



RIORGANIZZAZIONE DEL PROCESSO PRODUTTIVO DELL'AZIENDA
AGRICOLA "TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE", CON AMPLIAMENTO
DEI FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO. SPORTELLO UNICO
AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 55/2012

31028 Tezze di Vazzola – Via Duca D'Aosta, 36
foglio 20° – Mapp. n. 395, 850, 1028, 1030

RELAZIONE PAESAGGISTICA
CON STUDIO DEL VERDE E DELLE OPERE DI MITIGAZIONE

Ditta richiedente che esercita l'attività:

TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE

Via Duca D'Aosta, 36
31028 Tezze di Vazzola –TV–

BNT NTN 63H10 C957T
03287710267

Firma

TENUTA
BONOTTO DELLE TEZZE di BONOTTO ANTONIO
Via Duca d'Aosta, 36 - Tel. 0438.488325 - Fax 0438.488889
31028 Loc. TEZZE DI PIAVE - VAZZOLA
P.I. 03287710267 R.I. TV 199276425
C.F. BNT NTN 63H10 C957T

Ditta proprietaria dell'area sede dell'attività:

| | |
|-------------------------|---------------------|
| BONOTTO ANNA | BNT NNA 58P56 L700D |
| BONOTTO ANTONIO | BNT NTN 63H10 C957T |
| BONOTTO CARLA | BNT CRL 68A45 C957E |
| BONOTTO GIOVANNI | BNT GNN 54A19 C957V |
| BONOTTO MARIA GABRIELLA | BNT MGB 51P69 C957O |
| MINA GIULIA MARIA | MNI GMR 26E64 C689Q |

Firma

Anna Bonotto
Antonio Bonotto
Carla Bonotto
Giovanni Bonotto
Maria Gabriella Bonotto
Mina Maria

Ditta proprietaria dell'area su via B.go Malta:

BONOTTO ANTONIO BNT NTN 63H10 C957T

Firma

Antonio Bonotto

Coordinatore:

Ing. Andrea Modolo

Progettisti architettonico:

Arch. Stefani Silvio

SEZ. FOG. MAPP.

fg. 20° Mapp. 395, 850, 1028, 1030

SCALA

DATA

21 10 2019

Elaborato n°

A22

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA..... | 3 |
| 2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE | 5 |
| 2.1. Premessa | 5 |
| 2.1.1. Il Comune di Vazzola..... | 5 |
| 2.1.2. La frazione di Tezze sul Piave | 5 |
| 2.1.3. La Tenuta Bonotto delle Tezze | 7 |
| 2.2. Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico | 8 |
| 2.2.1. Individuazione dell’Ambito di paesaggio nell’Atlante dei Paesaggi del Veneto..... | 8 |
| 2.2.2. Pianificazione territoriale | 11 |
| 2.2.3. Pianificazione urbanistica | 21 |
| 2.2.3. Tutele e vincoli..... | 35 |
| 2.2.4. Il vincolo paesaggistico | 35 |
| 2.3. Descrizione/valutazione dei caratteri paesaggistici dell’Ambito di intervento..... | 36 |
| 2.3.1. Analisi e valutazione dei valori storico – culturali | 36 |
| 2.3.2. Sintesi dei valori percettivi | 38 |
| 2.4. Valutazioni sui caratteri del paesaggio con documentazione fotografica | 38 |
| 2.4.1 Contesto urbano..... | 39 |
| 2.4.2. Sistema dei cortili interni..... | 40 |
| 2.4.3. Pertinenze esterne di ville | 46 |
| 2.4.4. Aree confinanti con il complesso Bonotto | 52 |
| 3. PROGETTO | 55 |
| 3.1. Premessa | 55 |
| 3.2. Le esigenze funzionali..... | 55 |
| 3.2.1. Riorganizzazione del processo produttivo | 55 |
| 3.2.2. Implementazione dell’attività enoturistica | 56 |
| 3.3. Soluzione proposta | 57 |
| 3.3.1. Riorganizzazione degli spazi produttivi | 57 |
| 3.3.2. Localizzazione del nuovo edificio | 58 |
| 3.3.4. Parere preventivo comunale | 59 |
| 3.3.5. Soluzione architettonica..... | 60 |
| 3.3.6. Materiali e finiture..... | 61 |
| 3.3.7. Nuova viabilità | 62 |
| 3.3.8. Aperture nel muro di cinta | 62 |

| | |
|---|----|
| 3.3.9. Dimensionamento dell'impianto fotovoltaico | 63 |
| 3.4. Sistemazione delle aree verdi di pertinenza | 63 |
| 4. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA | 65 |
| 4.1. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera | 65 |
| 4.1.1. Rispetto al contesto storico-urbanistico | 65 |
| 4.1.2. Rispetto alle valenze architettoniche di pregio | 65 |
| 4.1.3. Rispetto al paesaggio circostante | 66 |
| 4.2. Simulazione degli effetti degli interventi..... | 68 |
| 4.2.1. Vedute aeree con foto inserimento | 68 |
| 4.2.2. Viste fotografiche dalle sedi stradali pubbliche | 71 |
| 4.2.3. Viste dai lotti di terreno confinanti con la proprietà Bonotto e accessibili al pubblico da viabilità comunale | 75 |
| 4.2.4. Vista della corte agricola di pertinenza | 77 |
| 4.3. Mitigazione dell'impatto dell'intervento..... | 78 |

La presente Relazione Paesaggistica è stata redatta in ottemperanza all'Art.60 delle NTA del P.A.T. del Comune di Vazzola, in quanto la presenza nell'area oggetto di intervento di un complesso immobiliare censito come *villa veneta* e delle sue pertinenze scoperte generano nell'intorno paesaggistico un *contesto figurativo* da tutelare: "Tutti gli interventi inerenti i contesti figurativi sono oggetto di Relazione Paesaggistica in merito alla quale il Comune di Vazzola risulta Ente idoneo al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica in base alla D.G.R n. 2945 del 14.12.2010 e preventivamente sottoposti al parere della Commissione edilizia integrata e, se del caso, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. (60.4)".

La presente relazione è stata perciò redatta sulla base del modello predisposto dalla Regione Veneto (DPCM 12.12.2005): "Relazione paesaggistica per Interventi e Opere di categoria "B", da utilizzare nel caso di tipologie di Interventi e Opere che, pur di modesto impegno territoriale, risultino di rilevante impatto paesaggistico ed ambientale, indicate di categoria "B" nel Prontuario Tecnico per il Paesaggio, per i quali è necessaria una relazione paesaggistica completa che preveda comunque la mitigazione degli effetti".

1. RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA

Comune: VAZZOLA (TV)

Richiedente: sig. Antonio Bonotto, in qualità di titolare dell'Azienda Agricola "Tenuta Bonotto delle Tezze"

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento: Via Duca d'Aosta n. 36, Tezze sul Piave, Vazzola (TV)

Cartografie con indicati l'ambito di intervento:



estratto planimetria catastale



estratto Carta Tecnica Regionale



estratto Ortofoto

Contesto paesaggistico con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- montano
- pedemontano e collinare
- della pianura
- lagunare, costiero e della bonifica recente

Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:

ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo con riorganizzazione del processo produttivo e modifica della viabilità di servizio.

2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.1. Premessa

La presente relazione descrive il progetto di **ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo**, ubicato in comune di Vazzola (TV), frazione di Tezze di Piave, via Duca d'Aosta n. 36, posto su terreno censito catastalmente: C.T. Foglio 20, mapp. 850, 1028, 1030.

2.1.1. Il Comune di Vazzola

Il Comune di Vazzola fa parte dell'ampia zona sud-orientale dell'Agro Coneglianese e della fascia dei Comuni della Sinistra Piave. Confina con Marenò di Piave, Codognè, Fontanelle e San Polo di Piave. Interessato da una vasta rete di vie di comunicazione di grande rilievo, il Comune fa parte dell'area N. 3 della Pedemontana; si trova a Nord delle risorgive ed è classificato ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche specialmente lungo le fasce attigue al Monticano, al Favaro, al torrente Gleba.



2.1.2. La frazione di Tezze sul Piave

Tezze di Piave è una delle tre frazioni del territorio comunale di Vazzola, che si estende su una superficie pianeggiante di 26,03 kmq. Si tratta di un piccolo centro abitato che conserva ancora, in certe zone, qualche aspetto che ricorda la passata centuriazione romana. Nel 49 a.C. Giulio Cesare procede ad una suddivisione del territorio a nord di Oderzo in un appoderamento a forma quadrangolare (710X710) che comprende anche Tezze. Tezze viene citata nell'Itinerario Antoniano già nel IV sec d.C..

Bisogna giungere nel 1558 per leggere il nome di "Le Tezze" in una mappa di Cristoforo Sabbaduo e nel 1583 in un'altra carta del Pinarello. "Tezze" deriva presumibilmente dal toponimo "atregiae" e poi "tiede" col significato di fienile, tettoia, barchessa, luogo di ricovero attrezzi o posteggio cavalli. Un'antica posta: mutatio è tuttora esistente in Borgo Malanotte. I primi agglomerati di case sorsero probabilmente lungo il tratto della romana via Opitergium tridentum, costruita pare intorno al 15 a.C., ricalcando forse un itinerario paleoveneto che collega Oderzo a Trento, denominato nell'ottocento "Strada della Colonna". La Tridentina incrociava l'Ungheresca, importantissima via di comunicazione verso il nord Europa e anticamente pista di mercanti paleoveneti dediti al commercio del sale e dell'ambra dal Baltico, al Guado di Lovadina. Questo era il passo del Piave più usato dai trafficanti paleoveneti, predoni barbari, fazioni armate medioevali, allevatori tra cui quelli dei "cavalli di razza Piave".

