Piano paesaggistico regionale.

##### *Tutela del paesaggio agrario*

- 2) La proposta di notevole interesse pubblico prevede 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; in merito si propone di:
  - ammettere deroghe alla conservazione delle alberature nell'ipotesi di documentati stati di abbandono e incuria o patologie;
  - dettagliare maggiormente l'individuazione di tali elementi, al fine di determinare in maniera univoca l'obbligo o meno di autorizzazione ex d.lgs. n. 42/2004 per interventi di manutenzione o conservazione; si propone l'individuazione di parametri oggettivi che, a titolo esemplificativo, per le alberature possono concretizzarsi in superfici minime, sviluppi lineari minimi, ecc., al fine di chiarire quali interventi restino esclusi dall'autorizzazione (che comprende anche gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi).
- 3) E' previsto il divieto di intubamento delle bealere principali e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, si chiede di limitare il divieto di intubamento alle bealere la cui portata risulta permanente durante tutto l'anno e a quelle originate da risorgive.
- 4) Viene prescritto il mantenimento della 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. In merito si chiede di limitare le modifiche della morfologia del terreno a variazioni di quota relativa dell'ordine massimo di metri uno, tenuto conto delle moderne tecniche agronomiche di coltivazione e delle modalità di irrigazione, che necessitano di livellamenti dei terreni.
- 5) La proposta di dichiarazione prevede il divieto di realizzare 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. In merito si chiede di consentire la realizzazione degli impianti di potenzialità limitata anche se non finalizzati alla produzione per l'azienda agricola, anche in relazione alle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2012, n. 6-3315.

- 6) In merito al divieto di realizzare nuove costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi, si propone di limitarne la realizzazione previa valutazione di incidenza.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 7) In merito alle indicazioni di tutela e valorizzazione dei complessi delle cascine, si chiede di stralciare il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria ("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"), in quanto, nella definizione prevista dalla circolare Presidente della Giunta regionale 27 aprile 1984, è insita la conservazione dei caratteri originari con ripristino delle finiture, qualora alterate, mediante sostituzione solo di queste.

- 8) La proposta di dichiarazione prevede che le attrezzature per la conduzione agricola siano 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. Per quanto riguarda invece gli eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista.

In merito ai punti sopra esposti, si evidenzia come il divieto di realizzare nuove costruzioni agricole con l'utilizzo di strutture prefabbricate, aumenta notevolmente i costi di costruzione e impedisce spesso la realizzazione di valide soluzioni progettuali dal punto di vista del *layout* produttivo, considerato che non sempre è possibile recuperare e/o riutilizzare volumi edilizi già esistenti. Inoltre, paddok e silos a trincea non rientrano nelle tipologie tradizionali, che spesso contrastano con le indicazioni ASL e ARPA sul benessere animale.

Si chiede pertanto una formulazione meno rigida della norma, che lasci maggior margine di valutazione alle Commissioni locali per il paesaggio.

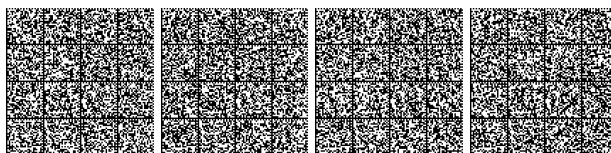
*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 9) Relativamente al divieto di procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento, si propone di mantenere il divieto, ma di esplicitare l'ammissibilità di pavimentazioni alternative quali ad esempio strade bianche, ecc., che pur consentendo la fruizione in modo confacente agli attuali standard sono coerenti con le sistemazioni in essere.

- 10) In merito al divieto di realizzare di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati, si chiede di fare salvi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili e le attività agricole connesse (articolo 2135 del Codice civile), nonché gli impianti per l'irrigazione

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 11) La proposta di dichiarazione prevede il divieto di realizzare recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in cui l'introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente permeabili, semplici e uniformi. In



merito al punto si chiede di non generalizzare il divieto, ma di conservare la prescrizione del carattere di permeabilità e semplicità, ammettendone la formazione anche con essenze vegetali.

### Controdeduzioni

#### Osservazioni preliminari

- 1) La dichiarazione di notevole interesse pubblico non è in contrasto con lo svolgimento dell'attività agricola, ma, al contrario, si propone di preservare e valorizzare quest'attività, in quanto riconosce il suo ruolo nel tutelare l'identità territoriale, incentivando forme di agricoltura e di utilizzo del suolo coerenti con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico-culturale e dell'impianto scenico-paesaggistico-percettivo.
- 2) Il valore riconosciuto dal vincolo riguarda non solo l'Abbazia di Staffarda ma, più in generale, il complesso delle cascate e dei terreni legati storicamente all'Ordine Mauriziano. Le indicazioni del piano regolatore comunale possono rappresentare una garanzia di maggior tutela dell'Abbazia, bene di interesse anche monumentale. La presenza di ulteriori strumenti di tutela non salvaguarda attualmente il sistema dei Tenimenti mauriziani nel suo complesso.

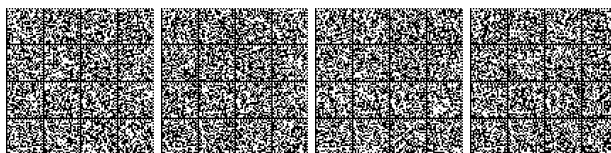
#### Osservazioni di carattere puntuale

##### *Perimetrazione*

- 1) Non accolta. Nell'ambito dei lavori di predisposizione delle proposte di dichiarazione, la commissione regionale ha rivisto in alcuni casi le perimetrazioni dei Tenimenti mauriziani, non seguendo unicamente il criterio della proprietà catastale, come era stato fatto dal Piano paesaggistico regionale, ma operando in molti casi alcune modifiche del perimetro, dovute alla sostanziale continuità del paesaggio o alla presenza di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua) maggiormente significativi. Nel caso specifico del Tenimento di Staffarda, si è deciso di proporre di unificare in un unico perimetro le due parti del Tenimento originariamente separate: quella a ovest del fiume Po, legata all'Abbazia, e quella comprendente le proprietà a Est del corso d'acqua, in prossimità della cascina Murtizzo.

##### *Tutela del paesaggio agrario*

- 2) Non accolta. Non si ritiene necessario introdurre ulteriori precisazioni all'interno della norma. La proposta di notevole interesse pubblico non modifica il regime autorizzativo vigente dettato dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III. Le indicazioni fornite andranno applicate unicamente nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, compresi gli interventi inerenti attività agro-silvo-pastorale che comportano alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Inoltre, nel caso di alberature che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, è prevista per esigenze di sicurezza, apposita deroga al regime autorizzativo.
- 3) Parzialmente accolta. Le prescrizioni d'uso sono volte a evitare in generale l'intubamento delle bealere e salvaguardare la rete irrigua principale nei casi in cui essa costituisca un importante elemento identitario dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato. In tutti gli altri casi sono consentite le trasformazioni previa valutazione dei casi specifici da parte delle commissioni locali per il paesaggio e degli organi competenti. Al fine di rendere maggiormente comprensiva la norma e garantire comunque l'utilizzo dei fondi, si riformula, come di seguito riportato, il testo normativo: "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



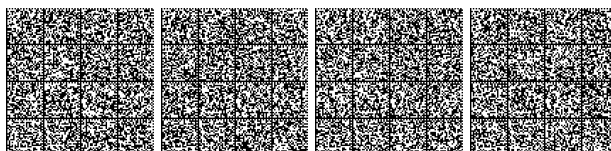
opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. [...]”.

