



*Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio
Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica*

COMMISSIONE REGIONALE

(art. 137, D.Lgs. n. 42/2004 e art. 2, L.R. n. 32/2008)

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano.

Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Grangia (art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004).

Comuni interessati: Lagnasco, Saluzzo, Scarnafigi (CN)

Dicembre 2012

Premessa normativa

Ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è possibile assoggettare a specifica disciplina di tutela particolari aree e immobili per i quali sussiste il notevole interesse pubblico. La normativa prevede che sia un'apposita commissione, come definita all'art. 137 del Codice, a valutare la sussistenza del notevole interesse pubblico, sulla base di una proposta formulata ai sensi dell'art. 138, comma 1, «con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza e qualità identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono».

La commissione regionale incaricata di formulare proposte per la dichiarazione di interesse pubblico è stata istituita con D.P.G.R. n. 73 del 19 novembre 2010, successivamente modificato con D.P.G.R. n. 40 del 5 giugno 2012.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 33, comma 7 del Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, si propone con la presente documentazione di attivare la procedura di dichiarazione di notevole interesse pubblico per i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera c del Codice, in quanto «*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*», e in relazione al già citato art. 138, comma 1 del Codice.

Introduzione storica

L'Ordine di San Maurizio, creato dal duca Amedeo VIII di Savoia nel 1434 con fini religiosi e insieme politici e militari, nel 1572 venne unito, tramite una bolla papale, all'antico Ordine ospedaliero di San Lazzaro dal duca Emanuele Filiberto, nell'ambito della sua radicale opera di riorganizzazione delle strutture politiche e amministrative dello Stato. Per assicurarne economicamente l'attività, un primo nucleo di dotazioni terriere giunse all'Ordine direttamente dal duca (innanzitutto Stupinigi); seguì l'acquisizione di molte altre possessioni in Piemonte, in gran parte derivanti dalla secolarizzazione ed erezione in Commenda di antiche abbazie (Staffarda, 1750; Lucedio, 1784) e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso (1776).

Soppresso nel 1799, al principio del quindicennio di dominazione francese, durante il quale i suoi beni divennero "nazionali", con la Restaurazione (1814) l'Ordine venne ripristinato e reintegrato nel possesso e godimento del suo patrimonio, e la sua attività si aprì maggiormente al sociale, sotto la cura del re Carlo Alberto. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo a oggi, sebbene rimandino ai caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, conservano traccia delle loro variegate origini. Gran parte dei beni rurali mauriziani giunge dalle proprietà delle abbazie entrate nella Commenda nel XVIII secolo, ovvero quei complessi e quelle "grange", o fattorie autosufficienti, create nell'alto medioevo come dipendenze coloniche dalle grandi abbazie cistercensi: si pensi alle cascine la Grangia a Lagnasco, Fornaca e altre a Scarnafigi, collegate a Staffarda, e al Podere di Montonero a Vercelli, dipendente da Lucedio.

L'Ordine, provvisto di una crescente dotazione di proprietà – finalizzate e non all'esercizio delle sue attività assistenziali e sanitarie – ha proseguito nella sua opera fino a oggi. Nel febbraio 1996, con una delibera, la Giunta regionale del Piemonte riconosce il ruolo di riferimento rivestito dalle strutture ospedaliere mauriziane, assimilando l'Ospedale Umberto I° di Torino a una struttura sanitaria pubblica. Nel 1999 la Giunta regionale, con una nuova delibera, declassa gli ospedali mauriziani al livello di cliniche private, diminuendo notevolmente il trasferimento finanziario. Da quel momento comincia a verificarsi il disavanzo, che aumenta progressivamente fino alla disposizione del commissariamento dell'Ordine, stabilito con D.P.R. del 19 settembre 2002 in considerazione del grave stato di dissesto finanziario riscontrato a seguito di ispezione disposta dal Ministero dell'Interno. Il D.L. 277/2004, recante "Interventi straordinari per il riordino e il risanamento economico dell'Ente Ordine Mauriziano di Torino", poi convertito nella L. 4/2005, ha dichiarato alienabili le proprietà non ospedaliere dell'Ente, ad esclusione dei soli beni architettonici: la Palazzina di Caccia di Stupinigi e i complessi abbaziali di Sant'Antonio di Ranverso e di Santa Maria di Staffarda.

I beni architettonici, che costituivano lo storico fulcro dei tenimenti trasferiti alla Fondazione dell'Ordine Mauriziano, ente appositamente istituito per gestirne la cessione, sono stati dunque scorporati dagli ambiti territoriali di pertinenza, salvo che, nel caso delle due abbazie, per una fascia di cento metri a partire dai concentrici.

Tali disposizioni si pongono in contrasto con gli indirizzi più innovativi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti la salvaguardia dei beni paesaggistici, costituiti da contesti territoriali che rappresentano un sistema unitario con le rilevanti permanenze storico-architettoniche.