La Tridentina incrociava successivamente la Postumia, costituendo un'importante rete di comunicazione viario-militare imperiale (Regio Venezia e Histria), usatissima per traffici commerciali tardo romani e veneziani. Da ciò si desume come Tezze sia sempre stata interessata e coinvolta in una vita molto attiva dove viandanti, pellegrini, commercianti, soldati, arrivavano, posteggiavano, ripartivano. Ai primi agglomerati si aggiunsero altri borghi come: Canareggio, Pini, Zanette, Cristo, Bellussi, Tonini, Malta, Ruinazzi, Gorgazzi. Tezze subì successivamente la calata di orde barbariche come gli Unni (451 d.C.) giunti lungo la via Claudia Augusta Altinate, dei Longobardi (641 d.C.), degli Ungari che devastarono i territori di Vazzola costringendo le popolazioni a fuggire verso la laguna. Nei secoli XI-XIV Tezze, come gli altri territori limitrofi, partecipò alle principali vicende della Marca Trevigiana in tutti gli aspetti della vita Medioevale e poi della vita della Serenissima con le vicende dei vari casati qui proprietari, quali i Malanotte. Negli anni più recenti Tezze fu coinvolta nei conflitti mondiali; il primo in particolare si estese anche in queste terre, dove la gente fu direttamente impegnata in strenui combattimenti lungo i territori del Piave a Vittorio Veneto. Di ciò rimane una tangibile traccia a Tezze nel cimitero degli inglesi (1920).

[da: <https://www.comune.vazzola.tv.it/home/Vivere/Cenni-storici.html#jump5>]

Il piccolo centro abitato presenta una forma allungata con due poli alle estremità: ad est Borgo Malanotte, ad ovest il complesso di Villa Bonotto. Tale area urbana è perimetrata come "centro storico" e perciò inserita nell'Atlante dei Centri Storici del Veneto, istituito con la L.R. 40/80.



2.1.3. La Tenuta Bonotto delle Tezze

Il nuovo fabbricato ad uso produttivo si inserisce all'interno della "Tenuta Bonotto delle Tezze", antica azienda vitivinicola locale, che produce e vende varie tipologie di vino (<http://www.bonottodelletezze.it/l-azienda.html>). L'azienda si estende su circa 56 ettari a vigneto di diverse varietà e concentra il cuore dell'attività produttiva e commerciale in via Duca D'Aosta nella frazione di Tezze di Piave. Per quanto negli anni si siano succeduti vari interventi di ristrutturazione dell'azienda e degli edifici, al fine di modernizzare l'attività e mantenerla al passo coi tempi e con le innovazioni, il complesso non ha perso l'identità ed il sapore della sua storia: "per entrare in cantina si passa per il "cortivo" tipico della campagna trevigiana del XVI° secolo composto da una doppia fila di edifici che racchiude gli elementi caratteristici del tempo come la cantina, le stalle, il pozzo, la colombaia. Nel cortile si incontrano gli amici e i clienti; arrivano oggi, come ieri".



Veduta aerea del complesso denominato "Tenuta Bonotto delle Tezze"



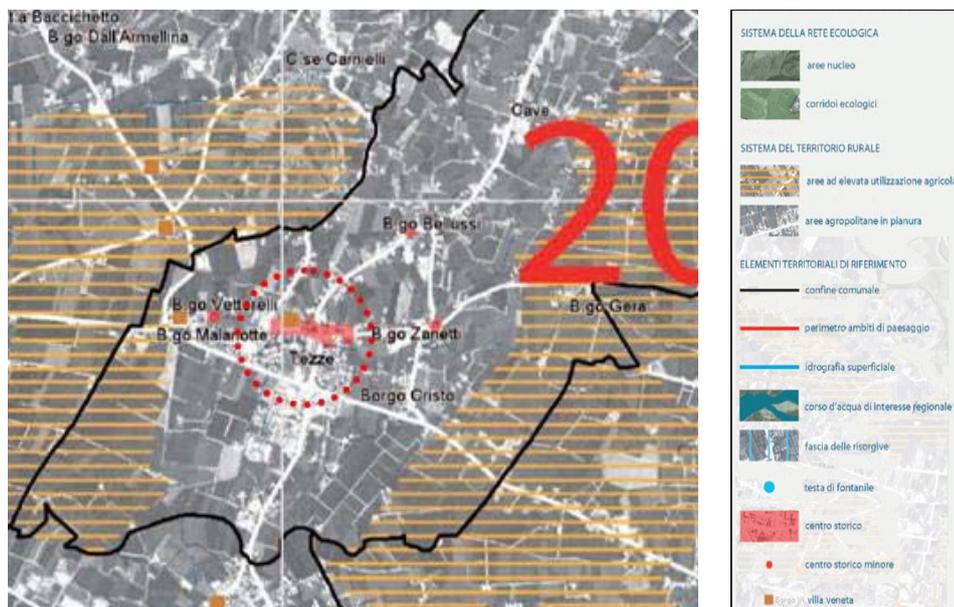
Veduta della corte principale (foto anni '20 del Novecento - proprietà Bonotto)

2.2. Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico

2.2.1. Individuazione dell'Ambito di paesaggio nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto

In base all'Atlante dei Paesaggi del Veneto, l'Ambito di paesaggio interessato dall'intervento è il n. 20: ALTA PIANURA DI SINISTRA PIAVE, di cui si riportano gli **Obiettivi** e gli **Indirizzi di Qualità Paesaggistica**:

“L'ambito presenta i caratteri di un territorio in evoluzione dove alla presenza di elementi propri dell'organizzazione rurale tradizionale, costituita da campi chiusi delimitati con fossati e siepi campestri e insediamenti ad essi correlati si affianca una dinamicità insediativa che ha portato negli ultimi decenni a uno sviluppo spesso disordinato, con frammistione di destinazioni d'uso residenziali e produttive, che ha reso meno riconoscibile il sistema insediativo tradizionale. Risulta di primaria importanza pertanto intervenire con misure di riqualificazione del sistema insediativo e di salvaguardia del territorio rurale tradizionale soprattutto dall'introduzione di pratiche agricole a carattere intensivo, tra cui i vigneti. Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio si propongono all'attenzione delle popolazioni, per questo ambito, i seguenti obiettivi e indirizzi prioritari.



3. Funzionalità ambientale dei sistemi fluviali e lacustri

3a. Salvaguardare gli ambienti fluviali ad elevata naturalità, in particolare i sistemi fluviali del Livenza e Monticano e le grave di Negrisia

3b. Incoraggiare la vivificazione e la rinaturalizzazione degli ambienti fluviali maggiormente artificializzati o degradati, e in particolare nei tratti maggiormente compromessi del Monticano

4. Integrità del sistema delle risorgive e dei biotopi ad esso associati

4a. Scoraggiare interventi ed attività antropiche che contrastino con la conservazione ed evoluzione naturale del sistema delle risorgive, anche nell'area che si trova a monte della fascia delle risorgive, zona di ricarica della falda

5. Funzionalità ambientale delle zone umide

5a. Salvaguardare le zone umide di alto valore ecologico e naturalistico tipiche dei paesaggi veneti, in particolare i Palù di Cimavilla

5b. Riattivare ove possibile, la convivenza di funzionalità produttive ed ecosistemiche nelle zone umide, e in particolare Prà dei Gai e della Radicella, Palù di Cimavilla

8. Spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario

8a. Scoraggiare semplificazioni dell'assetto poderale e intensificazioni delle colture

8c. Incoraggiare la complessificazione dei bordi dei campi.

8g. Promuovere l'agricoltura biologica, l'agricoltura biodinamica e la "permacoltura"

8h. Promuovere attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali e dei "prodotti agroalimentari tradizionali", in particolare vigneto, di trasformazione sul posto dei prodotti e vendita diretta (filiere corte)

9. Diversità del paesaggio agrario

9b. Salvaguardare gli elementi di valore ambientale, anche residuali, che compongono il paesaggio agrario, ed in particolare nelle campagne opitergine dove sono ancora riconoscibili.

14. Integrità, funzionalità e connessione della copertura forestale in pianura

14a. Salvaguardare l'integrità della copertura forestale esistente, in particolare i boschi di Galarine e Baselghelle, e promuovere l'impianto di nuove formazioni autoctone

14b. Salvaguardare i corridoi boschivi esistenti lungo i corsi d'acqua, ed in particolare lungo Livenza e Monticano, e la continuità delle fasce boscate riparie, promuovendone la ricostruzione ove interrotta.

15. Valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici

15a. Promuovere la conoscenza dei paesaggi agrari storici e degli elementi che li compongono, in particolare i vigneti a "belussi", e incoraggiare pratiche agricole che ne permettano la conservazione.

21. Qualità del processo di urbanizzazione

21a. Promuovere la conoscenza dei caratteri paesaggistici e insediativi consolidati dei diversi contesti territoriali, anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale, per individuare regole per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle espansioni urbane.

21e. Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, scegliendo opportune strategie di densificazione o rarefazione in base alla tipologia della strada ed al contesto.

22. Qualità urbana degli insediamenti

22a. Promuovere interventi di riqualificazione del tessuto insediativo caratterizzato da disordine e frammistione funzionale.

24. Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici

24a. Salvaguardare il valore storico-culturale della città murata di Portobuffolè ed il centro storico di Oderzo di interesse storico-testimoniale tra cui il tratto di strada romana e la Chiesa dei Templari di Ormelle.

24b. Scoraggiare interventi che compromettano il sistema di relazioni degli insediamenti storici con i contesti originari
24c. Promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie, al fine di una loro maggiore compatibilità con il valore storico-testimoniale del contesto

24h. Promuovere la messa in rete degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, anche attraverso la realizzazione di percorsi di visita e itinerari dedicati.

26. Qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi

26a. Individuare linee preferenziali di localizzazione delle aree produttive sulla base della presenza dei servizi e delle infrastrutture, scoraggiando l'occupazione di territorio agricolo non infrastrutturato

26b. Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso dei parcheggi e degli spazi pubblici, dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori

26c. Incoraggiare l'impiego di soluzioni insediative ed edilizie indirizzate verso un positivo ed equilibrato rapporto con il contesto e verso una riduzione degli effetti di frammentazione

27. Qualità urbanistica ed edilizia e vivibilità dei parchi commerciali e delle strade mercato

27f. Incoraggiare la riqualificazione degli spazi aperti e dei fronti edilizi delle strade mercato

31. Qualità dei percorsi della "mobilità slow".

31a. Razionalizzare e potenziare la rete della mobilità slow e regolamentare le sue caratteristiche in relazione al contesto territoriale attraversato ed al mezzo ed al fruitore

32. Inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture

32b. Promuovere la riqualificazione dei corridoi viari caratterizzati da disordine visivo e funzionale

35. Qualità dei "paesaggi di cava" e delle discariche

35a. Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale delle cave e delle discariche durante la loro lavorazione

35b. Promuovere la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici

38. Consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali

38a. Incoraggiare l'individuazione e la messa in rete di risorse museali locali, percorsi di fruizione e itinerari tematici di conoscenza del territorio

38e. Razionalizzare e promuovere il sistema dell'ospitalità e ricettività diffusa anche attraverso l'integrazione con le attività agricole tradizionali, e la creazione di parchi agroalimentari (opitergino-mottese)

Con la Variante 2013 al Piano Territoriale di Coordinamento Regionale, gli ambiti di paesaggio vengono formalmente raggruppati nel numero di 14, rimanendo comunque descritti dalle 39 schede di ricognizione formalizzate dal PTRC 2009.

La disciplina concernente gli ambiti di paesaggio è contenuta negli articoli del Titolo XI delle NTA del PTRC – intitolato "Pianificazione paesaggistica" come appunto modificato da ultimo dalla Variante 2013.

Nello specifico, il Comune di Vazzola viene ricompreso nell'Ambito di Paesaggio n. 7 – "Alta Pianura tra Piave e Livenza".

2.2.2. Pianificazione territoriale

2.2.2.1. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

In riferimento all'area oggetto della presente Relazione, il PTRC vigente (1992) e i suoi due aggiornamenti in corso (PTRC 2009 e Variante 2013 con valenza paesaggistica) definiscono i contenuti di seguito descritti.

Tavola 01a - USO DEL SUOLO: TERRA (Rif: PTRC 2009)

Il PTRC 2009 individua l'area in esame come facente parte del "tessuto urbanizzato" e nell'immediato intorno rileva:

- una diffusa presenza di "area agropolitana" – di cui all'art. 9 delle NTA del PTRC 2009, modificato da ultimo dalla Variante 2013 –, intesa come un *continuum* reticolare di urbanizzazione e infrastrutture;
- un altrettanto diffusa presenza di "area ad elevata utilizzazione agricola" – di cui all'art. 10 delle NTA del PTRC 2009 modificato da ultimo dalla Variante 2013 –, interposta al reticolo formato dalle precedenti aree agropolitane.

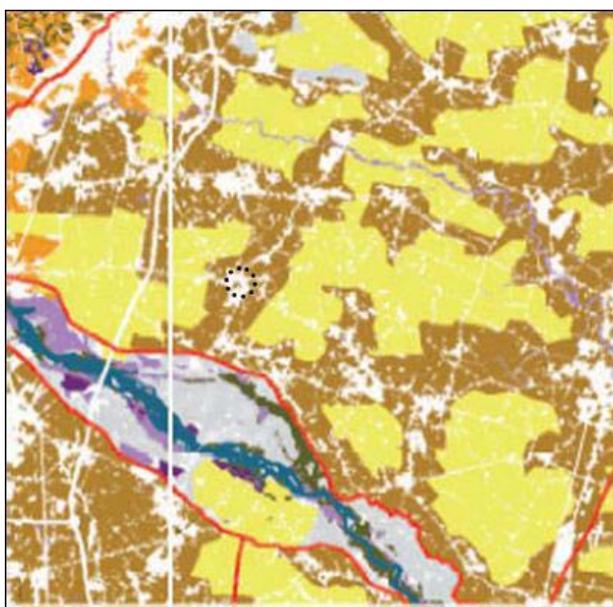


Tavola 01b - USO DEL SUOLO: ACQUE (Rif: PTRC 2009)

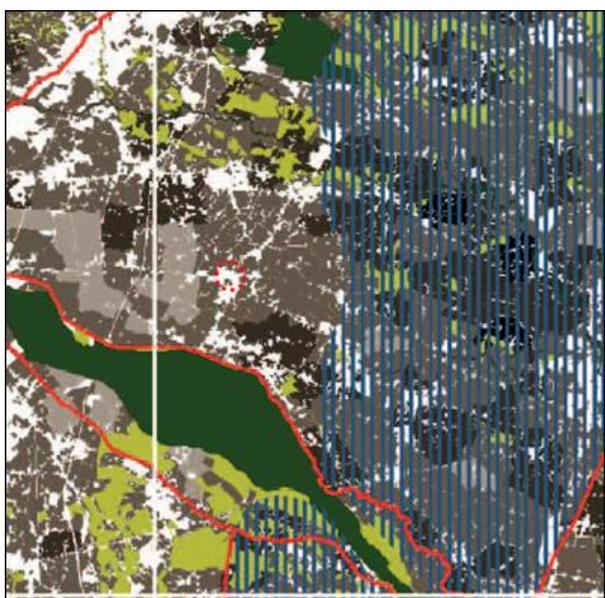
Ai sensi dell'art. 16 delle NTA – “Risorse idriche” – il PTRC 2009 descrive l'area oggetto della presente Relazione come facente parte:

- dell'“area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi” individuata a livello diffuso;
- dell'“area vulnerabile ai nitrati” su tutto il territorio della pianura pedemontana in ragione della sua specifica stratigrafia ed alla conseguente permeabilità.



Tavola 02 - BIODIVERSITA' (Rif: PTRC 2009)

Ai sensi degli articoli contenuti nel Capo I del Titolo III delle NTA – “Sistema della rete ecologica” - modificato da ultimo dalla Variante 2013, il PTRC 2009 descrive l'ambito in esame come facente parte del “tessuto urbanizzato”. Inoltre evidenzia una “diversità dello spazio agrario” definibile “medio alta” a Nord del margine dell'area produttiva, “alta” ad Est, riproponendo la distinzione precedentemente vista tra “area agropolitana” ed “area ad elevata utilizzazione agricola”.



2.2.2.3. Piano Territoriale Provinciale

In riferimento all'area oggetto della presente Relazione (individuata dal piccolo cerchio puntinato), il PTP di Treviso individua e definisce i seguenti contenuti:

Tavola 1 -1A: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - Aree soggette a tutela

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

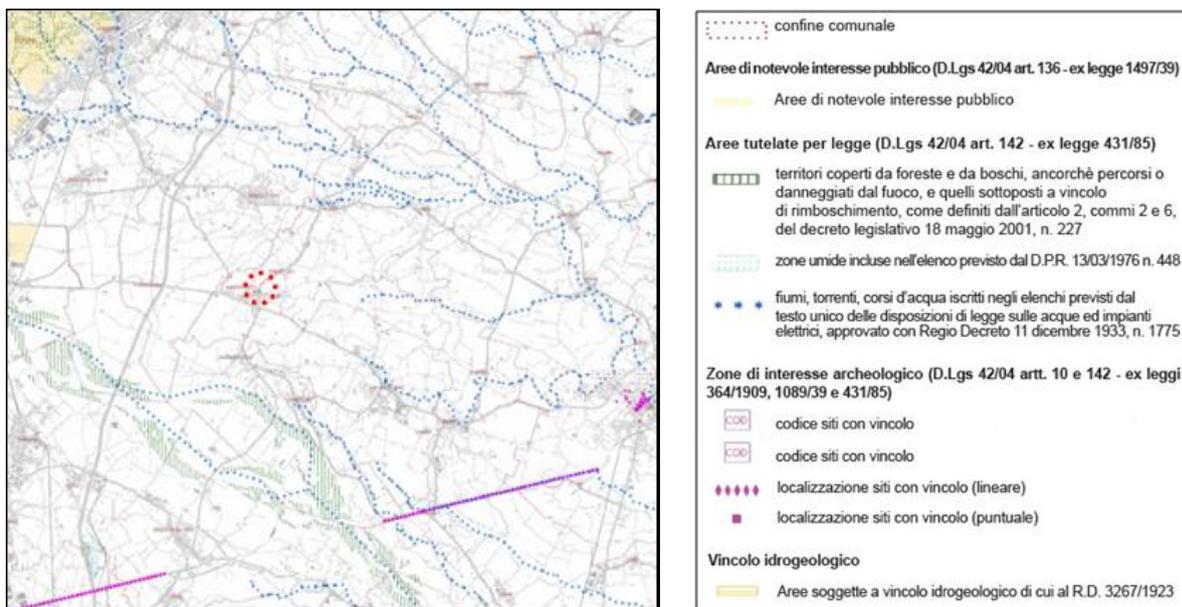


Tavola 1 - 2A: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Pianificazione di livello superiore

Il PTCP individua in prossimità dell'ambito territoriale in esame: a) il perimetro dell'ambito del PAMCP, in itinere, esteso a tutto l'ambito comunale; b) il Centro storico.