- 4) Non accolta. Non si ritiene necessario introdurre delle specificazioni all'interno del testo normativo. Per quanto riguarda i movimenti di terra, si prescrive di mantenere la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo: i movimenti di terra sono esclusi se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, nonché alla realizzazione e riqualificazione dei fabbricati rurali. Pertanto non sussistono limitazioni ai movimenti di terra funzionali all'utilizzo agricolo del terreno e a eventuali cambi di coltura, ma si escludono invece consistenti scavi per la realizzazione di interventi che alterino in maniera sostanziale il profilo dei luoghi, quali ad esempio la coltivazione di cave.
- 5) Non accolta. La proposta di dichiarazione prevede un regime maggiormente restrittivo per i Tenimenti mauriziani oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblica, rispetto alle disposizioni della deliberazione della Giunta comunale 30 gennaio 2012, n. 6-3315. L'intento è quello di escludere interventi che per connotazioni formali e dimensioni possano compromettere le caratteristiche identitarie dell'ambito, tipicamente rurali.
- 6) Non accolta. È stata esclusa la realizzazione di nuovi centri aziendali, per conservare l'integrità degli ambiti agricoli interessati, in quanto il mantenimento della trama agraria consolidata nel tempo costituisce un obiettivo prioritario della proposta di dichiarazione. Viene in ogni caso richiamata la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 7) Non accolta. Per una maggiore cautela, si è preferito mantenere il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria, ribadendo anche per essi la necessità di tenere in 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. In ogni caso, si ricorda che le prescrizioni d'uso in oggetto non modificano il regime autorizzativo vigente dettato dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III.
- 8) Parzialmente accolta. Si tratta di un fraintendimento del significato del testo normativo. Gli ampliamenti dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati anche attraverso nuove costruzioni, a condizione che le strutture prefabbricate non vengano lasciate in vista: non ne viene escluso completamente l'utilizzo. Si sottolinea come, anche nel campo della produzione industriale, si stiano sviluppando soluzioni tecniche di minore impatto paesaggistico, che prevedono ad esempio l'utilizzo del legno o la possibilità di finiture con materiali tradizionali. Si richiede una progettazione di qualità, attenta agli aspetti dell'inserimento paesaggistico delle strutture rispetto all'edificato storico, che può avere al contempo ricadute positive sul valore intrinseco della proprietà.

Al fine di rendere maggiormente chiaro il testo della norma, sono state apportate alcune modifiche, di seguito riportate: “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 materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela** lasciate a vista. 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 presistenze 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.”.

Inoltre, è evidente che le trasformazioni andranno attentamente valutate anche in funzione del rispetto delle altre normative vigenti: infatti non è esclusa la possibilità per le aziende esistenti di realizzare nuovi manufatti, in alternativa al riuso dei fabbricati esistenti, qualora questi non abbiano le caratteristiche tecniche e funzionali per lo svolgimento delle attività.

*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 9) Non accolta. Non si ritiene opportuno introdurre specificazioni all'interno della norma, per evitare elenchi parziali che non potrebbero tener conto di nuove soluzioni tecniche introdotte successivamente. L'attuale formulazione della norma esclude unicamente l'asfaltatura, lasciando la valutazione agli organi competenti della soluzione tecnica maggiormente coerente con le sistemazioni in essere.
- 10) Parzialmente accolta. Si mantiene l'indicazione di realizzare le nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica a cavi interrati, per ridurre l'impatto visivo; per una migliore comprensione, si riformula il testo normativo, precisando che esso è unicamente riferito al trasporto dell'energia elettrica: **“La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati”**.

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 11) Accolta. Pur ritenendo opportuno ribadire il divieto di recinzioni intese come elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, si ritiene opportuno modificare il testo normativo come segue: “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 ~~inevitabile~~ **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**”.

---

**Osservazione n. 6 – Tenuta Grangia  
COMUNE DI LAGNASCO (CN)**

Comuni interessati: Lagnasco (CN), Scarnafigi (CN), Saluzzo (CN)

Lettera firmata dal Sindaco Ernesto Testa

**Sintesi dell'Osservazione**

*Tutela del paesaggio agrario*

- 1) Non si condivide il divieto di creare nuovi centri aziendali; si suggerisce di ammettere la creazione di nuovi complessi edificati a condizione che per la loro realizzazione si adottino modelli a basso impatto ambientale con inserimento armonioso nel contesto agrario, seguendo le indicazioni relative alla tutela dei nuclei edificati.



*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 2) In riferimento agli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, che 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, si chiede di aggiungere la seguente precisazione al testo normativo: **"tenuto conto dell'intorno del paesaggio di intensa attività produttiva agraria, della normativa sul benessere animale, delle moderne esigenze delle aziende agricole"**.
- 3) In riferimento alle attrezzature per la conduzione agricola che devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti, si chiede di aggiungere la seguente precisazione al testo normativo: **"preferibilmente"**.
- 4) In relazione agli ampliamenti dei centri aziendali esistenti, non si ritiene opportuno escludere l'uso di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche, bensì se ne potrebbe prevedere il mascheramento, per cui si chiede di modificare il testo normativo così come segue: **"Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, che prevedano l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche visibili, dovranno essere opportunamente schermate o rivestite ovvero tinteggiate nell'involucro edilizio esterno, con materiali e tonalità rispettose del paesaggio"**.

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

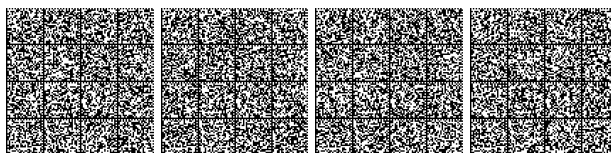
- 5) Pur concordando sulla necessità di evitare la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, si ritiene preferibile escludere tale divieto per quelle legate al mero esercizio delle attività di tipo agrario (in particolare allevamenti), con l'impiego di materiali decorosamente inseribili nel contesto del paesaggio (esempio legno).