Le tenute rappresentano veri e propri sistemi territoriali ad alta valenza storico-culturale e paesaggistica, che integrano valori naturali e antropici rimasti sostanzialmente intatti attraverso i secoli e, dunque, di estrema importanza per la storia e l'identità del Piemonte. Molti di essi, localizzati in punti strategici del territorio regionale, costituiscono fasce di connessione di importanti nodi di rilievo ambientale e svolgono un'importante funzione di raccordo ecologico tra le aree di pregio naturale esistenti. Le tenute, inoltre, si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo.

Appare quindi evidente la centralità di tali sistemi nel panorama identitario piemontese; 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 rivestono in un'ottica di gestione sostenibile del territorio.

Il riconoscimento dell'integrità dei territori quale valore in sé e quale strumento capace di conferire unitarietà e carattere ad ampie porzioni di territorio regionale ha condotto all'introduzione, nel Piano Territoriale Regionale approvato nel 1997, di una nuova tipologia di beni da sottoporre a tutela, i "Sistemi di terreni di interesse regionale", dei quali fanno parte gli ex Tenimenti mauriziani soggetti ad alienazione e che il Piano stesso definisce come "terreni che connotano la tradizione piemontese per le loro specificità storiche, fisiche e ambientali" e "richiedono particolari attenzioni per la loro conservazione o le loro eventuali trasformazioni" (articolo 18 *bis*, aggiunto in variazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, adottato con D.C.R. n. 35-33752 del 2 novembre 2005). Per tali sistemi, gli articoli 18 *bis* e *ter*

prevedevano una destinazione esclusivamente agricola (fatta eccezione per i terreni già destinati dai Piani Regolatori vigenti ad uso residenziale e/o produttivo) per un periodo di tempo di un anno a partire dal 31 dicembre 2005, poi esteso a tre anni mediante una nuova modifica alla normativa del Piano Territoriale Regionale, adottata con D.G.R. n. 5-4149 del 30 ottobre 2006. Tale regime di salvaguardia è scaduto il 31 dicembre 2008.

Ulteriori indirizzi di salvaguardia e valorizzazione, volti a ostacolare la frammentazione e dispersione di questi sistemi territoriali, sono previsti dal Piano Paesaggistico Regionale – adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009 – che prevede, all'interno delle Norme di Attuazione (art. 33 e Allegato C), la suddivisione dei tenimenti in due categorie tipologiche, a cui corrisponde un differente regime di tutela. In relazione all'elevato valore scenico-identitario, lo strumento normativo individua i Tenimenti da assoggettare a specifica tutela, ai sensi della lettera d, comma 1, articolo 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per i quali prevede l'attivazione dell'apposita procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli 138, 139 e 140 del Codice. Per questi sono previsti come obiettivi prioritari la salvaguardia dell'integrità territoriale, il contenimento del consumo di suolo per attività diverse da quelle agricole, la salvaguardia dell'integrità storico-culturale e dell'impianto scenico paesaggistico-percettivo, la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico e la valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-artistico e ambientale. Per tutti gli appezzamenti agricoli che costituiscono il patrimonio fondiario è comunque previsto che i piani territoriali provinciali considerino gli elementi e i complessi di interesse storico-culturale come parte integrante del complesso paesaggistico e possano individuare aree tampone, esterne e adiacenti ai tenimenti, per le quali definire una disciplina degli interventi che inibisca il pregiudizio della funzionalità, visibilità, riconoscibilità e fruibilità dei fattori identitari individuati e ne promuova la conservazione attiva.

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

La Tenuta Grangia, Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano, è parte di un ambito paesaggistico costituito da un tessuto agrario pressoché integro e recante segni di stratificazione storico-identitaria ben riconoscibili; si colloca ai margini del sistema naturalistico del torrente Varaita.

Il paesaggio del Tenimento è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto.

Elemento peculiare dei luoghi è la continuità del disegno di paesaggio agrario e della trama agricola a carattere tradizionale, nella quale si distinguono ed emergono gli elementi di valore storico-architettonico e documentario del sistema delle cascine-grange, mentre la maglia della viabilità interpodere offre apprezzabili punti di vista e suggestivi coni prospettici da conservare e valorizzare, in relazione, in particolare, alle strade di accesso ai complessi delle cascine a corte. Non meno significative le visuali che, percorrendo la viabilità provinciale Savigliano-Saluzzo, si colgono verso l'emergenza costituita dal centro storico di Saluzzo, di interesse storico-architettonico e percettivo, e verso il paesaggio agricolo circostante a morfologia pianeggiante, a prevalente coltivazione a frutteti.

L'Ordine Mauriziano, frutto dell'unione, voluta nel 1572 dal duca Emanuele Filiberto, degli Ordini dei Santi Maurizio e Lazzaro, fu dotato, fin dalle sue origini, di cospicui possedimenti terrieri, provenienti in parte dal duca stesso (innanzitutto Stupinigi) e in parte dall'erezione in *Commenda* delle antiche abbazie cistercensi di Staffarda e Lucedio e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo fino a oggi presentano i caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, e conservano traccia delle loro variegate origini.