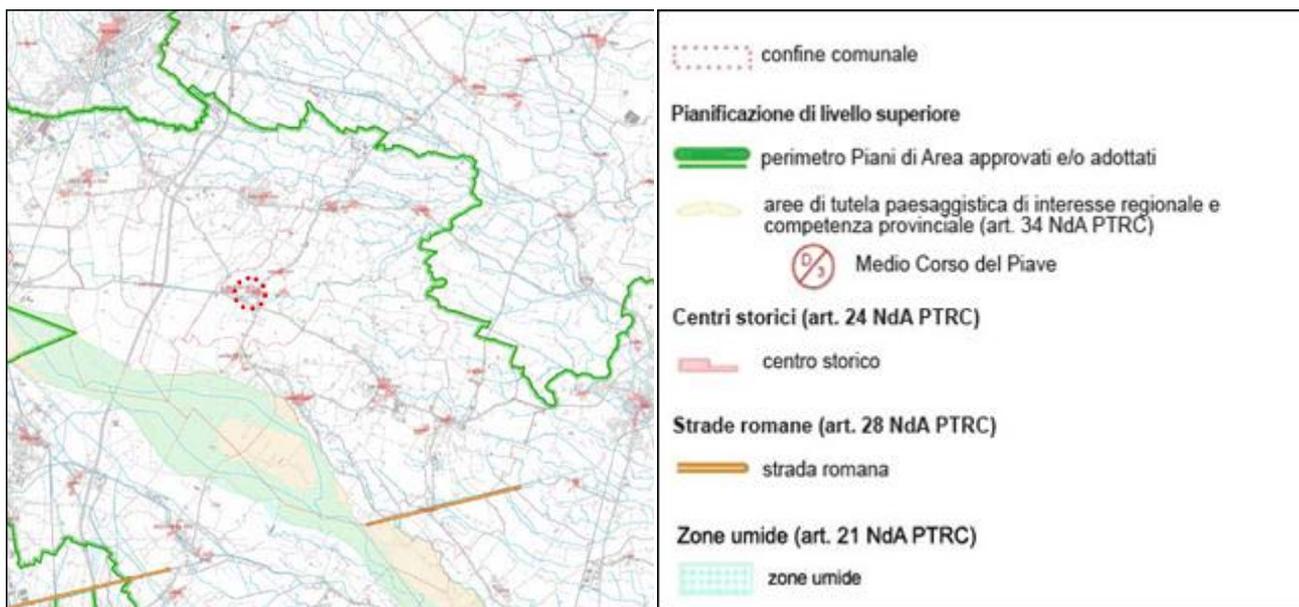


Tavola 1 – 3A: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - aree naturalistiche protette

Il PTCP individua nelle vicinanze dell'ambito territoriale in esame:

- circa a 3 km a valle il SIC IT3240030 – “Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrisia” e il ZPS IT3240023 – “Grave del Piave”.
- circa a 5 km a monte il SIC IT3240029 – “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano”.

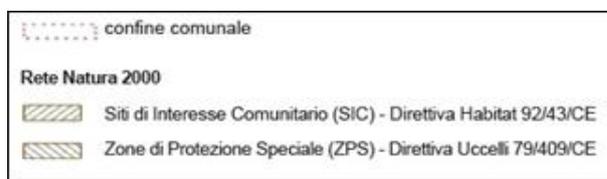
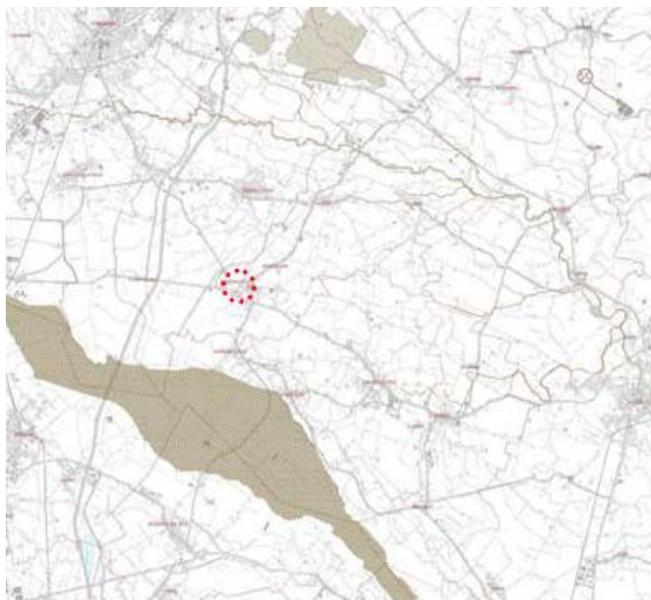


Tavola 1 - 4A: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - Vincoli militari e infrastrutturali

Il PTCP individua nelle vicinanze dell'ambito territoriale in esame due differenti linee di elettrodotto:

- linea aerea a 220 kV;
- linea aerea a 380KV.

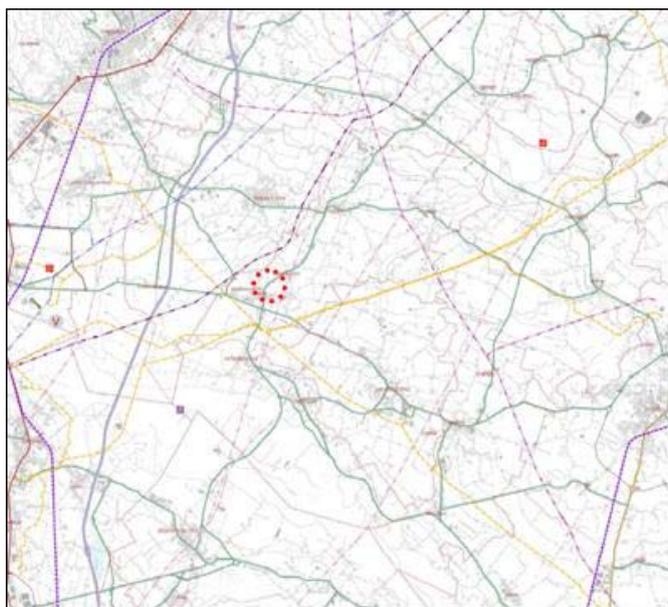


Tavola 2 -1A: Carta delle fragilità - Aree soggette a dissesto idrogeologico e fragilità ambientale

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

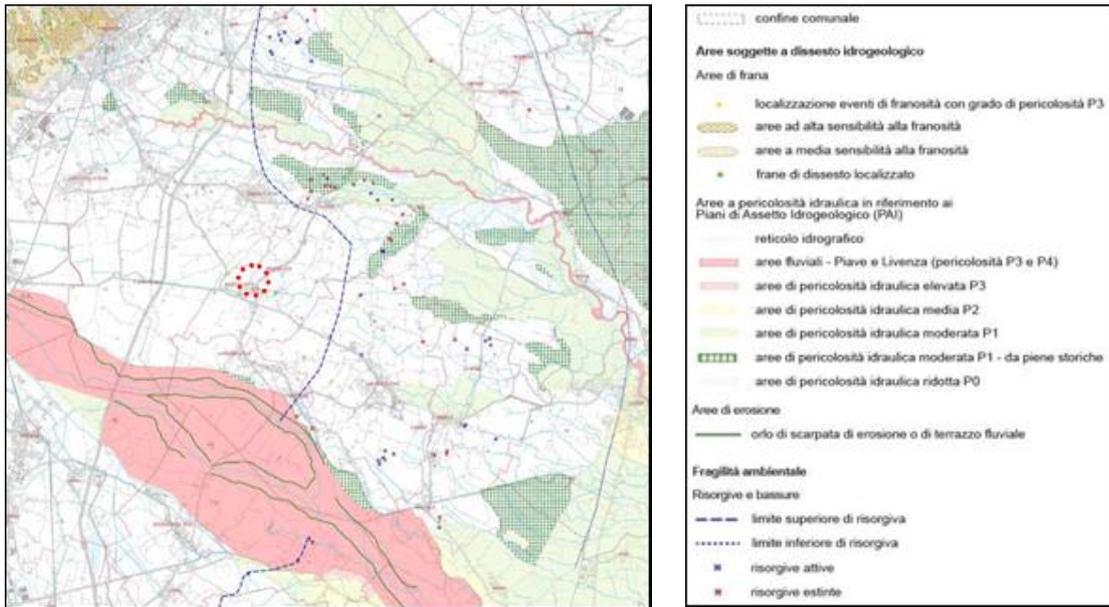


Tavola 2 - 2A: Carta delle fragilità - Aree soggette ad attività antropiche

Per quanto attiene l'ambito territoriale in esame e il suo immediato intorno, la Tavola 2-2 A – “Carta delle fragilità - Aree soggette ad attività antropiche”, ripete sostanzialmente i contenuti della precedente Tavola 1-4 A.

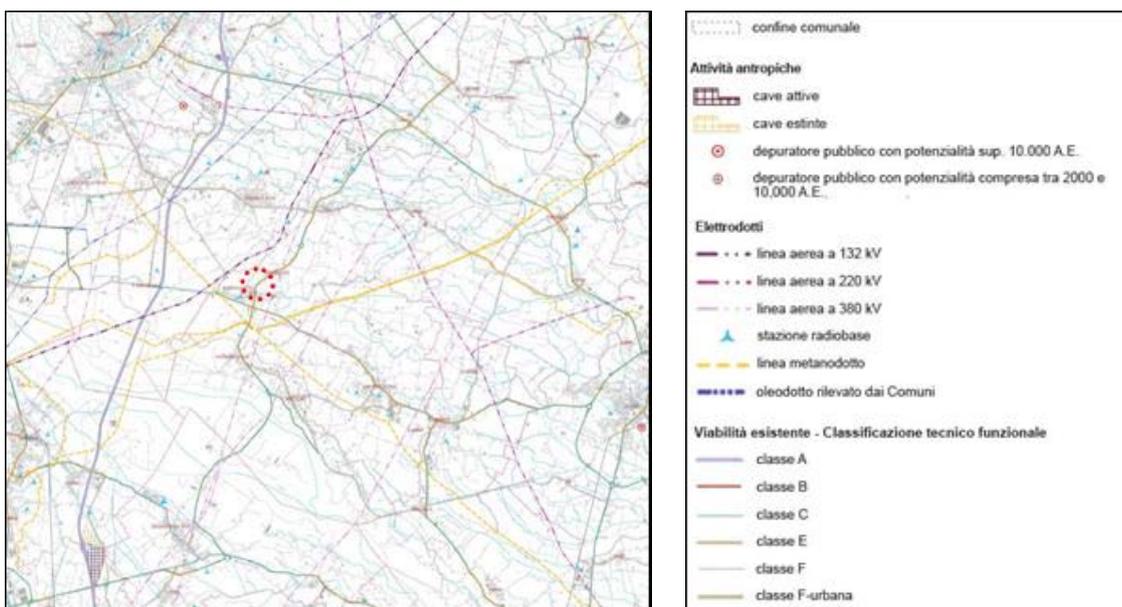


Tavola 2 - 3A: Carta delle fragilità - Rischio di incidente industriale rilevante