**Controdeduzioni***Tutela del paesaggio agrario*

- 1) Non accolta. È stata esclusa la realizzazione di nuovi centri aziendali, per conservare l'integrità degli ambiti agricoli interessati, in quanto il mantenimento della trama agraria consolidata nel tempo costituisce un obiettivo prioritario della proposta di dichiarazione. Viene in ogni caso richiamata la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 2) Non accolta. Non si ritiene opportuno inserire specificazioni al testo normativo, relative ad aspetti che, sebbene condivisibili, esulano dalle prerogative della tutela paesaggistica. Le valutazioni relative ai casi specifici vengono lasciate alle commissioni locali per il paesaggio e agli organi competenti.
- 3) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare il testo normativo, in quanto il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e la conservazione di aree libere dall'edificato sono ritenuti criteri sostanziali di garanzia dell'integrità del paesaggio agrario del Tenimento.
- 4) Parzialmente accolta. Si tratta di un fraintendimento del significato del testo normativo. Gli ampliamenti dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati anche attraverso nuove costruzioni, a condizione che le strutture prefabbricate non vengano lasciate in vista, non se ne esclude completamente l'utilizzo. Si sottolinea come, anche nel campo della produzione industriale, si stiano sviluppando soluzioni tecniche di minore impatto paesaggistico, che prevedono ad esempio l'utilizzo del legno o la possibilità di realizzare finiture con materiali tradizionali. Si richiede una



progettazione di qualità, attenta agli aspetti dell'inserimento paesaggistico delle strutture rispetto all'edificato storico, che può avere al contempo ricadute positive sul valore intrinseco della proprietà.

Al fine di rendere maggiormente chiaro il testo della norma, sono state apportate alcune modifiche, di seguito riportate: "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 materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela lasciate a vista.** 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."

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 5) Accolta. Pur ritenendo opportuno ribadire il divieto di recinzioni intese come elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, è stata accolta la richiesta, per cui si modifica il testo normativo come segue: "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 inevitabile **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**".

**Osservazione n. 7 – Tenuta Grangia  
COMUNE DI SCARNAFIGI (CN)**

Comuni interessati: Lagnasco (CN), Scarnafigi (CN), Saluzzo (CN)  
Lettera firmata dal Sindaco Mario Lovera

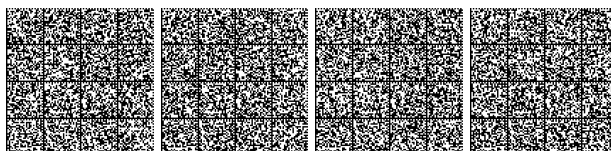
**Sintesi dell'Osservazione**

*Tutela del paesaggio agrario*

- 6) Non si condivide il divieto di creare nuovi centri aziendali; si suggerisce di ammettere la creazione di nuovi complessi edificati a condizione che per la loro realizzazione si adottino modelli a basso impatto ambientale con inserimento armonioso nel contesto agrario, seguendo le indicazioni relative alla tutela dei nuclei edificati esistenti.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 7) In riferimento agli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, che 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, si chiede di aggiungere la seguente precisazione al testo normativo: "**tenuto conto dell'intorno del**



**paesaggio di intensa attività produttiva agraria, della normativa sul benessere animale, delle moderne esigenze delle aziende agricole”.**

- 8) In riferimento alle attrezzature per la conduzione agricola che devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti, si chiede di aggiungere la seguente precisazione al testo normativo: **“preferibilmente”**.
- 9) In relazione agli ampliamenti dei centri aziendali esistenti, non si ritiene opportuno escludere l'uso di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche, bensì se ne potrebbe prevedere il mascheramento, per cui si chiede di modificare il testo normativo così come segue: **“Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, che prevedano l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche visibili, dovranno essere opportunamente schermate o rivestite ovvero tinteggiate nell'involucro edilizio esterno, con materiali e tonalità rispettose del paesaggio”**.

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 10) Pur concordando sulla necessità di evitare la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, si ritiene preferibile escludere tale divieto per quelle legate al mero esercizio delle attività di tipo agrario (in particolare allevamenti), con l'impiego di materiali decorosamente inseribili nel contesto del paesaggio (esempio legno).

### Controdeduzioni

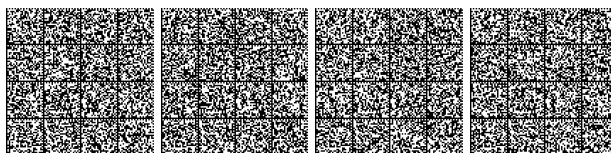
*Tutela del paesaggio agrario*

- 1) Non accolta. È stata esclusa la realizzazione di nuovi centri aziendali, per conservare l'integrità degli ambiti agricoli interessati, in quanto il mantenimento della trama agraria consolidata nel tempo costituisce un obiettivo prioritario della proposta di dichiarazione. Viene in ogni caso richiamata la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 6) Non accolta. Non si ritiene opportuno inserire specificazioni al testo normativo, relative ad aspetti che, sebbene condivisibili, esulano dalle prerogative della tutela paesaggistica. Le valutazioni relative ai casi specifici vengono lasciate alle commissioni locali per il paesaggio e agli organi competenti.
- 7) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare il testo normativo, in quanto il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e la conservazione di aree libere dall'edificato sono ritenuti criteri sostanziali di garanzia dell'integrità del paesaggio agrario del Tenimento.
- 8) Parzialmente accolta. Si tratta di un fraintendimento del significato del testo normativo. Gli ampliamenti dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati anche attraverso nuove costruzioni, a condizione che le strutture prefabbricate non vengano lasciate in vista, non se ne esclude completamente l'utilizzo. Si sottolinea come, anche nel campo della produzione industriale, si stiano sviluppando soluzioni tecniche di minore impatto paesaggistico, che prevedono ad esempio l'utilizzo del legno o la possibilità di realizzare finiture con materiali tradizionali. Si richiede una progettazione di qualità, attenta agli aspetti dell'inserimento paesaggistico delle strutture rispetto all'edificato storico, che può avere al contempo ricadute positive sul valore intrinseco della proprietà.

Al fine di rendere maggiormente chiaro il testo della norma, sono state apportate alcune modifiche, di seguito riportate: “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 materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela lasciate a vista.** 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.”.

*Tutela degli aspetti percettivi-visivi*

- 9) Accolta. Pur ritenendo opportuno ribadire il divieto di recinzioni intese come elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, è stata accolta la richiesta, per cui si modifica il testo normativo come segue: “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 ~~inevitabile~~ **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”.**

---

**Osservazione n. 8 - Podere di Cavallermaggiore**

**COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE (CN)**

Comune interessato: Cavallermaggiore (CN)

Lettera firmata dal Sindaco Antonio Parodi, dall'Assessore all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici Federico Bertola e dal Responsabile del Servizio Urbanistica Mauro Bonino.

**Sintesi dell'Osservazione**

**Premesse**

Dall'esame della documentazione costituente la proposta, non risulta segnalato né nella cartografia né nella norma l'esistente impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili insistente sul mappale 207, foglio 41. L'impianto, autorizzato dalla Provincia di Cuneo con provvedimento del Responsabile del Servizio n. 84, assunto in data 07/03/2011 e realizzato nel 2011, è alimentato da biogas derivato da biomasse di origine agricola e reflui zootecnici.

Inoltre, dalla lettura dei contenuti normativi del paragrafo “Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale”, non si comprende se sono ammissibili interventi di recupero e ristrutturazione di porzioni di edifici esistenti che consentano anche il mutamento di destinazione d'uso dei locali a servizio dell'attività agricola e/o non più necessari a tale attività in uso abitativo rurale e/o civile (in applicazione dei disposti della legge regionale 29 aprile 2013, n. 9: “Norme per il recupero funzionale dei rustici” oppure in attuazione delle vigenti norme del p.r.g.c.).