All'interno del territorio di pertinenza della Tenuta è ben visibile la trama dei segni storici e in particolare la viabilità convergente verso la Cascina la Grangia, a segnalare la centralità storica dell'appoderamento.

La Cascina la Grangia, la più antica nonché la più grande fra le proprietà entrate a far parte dei beni rurali mauriziani a seguito dell'acquisizione di Staffarda nel XVIII secolo, comprende anche una "casa abbaziale", risalente nelle sue forme attuali al XV-XVI secolo, che domina il complesso. La nascita della struttura a corte è databile fra la fine del XVII secolo e i primi anni del successivo.

Gran parte dei fabbricati che oggi si trovano al centro del complesso rivela tratti architettonici e stilistici prevalentemente databili ai secoli XVI e XVII. È stata avanzata l'ipotesi che l'ampia diffusione dell'organizzazione degli edifici rurali a corte sia da attribuire alla ripresa della struttura tipica delle grange monastiche, a sua volta mutuata da quella dei chiostri abbaziali.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale della Tenuta Grangia, su di essa è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Cascina la Grangia (D.D.R. 25/08/2005).

La proposta riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e rendono la Tenuta meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico della Tenuta Grangia ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*.

2. DESCRIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Premesse

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità della Tenuta Grangia, si propongono alcune minime modifiche al perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico rispetto ai limiti della proprietà mauriziana, in quanto si intende privilegiare, ove possibile, l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

2.1 Descrizione

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro tra la S.S. 662 e il confine ovest della particella 96 del foglio 1 del comune di Lagnasco, in corrispondenza con la bealera che si dirige a nord verso San Quirico; sale seguendo l'andamento della predetta bealera, includendo i mappali 155 dello stesso foglio, 65 del foglio 55 e 119, 118, 117, 130 e 87 del foglio 53 del comune di Saluzzo. Piega in direzione nord-est, ancora lungo la bealera, seguendo il confine tra i fogli 27 (interno) e 26 (esterno) del comune di Scarnafigi; sale e si attesta sul confine tra i fogli 25 (interno) e 26 (esterno), fino a incontrare il limite settentrionale del mappale 105 del foglio 25, oltre il quale prosegue in direzione est includendo i mappali 161, 112, 389, 2047, 2048, 2049, 2050 e 2051 del foglio 25, 1432 e 1431 del foglio 24. Scende in direzione sud lungo via Grangia, che collega la S.P. 129 con l'omonima Cascina, dalla quale si discosta in corrispondenza del limite nord del mappale 116 del foglio 29, per proseguire includendo i mappali 114, 115, 110, 109 e 10 dello stesso foglio. Scende lungo la S.P. 133, distaccandosene in corrispondenza del limite amministrativo tra i comuni di Lagnasco (interno) e Scarnafigi (esterno). Si attesta su tale limite in direzione sud-est e successivamente sud, per allontanarsene presso il confine orientale del mappale 72 del foglio 3 (Lagnasco), proseguendo per includere i mappali 74 e 15. Raggiunta la

S.S. 662, la segue in direzione ovest e la attraversa al punto di incontro con il limite orientale della particella 73 del foglio 4. Scende in direzione sud-ovest, includendo la predetta particella e successivamente, lungo il Canale Commenda, i mappali 72, 71, 3; abbandonato il canale, include altresì i mappali 77, 81, 79, 82, 87, 88 e 85, per risalire lungo i mappali 70 e 69 del foglio 4. Torna quindi ad attestarsi per un breve tratto verso ovest sulla S.S. 662, dalla quale si discosta nuovamente in corrispondenza del limite orientale della particella 162 del foglio 1, che segue fino a incontrare la strada sterrata che, da via Grangia, conduce al nucleo di Tetti Grangia. Segue in direzione ovest la suddetta strada sterrata, escludendola dalla delimitazione, si riattesta successivamente sul limite meridionale della predetta particella e prosegue includendo i mappali 161 e 15. Raggiunta la S.S. 662, la attraversa per proseguire lungo il margine della stessa in direzione ovest, fino al punto di partenza.

2.2 Cartografia

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, che si allega, costituisce parte integrante della proposta.

3. PRESCRIZIONI D'USO

Premesse

Ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere indicazioni per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

3.1 Prescrizioni ai sensi dell'articolo 138, comma 1 del D.Lgs 42/2004

All'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, individuata nella tavola 1:10.000 allegata, è dovuto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere

un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.

- Non è consentito l'intubamento delle bealere e modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

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

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e alla valorizzazione del complesso della Cascina la Grangia, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte chiusa e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione dei viali d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.

- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, non devono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche 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

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopeditone deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei

parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

- Non è consentita la realizzazione di nuove strutture tecnologiche e reti per il trasporto dell'energia elettrica se non a cavi interrati.

Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. 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.