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

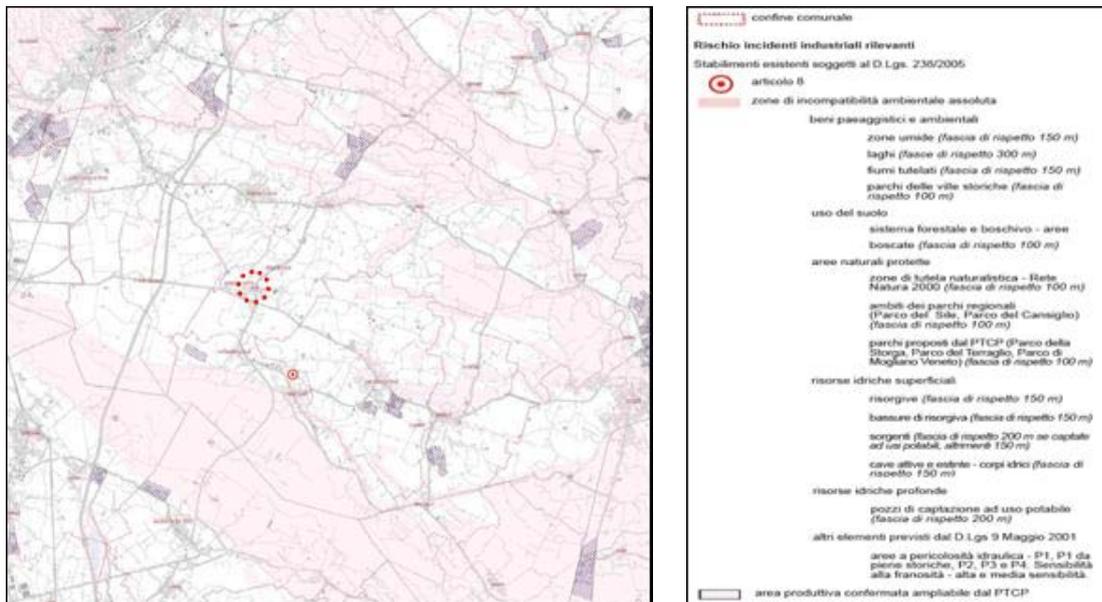


Tavola 2 - 4A: Carta delle fragilità - Carta delle aree a rischio archeologico

Il PTCP individua in prossimità dell'ambito territoriale in esame la presenza diffusa dell'“agro centuriato”.

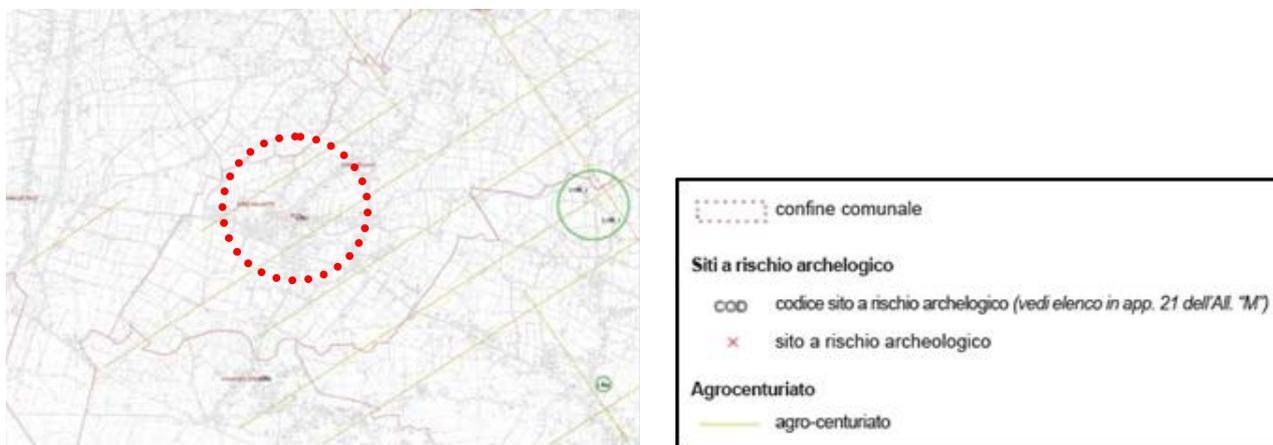


Tavola 2 – 5A: Carta delle fragilità - Fasce filtro

L'ambito territoriale in esame ricade nel bacino idrografico del Fiume Livenza, anche se molto vicino al bacino idrografico del Fiume Piave.