### Osservazioni

- 1) Si chiede di valutare un'eventuale modifica del perimetro dell'area da sottoporre a tutela, al fine di escludere il mappale interessato dall'impianto, poiché la normativa d'uso della proposta (punto 3.1) non ammette la realizzazione di impianti per la produzione di energia fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in alternativa, si chiede di adottare specifiche prescrizioni d'uso che consentano la prosecuzione dell'attività in essere.
- 2) Si chiede l'inserimento di una specificazione normativa in merito alle destinazioni d'uso consentite che riguardi le due cascine storiche dell'Ordine Mauriziano (Spessa Inferiore e Superiore).

### Controdeduzioni

- 1) Accolta. In considerazione della localizzazione dei mappali interessati dall'impianto che, pur in posizione prossima ai margini esterni del Podere, risultano quasi contigui alla Cascina Spessa Superiore, si stabilisce di non modificare il perimetro del Tenimento, mantenendo l'unitarietà della proprietà.

Si modificano le prescrizioni d'uso facendo salvo l'impianto di produzione di biogas esistente e consentendone interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze produttive in essere, in quanto attività già insediata.

Di seguito si riporta il testo integrato della norma: "Non è ammessa la realizzazione di:

- [...];
- [...];

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".**

- 2) Accolta. Al fine di agevolare un recupero edilizio dei manufatti spesso in condizioni di degrado e non più idonei a ospitare funzioni legate all'utilizzo agricolo del territorio, si consente, per la cascine Spessa Inferiore e Superiore, la possibilità di un parziale recupero residenziale degli edifici storici, sempre nel rispetto delle indicazioni relative alla tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale. Il testo normativo viene così integrato: "È possibile prevedere, per le due cascine 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".

---

#### Osservazione n. 9 – Podere di Cavallermaggiore

##### **SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA MENÈ**

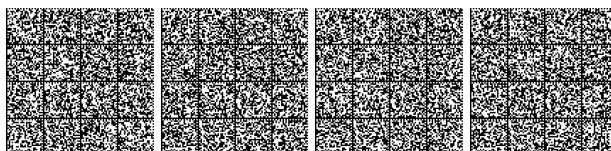
Comune interessato: Cavallermaggiore (CN)

Lettera firmata dal Presidente della Società Francesco Testa

#### Sintesi dell'Osservazione

##### **Premesse**

- La Menè Società Cooperativa Agricola è proprietaria dell'impianto di digestione anaerobica per produzione di biogas derivato da biomasse di origine agricola e reflui zootecnici (potenza elettrica KW 999, potenza termica KW 1049), sito nel territorio comunale di Cavallermaggiore, in Località Spessa Soprana, insistente sul mappale 207, foglio 41, realizzato a seguito di autorizzazione provinciale n. 84 del 07/03/2011.
- L'impianto risulta ricompreso all'interno della perimetrazione prevista dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Cavallermaggiore, che non tiene però conto della suddetta preesistenza.
- L'impianto di biogas dovrà necessariamente nel tempo potersi adeguare alle esigenze di stoccaggio, di logistica nonché a modifiche normative, sia per quanto riguarda l'assetto produttivo attuale, sia in funzione di un'eventuale futura riconversione dello stesso.
- Attualmente ha urgente necessità di realizzare nuove infrastrutture strettamente connesse all'utilizzo a regime e completamento dell'impianto stesso, quali:
  - o la realizzazione di una copertura con struttura metallica di collegamento fra i digestori e la vasca di stoccaggio liquami, la quale non risulterà visibile dall'esterno dell'impianto in quanto posta al centro dello stesso, a un'altezza inferiore rispetto ai manufatti esistenti;
  - o l'ampliamento della perimetrazione dell'impianto sul confinante mappale 188, posto a ovest, per la realizzazione di un silos a trincea con relativa area di manovra impermeabilizzata e fascia piantumata di schermatura dell'impianto (muri in cemento armato di altezza pari a 3 metri, inferiore ai 5 metri dei silos esistenti). L'ampliamento in oggetto costituirà il completamento dell'impianto



a biogas esistente, che allo stato attuale risulta carente in termini di stoccaggio delle materie prime, di viabilità interna e di schermatura verde sul lato ovest. Tale ampliamento consentirà di realizzare un'adeguata area verde per la piantumazione di alberi e arbusti necessari per la mitigazione visiva dell'impianto di biogas. Il mappale 188 costituisce l'unico terreno disponibile per l'ampliamento e il completamento dell'impianto di produzione di biogas, in quanto sui tre rimanenti lati insistono a nord la strada provinciale S.P. n. 193, a est la Bealera Rivaila e a sud la strada comunale.

- L'impianto di biogas in oggetto è frutto di importanti investimenti sostenuti dalla Società Menè, composta da dieci aziende agricole tutte con sede e terreni nel comune di Cavallermaggiore, le quali hanno puntato su questa attività per consentire il ricambio generazionale al loro interno, creando altresì nuovi posti di lavoro.

#### **Osservazioni generali**

- 1) Si chiede la modifica della perimetrazione del vincolo con esclusione dell'area su cui sorge l'impianto per la produzione di biogas, catastalmente descritta al foglio 41, mappale 207, considerata anche la posizione del suddetto mappale, posto ai margini dell'area interessata dal vincolo.
- 2) Si chiede altresì l'esclusione di parte del mappale 188, limitrofo all'impianto esistente sul lato ovest, per la realizzazione dell'ampliamento a completamento dello stesso con la realizzazione di ulteriore trincea in cemento armato per lo stoccaggio di insilati e la piantumazione di alberi e arbusti necessari alla mitigazione visiva dei manufatti.
- 3) In alternativa, si chiede la modifica delle prescrizioni d'uso relative alla tutela del paesaggio agrario e agli interventi infrastrutturali, diversificando gli interventi ammessi nei nuclei edificati di antica formazione e di edilizia tradizionale da quelli consentiti nell'area di territorio interessata dall'esistente impianto di biogas e dal relativo ampliamento.

#### **Osservazioni di carattere puntuale**

Si chiedono precisazioni normative che consentano all'interno dei mappali interessati dall'impianto:

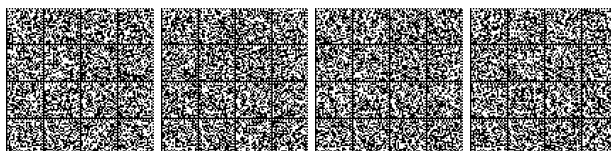
- interventi di realizzazione di nuove infrastrutture in ferro e/o in cemento quali tettoie per ricovero mezzi agricoli e/o scorte, nonché la realizzazione di piazzali di manovra asfaltati;
- opere necessarie allo scarico delle acque a seguito di ampliamento dei piazzali, tramite la creazione di nuovi fossi di scolo e/o la modifica di quelli esistenti nella zona immediatamente limitrofa all'impianto sul lato ovest.

Inoltre, si chiede di tener conto, nelle prescrizioni relative alle tipologie delle strutture e dei materiali da impiegare, di quelli attualmente utilizzati per le strutture esistenti.