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

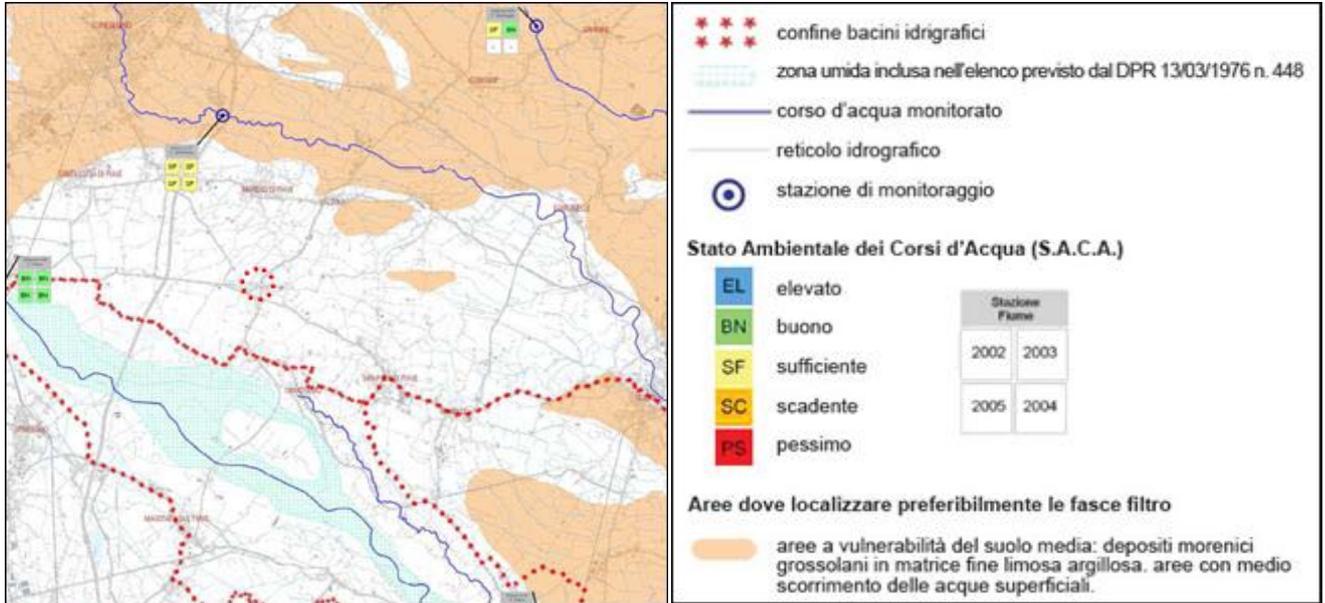


Tavola 3 -1A: Sistema ambientale - Carta delle reti ecologiche

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

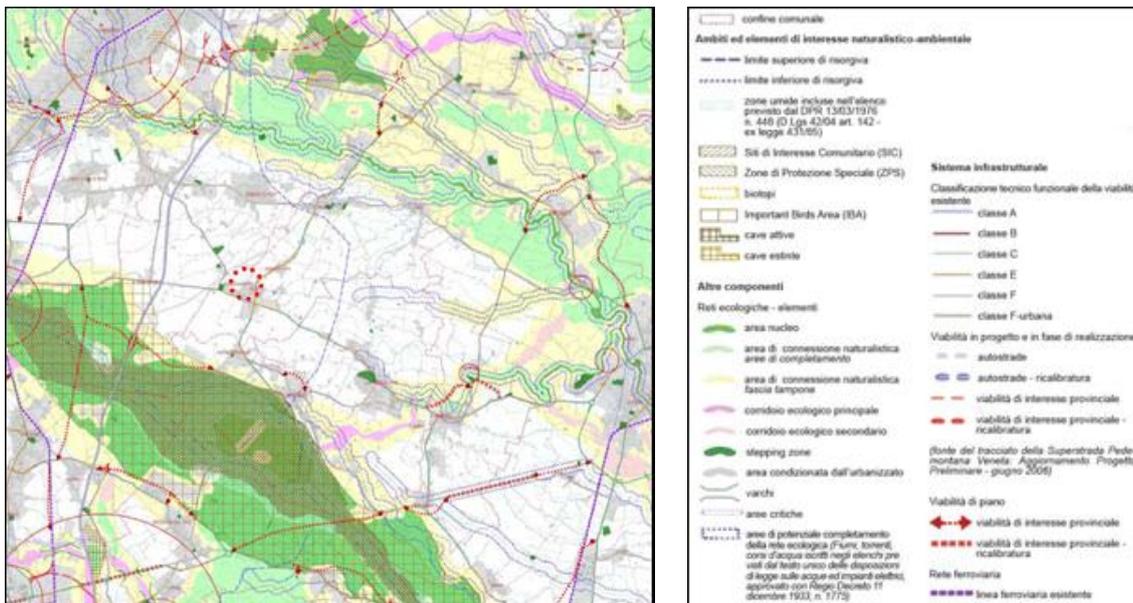


Tavola 3 - 2A: Sistema ambientale - Livelli di idoneità faunistica

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

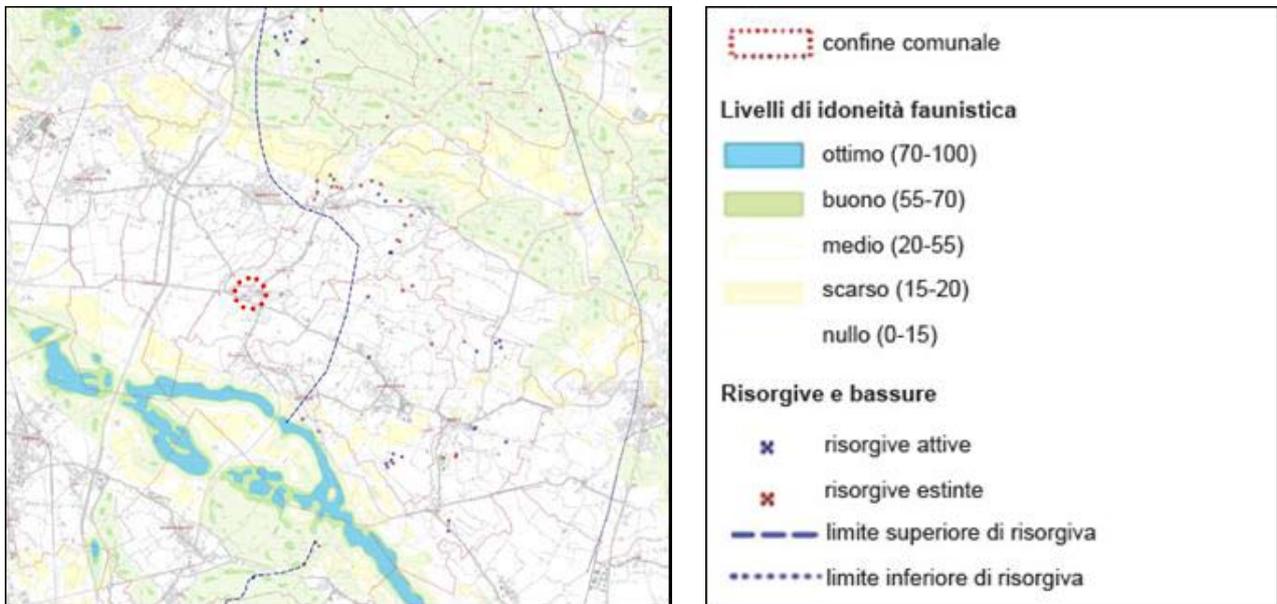


Tavola 4 - 1A: Sistema insediativo-infrastrutturale

Il PTCP non individua NULLA in prossimità dell'ambito territoriale in esame.

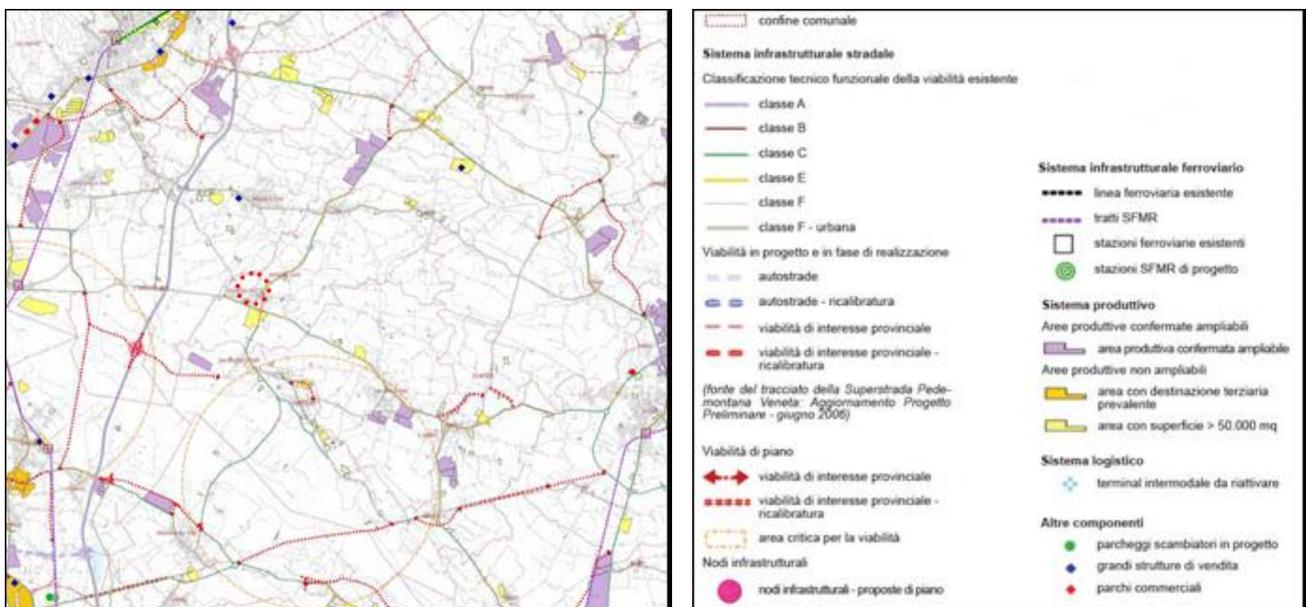


Tavola 4-5: Sistema insediativo-infrastrutturale - Mobilità sostenibile e ambiti urbano-rurali

Il PTCP individua in prossimità dell'ambito territoriale in esame la previsione di un percorso ciclopedonale di progetto di livello provinciale.

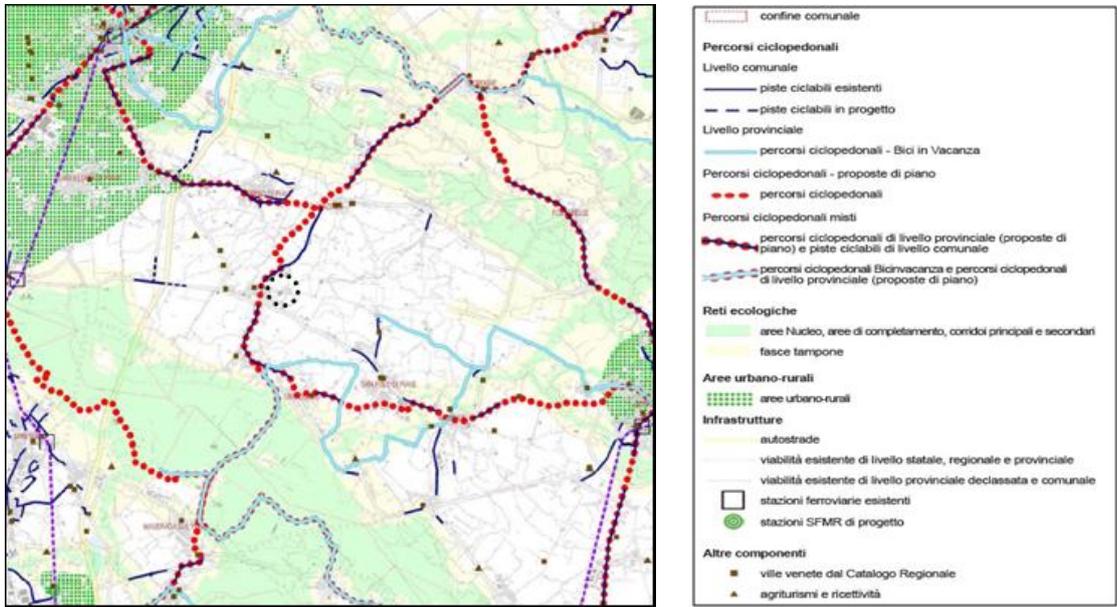
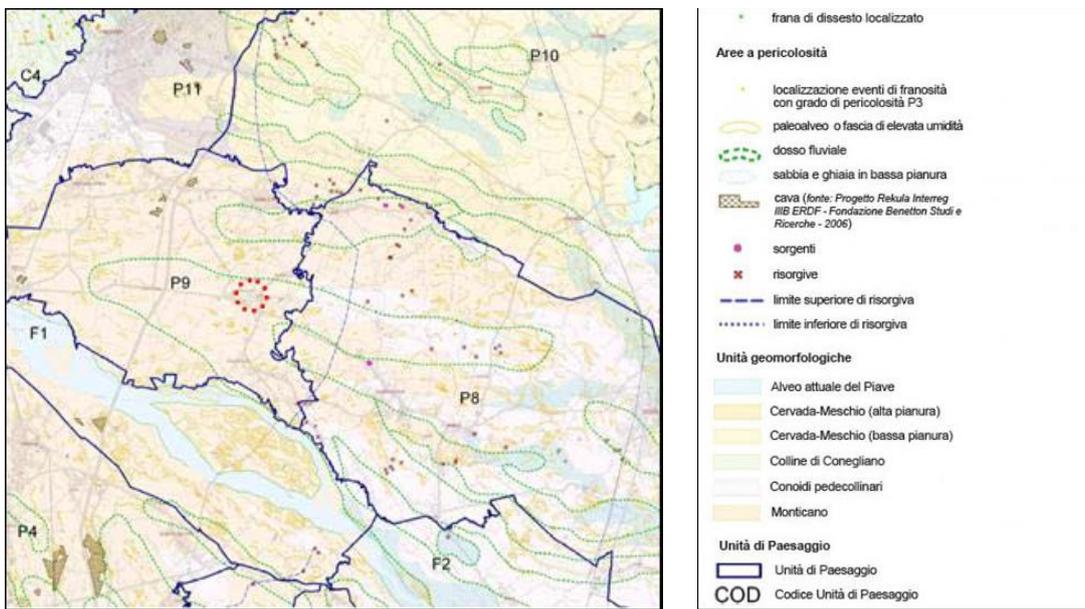


Tavola 5 - 1A: Sistema del paesaggio - Carta geomorfologica della Provincia di Treviso e unità di paesaggio

Il PTCP individua 24 Unità di Paesaggio contraddistinte da un codice alfanumerico: il primo carattere è una lettera indicante il macro ambito morfologico di appartenenza (M=montagna; C=collina, F=ambito fluviale, P=pianura), il secondo carattere è un numero progressivo.

L'ambito territoriale in esame ricade nell'Unità di Paesaggio "P9": *zona pianeggiante prevalentemente agricola ad aree eterogenee caratterizzate dalla presenza di siepi e filari, con urbanizzato rado sviluppato lungo gli assi stradali.*



2.2.3. Pianificazione urbanistica

La pianificazione urbanistica dell'area oggetto della presente Relazione è così articolata:

- P.A.T.I. tematico, denominato dell' "Agro coneglianese Sud-orientale", approvato dalla Conferenza di servizi di data 27 maggio 2015, ratificato, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11/2004, con Deliberazione della Giunta della Provincia di Treviso n. 225 di data 29 giugno 2015;
- P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 86 del 23.04.2019 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto (BUR) n. 49 del 17.05.2019;
- P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 4246 di data 21 settembre 1993, modificato con successive varianti parziali, che ha i sensi del comma 5bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004 che recita: ...*omissis*... "A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi".

2.2.3.1. Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dell'Agro Coneglianese sud-orientale

Il P.A.T.I. dell'Agro Coneglianese ha carattere tematico e sviluppa i seguenti temi: infrastrutture e mobilità; ambiente; difesa del suolo; centri storici; attività produttive; turismo. I temi residui, inerenti lo sviluppo insediativo e la tutela del territorio rurale, sono oggetto dei P.A.T. comunali.

L'area oggetto della presente Relazione è interessata dai contenuti del "tema" dei Centri Storici, che viene affrontato in vari punti della Relazione Tecnica ed in particolare nei seguenti elaborati cartografici: Carta delle Invarianti (PATI - Tav. 2), Carta delle Fragilità (...), Trasformabilità (...).

PATI - Relazione Tecnica, 2.5. Invarianti di natura storico-monumentale

"L'ultima categoria di Invarianti trattata dalla Tav. n. 2 del P.A.T.I. riguarda quelle di natura storico monumentale che vengono articolate come ai paragrafi che seguono.

2.5.1 Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete. 2.5.2 Luoghi della Grande Guerra. [...]

2.5.3 Colonna romana con statua acefala. [...]

2.5.4 Strade della Grande Guerra. [...]

2.5.5. Pertinenze di villa da mantenere

b) Mareno di Piave: Villa Paletti, Villa Agosti, Villa Donà dalla Rose;

c) Vazzola Villa Mozzetti, Villa Rossi de Rubeis in Borgo Malanotte, Villa a Tezze.

2.5.6 Centri storici

I centri storici che costituiscono uno dei temi del P.A.T.I. sono stabiliti e cartografati tra le Invarianti per molte intuibili ragioni. Essi mostrano una tendenza spontanea alla frammentazione in diverse unità di piccole e piccolissima dimensione, giustificata anche dalla difficile colonizzazione della Sinistra Piave attraverso opere di bonifica durate secoli. [...]

I Borghi rurali sono testimonianza di popolazioni dedite all'agricoltura in condizioni originariamente feudali, tali da giustificare l'aggregazione dei prestatori d'opera e la presenza di isolate dimore delle famiglie dominanti. La civiltà di villa e delle connesse bonifiche veneziane ha portato all'attuale assetto degli insediamenti storici, oggi codificato a fini urbanistici in sede regionale con l'Atlante omonimo.

I centri storici considerati dal P.A.T.I. sono i seguenti:

- a) a S. Lucia di Piave: n. 2 nuclei La Granza e S. Lucia capoluogo ;*
- b) a Mareno di Piave, n. 2 nuclei distinti a Mareno capoluogo;*
- c) a Vazzola; n. 3 nuclei distinti nel capoluogo e Borgo Malanotte, Tezze, Borgo Bellussi e Borgo Cristo.*

La loro perimetrazione fa riferimento alle Z.T.O. A dei P.R.G. vigenti”.

PATI - Relazione Tecnica, 3. CARTA DELLE FRAGILITA', 3.3.7 Aree di interesse storico, ambientale ed artistico, A. Centri Storici

“La Carta delle Fragilità riporta, tra le aree di interesse storico, ambientale ed artistico, prevalentemente i Centri Storici dei tre Comuni consorziati e ciò per un verso in ossequio alle previsioni della strumentazione sovraordinata, per un altro per specifiche considerazioni sviluppatesi sul campo. I Centri Storici rilevati e perimetrati sulla base dell'Atlante elaborato dalla Regione nell'ambito della LR.40/80 registrano una situazione desumibile dei catasti austro-italiani del secolo XIX, utili a documentare lo stato dell'urbanizzazione prima dell'avvento della civiltà industriale nelle province venete, salvo sporadiche eccezioni anticipatrici ben note e documentate.

Quindi la frammentazione in borghi e frazioni che ne viene restituita, per un verso è utile e necessaria per riconoscere assetti insediativi che la successiva edificazione confusa ed indifferente al contesto ha reso ormai difficilmente discernibili. Per un altro verso questa originaria frammentazione, se assunta acriticamente, come è stato nei PRG in vigore, appare come un limite intrinseco alla ricostituzione delle centralità locali, foriere di attrattività per la comunità, capaci di trasmettere senso di appartenenza comune oltre documento materiale di qualità urbanistico-architettoniche. Infatti applicando nei PRG gradi di tutela differenziati alle Zone A (centri storici secondo l'Atlante) e lasciando maggiore possibilità trasformativa nelle aree vicine o interposte, si è in troppi casi mortificata la parte storica e culturalmente rilevante a favore di edificazioni banali vicinanti o inframmezzate, ormai dominanti.

Il PATI evidenzia i Centri Storici come oggetto di Fragilità:

- a) per le intrinseche e delicate questioni di conservazione e qualificazione degli edifici, dei complessi delle pertinenze e degli spazi pubblici di origine storica;*
- b) per la necessità di ricomporre intorno e soprattutto negli spazi interposti tra i nuclei storici vicini in un contesto adeguato architettonicamente ed urbanisticamente più rispettoso e socialmente più qualificante, dove storicità e centralità insediativa delle diverse comunità possano esprimersi positivamente e comunque meglio di adesso” (Relazione Tecnica, pag. 55).*

PATI - Relazione Tecnica, 4. TRASFORMABILITA', 4.6. Centri Storici

“Con l'obiettivo di preservare la tipicità insediativa ed architettonica dei tre territori comunali, il PATI definisce e perfeziona la classificazione dei centri storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative. Inoltre vengono individuati nelle vicinanze ambiti di interesse

storico-culturale nel territorio extraurbano rilevanti per le finalità del PATI, corrispondenti alle ville venete prossime ai centri stessi e con i quali intrattengono da sempre relazioni molto strette.

4.6.1. Determinazioni del PATI e degli strumenti comunali.

Per ogni centro storico sono precisati la perimetrazione, gli elementi strutturali, di tessuto urbano ed architettonico peculiari dei siti, le potenzialità di qualificazione e sviluppo. I PAT dovranno sviluppare in dettaglio analisi specifiche che riguardino gli eventuali residui fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio dopo la diffusa riqualificazione intercorsa nei decenni più recenti. Il PRC di ciascun comune in generale interviene con una disciplina dettagliata, diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione di ogni centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso. Si avrà particolare riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, e prima fra queste la residenza della popolazione originaria. Il PATI stabilisce in Normativa le direttive e le prescrizioni per la formazione dei PAT Comunali e dei Piani degli Interventi (PI) dipendenti dai singoli PAT, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico. Più specificamente i Centri Storici compresi nel territorio del PATI - diversamente che altrove - assieme a molte valenze di pregio artistico e documentale, mostrano tali aspetti di criticità urbanistica che occorre affrontare e risolvere andando oltre le normali pratiche meramente architettoniche e di arredo urbano finora attuate

4.6.2 I centri storici di Vazzola .

Solo il nucleo storico di Borgo Malanotte è integro nella sua consistenza architettonica e perfettamente strutturato, articolato e coeso dal punto di vista degli spazi comuni, dei rapporti con il contesto rurale vicinante, come del resto è riconosciuto in tutte le analisi pertinenti. Per contro nello stesso Comune di Vazzola, il vicino centro di Tezze, dove pure la struttura è chiara ed organizzata, la presenza di beni culturali meno omogenei mostra una minore coesione e la necessità di una ricomposizione, che coinvolga anche i parchi delle ville in un unico disegno urbanistico, ricco di articolazioni e dettagli. [...] La riqualificazione del centro storico attraverso il P.I. deve rimettere coerenza e armonia, lavorando molto sugli spazi verdi che a Vazzola, tra parchi e pubblici e privati, sono particolarmente diffusi e qualificati”.

PATI - Relazione Tecnica, 4. TRASFORMABILITA', 4.7. Gli ATO del PATI

“Il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali o insediativo-strutturali. Definisce inoltre "ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione" del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, al fine di permettere una lettura integrata delle componenti strutturali del territorio e dei valori del paesaggio. In particolare si delineano come definitiva formulazione del Piano i seguenti ATO. [...]