#### **Controdeduzioni**

#### **Osservazioni di carattere generale**

- 1) Non accolta. In considerazione della localizzazione dei mappali interessati dall'impianto che, pur in posizione prossima ai margini esterni del Podere, risultano quasi contigui alla Cascina Spessa Superiore, si stabilisce di non modificare il perimetro del Tenimento, mantenendo l'unitarietà della proprietà.
- 2) Non accolta. Coerentemente con quanto osservato sopra, si mantiene il perimetro originario del Tenimento mauriziano. L'ampliamento dell'attività di biogas esistente sull'adiacente mappale 188 è consentito nei limiti indicati nella norma riportata di seguito così come modificata.





- 3) Parzialmente accolta. Si modificano le prescrizioni d'uso facendo salvo l'impianto di produzione di biogas esistente, consentendone interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze produttive in essere, in quanto attività già insediata; si consente altresì un limitato ampliamento della suddetta attività sul mappale 188, limitatamente a interventi funzionali al completamento dell'attività esistente e già autorizzata.

Di seguito si riporta il testo integrato della norma: "Non è ammessa la realizzazione di:

- [...];
- [...];

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.

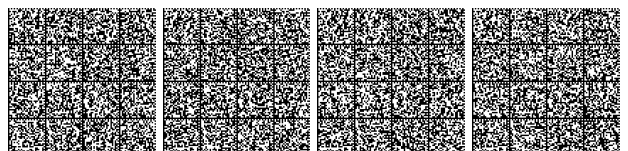
La suddetta attività potrà eventualmente ampliarsi andando ad occupare parte del mappale 188, per una superficie massima pari alla metà del mappale stesso, tenendo conto delle cautele sopra riportate; eventuali nuovi manufatti potranno essere realizzati solo previa realizzazione di uno schermo vegetale 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".

#### Osservazioni di carattere puntuale

Parzialmente accolta. All'interno del testo normativo è stata inserita una specifica prescrizione relativa alla realizzazione di strutture in ferro e/o cemento, sottolineando la necessità di prevedere adeguati interventi di mitigazione visiva delle stesse.

Per quanto riguarda gli altri aspetti evidenziati, si applicano le indicazioni già presenti e di seguito riportate:

**"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" - (norma modificata a seguito dell'accoglimento di altra osservazione).

"Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite".

---

#### Osservazione n. 10 – Podere di Valle dell'Olmo

#### CONFAGRICOLTURA – UNIONE AGRICOLTORI VERCELLI E BIELLA

Comune interessato: Tronzano Vercellese (VC)

Lettera firmata dal Direttore Paolo Guttardi.

#### Sintesi dell'Osservazione

##### **Premesse**

Si condivide l'opportunità di tutelare e valorizzare i sistemi territoriali dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano; ciò non di meno si ritiene che il livello di tutela dei Tenimenti mauriziani debba essere graduato in funzione del ruolo che ciascun Tenimento esercita all'interno del sistema territoriale, della sua posizione e integrità e della permanenza di elementi architettonici, paesaggistici e ambientali di pregio, capaci di motivare e supportare l'apposizione di vincoli e limitazioni all'uso della proprietà privata.

Nel caso del Podere Valle dell'Olmo, la trama agraria non si differenzia dal susseguirsi di campi, risaie, fossi e strade dell'agro vercellese (70 mila ettari) dedicato alla coltivazione del riso. Gli edifici rurali appaiono in assoluta decadenza strutturale e architettonica, essendo da decenni in disuso e abbandonati.

In altri termini, non si ritiene che il paesaggio agrario del Podere di Valle dell'Olmo si differenzi quello circostante e che quindi sia meritevole di una tutela specifica e più restrittiva di quella determinata dagli attuali strumenti di pianificazione territoriale (vedi il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Vercelli).

L'apposizione del vincolo impedirebbe l'esecuzione di indispensabili lavori di sistemazione agraria e di ammodernamento della rete viaria e irrigua aziendale (ad esempio l'intubamento dei canali irrigui, il rivestimento delle sponde, ecc.), per renderla corrispondente alle esigenze delle aziende agricole.

##### **Osservazioni**

Si chiede di non procedere nella dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Valle dell'Olmo.

#### Controdeduzioni

Non accolta. La specificità del podere di Valle dell'Olmo, pur collocato all'interno del paesaggio omogeneo della Bassa Vercellese, consiste nel far parte del sistema territoriale ad alta valenza storica e paesaggistica dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, che nel loro complesso costituiscono un insieme unitario con rilevanti permanenze storico-architettoniche di estrema importanza per la storia e l'identità del Piemonte.

I Tenimenti sono portatori di qualità territoriali, paesaggistiche e culturali che è interesse pubblico tutelare e valorizzare, tanto per il loro intrinseco valore storico, quanto per il ruolo strategico che hanno rivestito e rivestono in un'ottica di gestione sostenibile del territorio.

In particolare, il Podere di Valle dell'Olmo è inserito all'interno del complesso sistema delle acque a servizio della coltura risicola e si differenzia dall'intorno per il significativo



ruolo svolto dall'unicità della proprietà mauriziana nel mantenimento dell'integrità della trama agraria e nella caratterizzazione architettonica dei manufatti edilizi. La dichiarazione di notevole interesse pubblico è finalizzata a incentivarne la riqualificazione paesaggistica, visto anche il suo potenziale ruolo di raccordo ecologico tra aree di pregio naturali esistenti e vista la sua prossimità alla fascia delle risorgive e in particolare la sua vicinanza al sito "Fontana Pianetta e Stagno Cascina Buronzella".

Il provvedimento di tutela non è in contrasto con lo svolgimento dell'attività agricola, ma, al contrario, si propone di preservare e valorizzare quest'attività, in quanto riconosce il suo ruolo nel tutelare l'identità territoriale, incentivando forme di utilizzo del suolo coerenti con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico-culturale e dell'impianto scenico-paesaggistico-percettivo. In particolare si intendono conservare gli elementi dell'agroecosistema con funzione paesaggistica, in quanto elementi di permanenza e riconoscibilità dell'uso agricolo storicizzato dei territori, anche in coerenza con gli indirizzi della Comunità Europea e del Piano di sviluppo rurale, volti a tutelare e rafforzare le risorse naturali e i paesaggi culturali delle zone rurali.

La conservazione della trama agraria fa salve le normali operazioni colturali e le opere a esse collegate: la finalità è unicamente quella di conservare la percepibilità e la riconoscibilità del paesaggio agrario.

Le prescrizioni d'uso non intendono porre limiti alla libera coltivazione dei terreni; si intende tuttavia salvaguardare la rete irrigua in tutti i casi in cui essa costituisca un importante elemento identitario dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato.

Infine, sono consentiti interventi di manutenzione e adeguamento della rete stradale, seppure accompagnati da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

---

#### Osservazione n. 11 – Podere di Valle dell'Olmo

**SOCIETÀ AGRICOLA ALESSIO s.s.**

**Comune interessato: Tronzano Vercellese (VC)**

Lettera firmata da rappresentante della Società Agricola Alessio s.s.

#### Sintesi dell'Osservazione

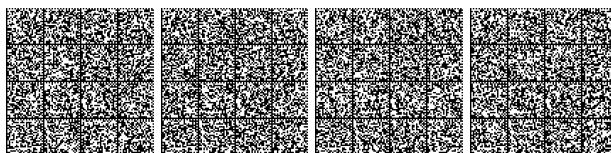
##### **Premesse**

Si condivide l'opportunità di tutelare e valorizzare i sistemi territoriali dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano; ciò non di meno si ritiene che il livello di tutela dei Tenimenti mauriziani debba essere graduato in funzione del ruolo che ciascun Tenimento esercita all'interno del sistema territoriale, della sua posizione e integrità e della permanenza di elementi architettonici, paesaggistici e ambientali di pregio, capaci di motivare e supportare l'apposizione di vincoli e limitazioni all'uso della proprietà privata.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, la trama agraria del Podere di Valle dell'Olmo non si differenzia dai territori limitrofi, così come la cascina del Tenimento da quelle confinanti.

La struttura architettonica degli edifici presenta caratteristiche analoghe a quelle della maggior parte delle cascine della zona e i manufatti vertono in stato di abbandono, in decadenza strutturale e architettonica.

È stata effettuata un'indagine presso il comune di Tronzano Vercellese al fine di verificare la presenza di documenti di archivio attestanti le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici, ma la ricerca ha dato esito negativo.



Il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Vercelli classifica la cascina tra le "Testimonianze storiche-architettoniche rurali", analogamente alla maggioranza delle cascine che caratterizzano la pianura vercellese.

L'apposizione del vincolo impedirebbe l'esecuzione di indispensabili lavori di sistemazione agraria e di ammodernamento della rete viaria e irrigua aziendale, per renderla corrispondente alle esigenze delle aziende agricole, "ingessando" un territorio agrario costruito e modellato nei secoli dall'uomo.

#### **Osservazioni**

Si chiede di non procedere nella dichiarazione di notevole interesse pubblico del Podere di Valle dell'Olmo.

Nell'ipotesi di dover comunque proseguire nell'apposizione del provvedimento di tutela, si chiede di limitare il vincolo agli edifici.

#### **Controdeduzioni**

Non accolta. La specificità del podere di Valle dell'Olmo, pur collocato all'interno del paesaggio omogeneo della Bassa Vercellese, consiste nel far parte del sistema territoriale ad alta valenza storica e paesaggistica dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, che nel loro complesso costituiscono un insieme unitario con rilevanti permanenze storico-architettoniche di estrema importanza per la storia e l'identità del Piemonte.

I Tenimenti sono portatori di qualità territoriali, paesaggistiche e culturali che è interesse pubblico tutelare e valorizzare, tanto per il loro intrinseco valore storico, quanto per il ruolo strategico che hanno rivestito e rivestono in un'ottica di gestione sostenibile del territorio.

In particolare, il Podere di Valle dell'Olmo è inserito all'interno del complesso sistema delle acque a servizio della coltura risicola e si differenzia dall'intorno per il significativo ruolo svolto dall'unicità della proprietà mauriziana nel mantenimento dell'integrità della trama agraria e nella caratterizzazione architettonica dei manufatti edilizi. La dichiarazione di notevole interesse pubblico è finalizzata a incentivarne la riqualificazione paesaggistica, visto anche il suo potenziale ruolo di raccordo ecologico tra aree di pregio naturali esistenti e vista la sua prossimità alla fascia delle risorgive e in particolare la sua vicinanza al sito "Fontana Pianetta e Stagno Cascina Buronzella".

Il provvedimento di tutela non è in contrasto con lo svolgimento dell'attività agricola, ma, al contrario, si propone di preservare e valorizzare quest'attività, in quanto riconosce il suo ruolo nel tutelare l'identità territoriale, incentivando forme di utilizzo del suolo coerenti con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico-culturale e dell'impianto scenico-paesaggistico-percettivo. In particolare si intendono conservare gli elementi dell'agro-ecosistema con funzione paesaggistica, in quanto elementi di permanenza e riconoscibilità dell'uso agricolo storicizzato dei territori, anche in coerenza con gli indirizzi della Comunità Europea e del Piano di sviluppo rurale, volti a tutelare e rafforzare le risorse naturali e i paesaggi culturali delle zone rurali.

La conservazione della trama agraria fa salve le normali operazioni colturali e le opere a esse collegate: la finalità è unicamente quella di conservare la percepibilità e la riconoscibilità del paesaggio agrario.

Le prescrizioni d'uso non intendono porre limiti alla libera coltivazione dei terreni; si intende tuttavia salvaguardare la rete irrigua in tutti i casi in cui essa costituisca un importante elemento identitario dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato.

Infine, sono consentiti interventi di manutenzione e adeguamento della rete stradale, seppure accompagnati da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

Il vincolo paesaggistico non può essere in ogni caso limitato agli edifici, il cui valore storico-documentario consiste nell'appartenenza a un complesso sistema territoriale caratterizzato da un tessuto agrario fortemente modellato nel tempo dall'uso agricolo





legato alla conduzione dei Tenimenti. Le indicazioni della pianificazione urbanistica comunale e territoriale provinciale non salvaguardano attualmente appieno il sistema dei Tenimenti Mauriziani nel suo complesso; ne discende la necessità di un'ulteriore forma di tutela, derivante dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III, così come previsto dal Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975.

### **Osservazione n. 12 – Tenimento di Staffarda, Podere di Moretta e Villafranca, Tenuta Fornaca, Tenuta Grangia, Podere di Cavallermaggiore, Podere di Centallo**

#### **FEDERAZIONE PROVINCIALE COLDIRETTI CUNEO**

Comuni interessati: Cardè (CN), Revello (CN), Saluzzo (CN), Moretta (CN) e Villafranca Piemonte (TO), Lagnasco (CN), Scarnafigi (CN), Cavallermaggiore (CN), Centallo (CN)  
Lettera firmata dai rappresentanti della Federazione: Direttore Enzo Pagliano e Presidente Marcello Gatto

#### **Sintesi dell'Osservazione**

##### **Premesse**

È necessario favorire lo sviluppo agricolo, in particolar modo delle aziende già insediate o insediabili, nel rispetto dell'ambiente e delle attuali norme che lo tutelano.

È necessario che la normativa pianificatoria riesca a conciliare la tutela del paesaggio con le esigenze delle moderne aziende agricole.

È necessario ridurre al minimo le eventuali ripercussioni negative delle scelte urbanistiche sui fondi agricoli coltivati, di alta fertilità e fattore produttivo essenziale delle aziende agrarie.

È necessario far acquisire maggiore consapevolezza a soggetti anche diversi dall'agricoltore nella fruizione delle aree agricole ovvero di aree con caratteristiche di ruralità e con intorno territoriale di intensa produzione agraria.

##### **Osservazioni**

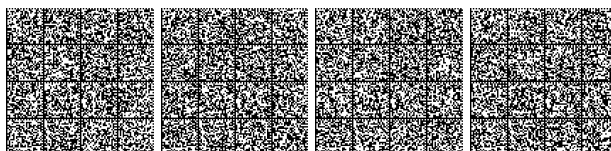
Si propongono di seguito alcune modifiche alle prescrizioni d'uso, nell'interesse generale di tutte le aziende agricole site all'interno dei perimetri individuati come area oggetto di notevole interesse pubblico.

“aaaaaaaaa” = parti che si propone di eliminare

“aaaaaaaaa” = parti che si propone di aggiungere

##### *Tutela del paesaggio agrario*

- 1) “Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quelle agricole, **quindi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili e le attività agricole connesse (articolo 2135 del Codice civile)**. Le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale”.
- 2) “Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, [...] e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari) **a meno che tali alberature siano in evidente stato di abbandono e incuria, tali da costituire protezione per l'entomofauna dannosa alle colture agrarie limitrofe e per la fauna selvatica, in modo da evitare che i selvatici lì stanziati possano costituire rischio per la circolazione stradale o arrecare danni alle coltivazioni**”.
- 3) “Non è consentito l'intubamento delle bealere **principali e/o quelle la cui portata risulta permanente durante l'anno** e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento/Tenuta. Nel caso di



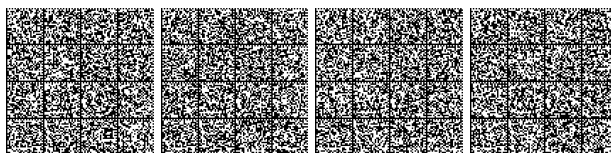
interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica".

*Nota: tutti coloro che hanno un diritto reale di godimento sui terreni frontisti di canali, bealere e corsi d'acqua di scolo e di irrigazione, in particolare gli agricoltori coltivatori dei fondi stessi, provvedono per ragioni di sicurezza idraulica, igienico-sanitari, di circolazione stradale, nonché paesaggistiche, a mantenere puliti gli alvei di tutti i corpi d'acqua superficiali e combinati. Ad oggi la pulizia meccanica dei fossi è sempre più sostituita dal diserbo chimico, non sembra quindi l'ideale l'imposizione di non ammettere l'intubamento delle bealere; soluzione, oltre che tecnicamente necessaria in particolari situazioni, sicuramente meno impattante dal punto di vista dell'inquinamento ecologico-ambientale.*

- 4) "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, **tenuto comunque conto delle moderne tecniche agronomiche di coltivazione e modalità di irrigazione che necessitano terreni il più possibile livellati**".
- 5) "Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica. **La manutenzione dovrà essere regolare nel tempo, in quanto, con il protrarsi delle condizioni di abbandono, i boschi possono costituire rifugio per la fauna selvatica, in modo da evitare che i selvatici lì stanziati possano costituire rischio per la circolazione stradale o arrecare danni alle coltivazioni**".
- 6) "Non è ammessa la realizzazione di:
  - [...];
  - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico ~~o e strettamente connessi~~ all'attività **produttiva** 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.
- 7) ~~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."~~

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 8) "Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei complessi di [...], mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche [...]. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno e nei pressi delle corti delle cascine. 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; **sempre tenuto conto dell'intorno paesaggistico di intensa attività produttiva agraria, della normativa sul benessere animale, delle moderne esigenze delle aziende agricole, di disporre di ampi volumi ed agevoli spazi di manovra per le attrezzature**".
- 9) ~~"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~~

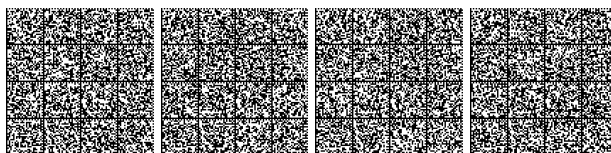


intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici".

- 10) "Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, **preferibilmente**, 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".
- 11) "Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, ~~non devono prevedere che prevedono~~ l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche **visibili**, lasciate a vista **dovranno essere opportunamente schermate o rivestite/tinteggiate nell'involucro edilizio esterno con materiali/tonalità rispettose del paesaggio per forma e coloritura**. 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".~~
- 12) "Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, ~~non devono prevedere che prevedono~~ l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche **visibili**, lasciate a vista **dovranno essere opportunamente schermate o rivestite/tinteggiate nell'involucro edilizio esterno con materiali/tonalità rispettose del paesaggio per forma e coloritura**. 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".~~

*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 13) ~~È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento/Tenuta/Podere".~~
- 14) ~~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 preferire l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere o comunque con soluzioni salvaguardanti. 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 E' consigliato l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione del parcheggio 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”.

- 15) “Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche, **salvo gli impianti per la produzione di energie rinnovabili e le attività agricole connesse (articolo 2135 del Codice Civile)**, e reti per il trasporto dell’energia elettrica se non a cavi interrati”.

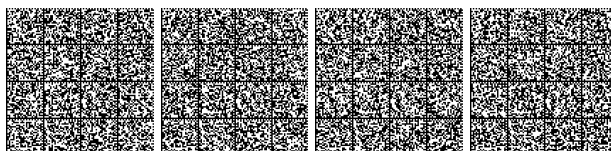
*Tutela degli aspetti percettivi visivi*

- 16) ~~“Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nel caso in di cui l’introduzione di elementi di recinzione e chiusura delle proprietà sia inevitabile, devono essere adottate soluzioni visivamente “permeabili”, semplici e uniformi o **vegetali (siepi)**”.~~

**Controdeduzioni**

*Tutela del paesaggio agrario*

- 1) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare la norma, che resta di carattere generale e fa riferimento alle aree destinate ad attività agricole di cui all’articolo 25 della legge regionale n. 56/1977. La norma specifica in seguito le attività non ammesse; tra queste, si escludono gli impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all’attività dell’azienda agricola; le prescrizioni non ne escludono in assoluto la realizzazione, ma pongono dei limiti, al fine di evitare interventi che, per connotazioni formali e dimensioni, possano compromettere le caratteristiche identitarie dell’ambito, tipicamente rurali.
- 2) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare la norma, in quanto le precisazioni proposte riguardano aspetti non propriamente di competenza della commissione regionale e non tutelati dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III. Si ricorda inoltre che, nel caso di alberature che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, è prevista apposita deroga al regime autorizzativo per esigenze di sicurezza.
- 3) Parzialmente accolta. Le problematiche relative alla pulizia dei fossi e delle bealere, pur condivisibili, non possono far venire meno un’indicazione di carattere generale volta al mantenimento delle caratteristiche identitarie dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato, che motivano l’apposizione del vincolo per i territori in oggetto. La dichiarazione di notevole interesse pubblico si propone di salvaguardare gli elementi dell’agro-ecosistema con funzione paesaggistica (tra cui anche bealere e rete irrigua) in quanto elementi di permanenza e riconoscibilità dell’uso agricolo storicizzato dei territori, anche in coerenza con gli indirizzi della Comunità Europea e del Piano di sviluppo rurale, volti a tutelare e rafforzare le risorse naturali presenti e i paesaggi culturali delle zone rurali. Le prescrizioni d’uso sono volte a evitare in generale l’intubamento delle bealere e salvaguardare la rete irrigua principale nei casi in cui essa costituisca un importante elemento identitario dei luoghi e di permanenza di trame agrarie del passato. In tutti gli altri casi sono consentite le trasformazioni previa valutazione dei casi specifici da parte delle commissioni locali per il paesaggio e degli organi competenti.
- Al fine di rendere maggiormente comprensibile la norma e garantire comunque l’utilizzo dei fondi, si riformula, come di seguito riportato, il testo normativo: “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”.
- 4) Non accolta. Per quanto riguarda i movimenti di terra, si prescrive di mantenere la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile





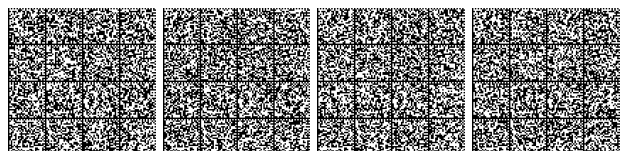
del suolo: i movimenti di terra sono esclusi se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, nonché alla realizzazione e riqualificazione dei fabbricati rurali. Pertanto non sussistono limitazioni ai movimenti di terra funzionali all'utilizzo agricolo del terreno e a eventuali cambi di coltura, ma si escludono invece consistenti scavi per la realizzazione di interventi che alterino in maniera sostanziale il profilo dei luoghi.

- 5) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare la norma, in quanto le precisazioni proposte riguardano aspetti non propriamente di competenza della commissione regionale e non tutelati dal d.lgs. n. 42/2004, Parte III. Le prescrizioni d'uso non possono che fornire indicazioni affinché, tramite la manutenzione, si mantenga la valenza paesaggistica dei boschi.
- 6) Non accolta. Si mantiene la normativa proposta che, pur non ammettendo la realizzazione di impianti per la produzione di energie, fa salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola. L'intento è quello di escludere interventi che, per connotazioni formali e dimensioni, possano compromettere le caratteristiche identitarie dell'ambito, tipicamente rurali.
- 7) Non accolta. È stata esclusa la realizzazione di nuovi centri aziendali, per conservare l'integrità degli ambiti agricoli interessati, in quanto il mantenimento della trama agraria consolidata nel tempo costituisce un obiettivo prioritario della proposta di dichiarazione. Viene in ogni caso richiamata la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

*Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale*

- 8) Non accolta. Non si reputa opportuno inserire ulteriori precisazioni al testo normativo, anche perché le modifiche proposte non rivestono carattere strettamente paesaggistico. Si fa presente che la dichiarazione di notevole interesse pubblico non si pone in contrasto con lo svolgimento dell'attività agricola, ma, al contrario, si propone di preservare e valorizzare quest'attività, in quanto riconosce il suo ruolo nel tutelare l'identità territoriale, incentivando forme di agricoltura e di utilizzo del suolo coerenti con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico-culturale e dell'impianto scenico-paesaggistico-percettivo.
- 9) Non accolta. Si reputa opportuno mantenere la prescrizione relativa alle corti interne delle cascine mauriziane, in quanto la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto consente la tutela del sistema insediativo storico, riconosciuto come elemento identificativo e di valore dal vincolo di tutela paesaggistica.
- 10) Non accolta. Non si ritiene opportuno modificare il testo normativo, in quanto il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e la conservazione di aree libere dall'edificato sono ritenuti criteri sostanziali di garanzia dell'integrità del paesaggio agrario del Tenimento.
- 11) Parzialmente accolta. Gli ampliamenti dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati anche attraverso nuove costruzioni, a condizione che le strutture prefabbricate non vengano lasciate in vista: non ne viene escluso completamente l'utilizzo. Si sottolinea come, anche nel campo della produzione industriale, si stiano sviluppando soluzioni tecniche di minore impatto paesaggistico, che prevedono ad esempio l'utilizzo del legno o la possibilità di finiture con materiali tradizionali. Si richiede una progettazione di qualità, attenta agli aspetti dell'inserimento paesaggistico delle strutture rispetto all'edificato storico, che può avere al contempo ricadute positive sul valore intrinseco della proprietà.

Al fine di rendere maggiormente chiaro il testo della norma, sono state apportate alcune modifiche, mantenendo comunque il riferimento all'edilizia e alle tecniche costruttive tradizionali e le indicazioni per il corretto inserimento paesaggistico delle



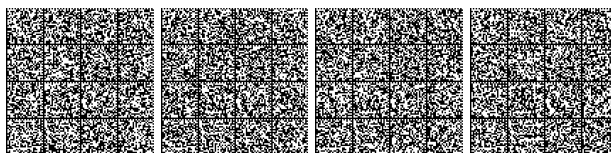
nuove costruzioni: "Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, **possono prevedere** l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche, **purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela lasciate a vista.** 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."

*Indicazioni per gli interventi infrastrutturali*

- 12) Non accolta. Si ritiene necessario mantenere il divieto di asfaltatura delle strade sterrate interne ai Tenimenti, al fine di mantenere i caratteri materici e coloristici del paesaggio agrario, in coerenza con gli obiettivi e motivazioni del vincolo.
- 13) Non accolta. Si è preferito evitare la realizzazione di parcheggi interrati, avendo a disposizione ampi volumi edificati da recuperare e spazi esterni da riorganizzare, evitando la conseguente realizzazione di scavi e rampe di risalita, non sempre facilmente integrabili; in linea generale si è scelto di evitare l'asfaltatura, privilegiando pavimentazioni alternative che consentano un migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.
- 14) Non accolta. Le limitazioni imposte dalla norma sono finalizzate a escludere interventi che, per connotazioni formali e dimensioni, possano compromettere le caratteristiche identitarie dell'ambito, tipicamente rurali. Si mantiene l'indicazione di realizzare le nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica a cavi interrati, senza introdurre eccezioni, per ridurre l'impatto visivo; per una migliore comprensione, si riformula comunque il testo normativo, precisando che esso è unicamente riferito al trasporto dell'energia elettrica: **"La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica. Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati"**.

*Tutela degli aspetti percettivi visivi*

- 15) Parzialmente accolta. Pur ritenendo opportuno ribadire il divieto di recinzioni intese come elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale, si ritiene opportuno modificare il testo normativo come segue: "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 inevitabile **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"**.



**Osservazione n. 13**

**ARCH. ANDREONE EMANUELE**  
**(Tutti i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano)**  
Lettera firmata dall'Arch. Emanuele Andreoni

**Sintesi dell'Osservazione**

Non è contemplata la possibilità di realizzare serre strettamente legate all'attività delle aziende agricole, pertanto si richiede di inserire una nota che consenta la realizzazione di tali strutture spesso indispensabili per la coltivazione di alcune colture.

**Controdeduzioni**

Parzialmente accolta. Non è stata inserita all'interno delle prescrizioni d'uso una specifica norma relativa alla realizzazione delle serre, in quanto, inevitabilmente, non è stato possibile dare delle precisazioni inerenti tutte le attività agricole che si svolgono all'interno dei Tenimenti.

Ciò non di meno, al fine di evitare fraintendimenti, si inserisce una precisazione normativa relativa più in generale alla realizzazione di apprestamenti protettivi, vista l'importanza delle suddette strutture nell'uso agricolo del territorio e al fine di salvaguardare l'integrità del paesaggio agrario.

Il testo normativo relativo alla tutela del paesaggio agrario viene integrato dal seguente punto:

**“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”.**

14A06554