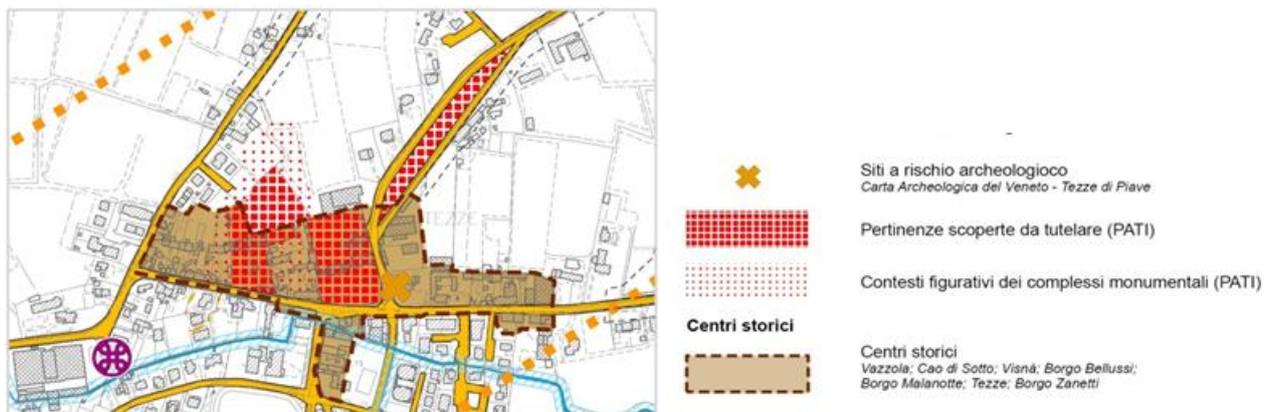
4.7.4 ATO n. 4 dei Centri Storici per la salvaguardia la conservazione e la valorizzazione dei centri storici e dei beni di interesse culturale in ambito urbano e la ricomposizione delle entità contigue ma affette da interposizioni improprie e però dotate di potenziali spunti di riqualificazione a partire da nuovi concetti di centralità e di relazione al contesto urbano e naturale”.

2.2.3.2. Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vazzola

Il P.A.T. recepisce, approfondisce ed integra tutte le indagini conoscitive, le previsioni e le disposizioni stabilite in precedenza dal P.A.T.I. tematico dell'Agro coneglianese Sud-orientale, con la finalità di svilupparlo al dettaglio della scala comunale e di integrarlo contestualmente ed organicamente assieme ai temi determinanti per la completezza dello strumento. Nello specifico, il P.A.T. definisce l'assetto di lungo periodo del territorio comunale con particolare riferimento ai seguenti temi: sistema ambientale, difesa del suolo, settore turistico-ricettivo, settore produttivo, viabilità, centri storici, residenza, dimensionamento e verifica degli standard, territorio agricolo e paesaggio agrario di interesse storico-culturale. Analogamente al P.A.T.I., il progetto di piano è costituito, oltre che dallo specifico apparato normativo, da quattro tavole: "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" (Elaborato B.01); "Carta delle Invarianti" (Elaborato B.02); "Carta delle Fragilità" (Elaborato B.03); "Carta delle Trasformabilità" (Elaborato B.04).

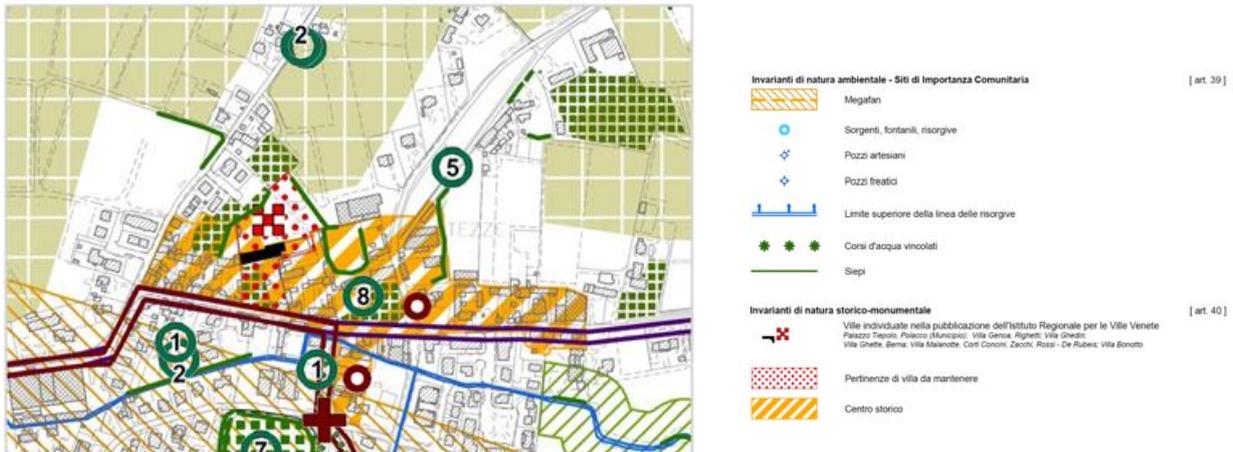
Nella CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE vengono individuati i vincoli relativi ai seguenti elementi:

- l'area oggetto di interesse ricade nel "centro storico" di Tezze
- il giardini della Villa Bonotto e la corte agricola che si sviluppa sul retro sono retinate come "Pertinenze scoperte da tutelare"
- la presenza di Villa Bonotto genera attorno a sé un'area di attenzione che ricade nell'ambito dei "Contesti figurativi dei complessi monumentali"



Nella CARTA DELLE INVARIANTI si rileva come l'area oggetto della presente Relazione comprenda le seguenti Invarianti di natura storico-monumentale:

- I Centri storici
- Le Ville venete
- Le Pertinenze di villa da mantenere



Nella CARTA DELLE FRAGILITA' l'area oggetto della presente Relazione è classificata in termini di compatibilità geologica come "Area idonea" disciplinata dall'art. 42 delle NTA del PAT – rubricato "Compatibilità geologica: idoneità agli assetti territoriali ed insediativi in essere e in previsione".

Le due aree sottoelencate sono normate entrambe dall'art. 47 delle NTA del PAT – rubricato "Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e fauna".

- Aree di interesse storico, ambientale e artistico. Comprende tutto l'ambito interessato dalla variante.
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna. Comprende tutto l'ambito interessato dalla variante. L'art. 47 comma 17 delle NTA del PAT prescrive il recepimento del parere n. 164 della COMMISSIONE REGIONALE VAS – AUTORITA' AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola. Tale area comprende la totalità del territorio comunale secondo la designazione della Deliberazione del Consiglio regionale del 17 maggio 2006, n. 62.



Nella CARTA DELLE TRASFOMABILITA', in riferimento all'area oggetto della presente Relazione, il PAT fornisce le seguenti indicazioni:

- L'intera area è perimetrata come centro storico
- Sull'area insiste il complesso di Villa Bonotto (edifici con campitura nera), censita come villa veneta, con la sua area di pertinenza (retino a quadri rossi)
- Sull'area insistono una serie di altri edifici rurali ad uso produttivo identificati come "aziende agricole a vocazione agroindustriale"
- La villa e l'area determinano il contesto figurativo (retino con pallini rossi piccoli e radi)
- L'area è individuata come "sito di degustazione e valorizzazione agroalimentare"
- L'area è retinata come area di degrado L. 457/78 per PI e Piani di Recupero
- L'area è inoltre attraversata da un percorso ciclopedonale di progetto.

Intorno all'area oggetto di intervento inoltre sono presenti:

- Alcune "singolarità ambientali": una *mutera* (n. 2), il parco e la villa Zanchetta (n. 8), prato, viottolo e muro di Borgo Malta (n. 5)
- Opere incongrue, ovvero i capannoni ex Zanon
- Un cono visuale che parte dalla *mutera* (n. 2) e inquadra il parco della Villa Zanchetta.



| | |
|---|-----------------------|
| Edifici e complessi di valore monumentale, testimoniale e culturale | [art. 57] |
| Vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 | [art. 59] |
| Ville Venete Palazzo Tiepolo, Polacco (Municipio); Villa Genoa, Righetti; Villa Ghedin; Villa Ghetta, Berra; Villa Malanotte, Corti Concini, Zacchi, Rossi - De Rubeis; Villa Bonotto | [art. 58] |
| Grado di protezione | [art. 59] |
| Archeologia industriale - Molini di Vazzola e Visna' | [art. 59] |
| Molino Saccon; Molino Vadellini; Molino di Sopra; Molino di Mezzo; Molino di Sotto; Molino Tiepolo-Tommasin; altri molini | [art. 59] |
| Archeologia industriale da accertare | [art. 59] |
| Manufatti rurali da salvaguardare e valorizzare | [art. 63] |
| Pertinenze scoperte da tutelare | [art. 60] |
| Contesti figurativi dei complessi monumentali | [art. 61] |
| Azioni strategiche | [art. 51 - 71 - 75] |
| Urbanizzazione consolidata - residenza | [art. 51 - 71 - 75] |
| Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. | [art. 48 - 75] |
| A.T.O. 1 - Residenziale | [art. 48 - 75] |
| Aziende agricole a vocazione agroindustriale | [art. 48 - 74] |
| Opere incongrue Attività produttive in zona impropria da trasferire / bloccare | [art. 41 - 48] |
| Aree di degrado L. 457/1978 per P.I. e Piani di Recupero | [art. 41 - 48] |
| Siti di degustazione e valorizzazione agroalimentare | [art. 48] |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto | [art. 56] |

I "Centri Storici" sono disciplinati dalle NTA ai seguenti articoli:

- **Art. 24 (Rif. elaborati grafici: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale)**

"Il P.A.T. di Vazzola, sviluppando quanto precedentemente stabilito in sede di P.A.T.I. tematico riconosce nei centri antichi, nella loro localizzazione ed articolazione, la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della fruizione turistica, culturale e ambientale, del territorio comunale.

Sono individuati nel Comune di Vazzola i Centri storici di cui all'art. 3 della L.R. n. 80/1980, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici - Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto, a cura della Regione Veneto - Segreteria Regionale per il Territorio e successive modifiche introdotte dal P.R.G."

- **Art. 62 (Rif. elaborati grafici: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità)**

In particolare rileva il comma 62.14:

"Dall'adozione del PAT nel periodo transitorio rispetto alla formazione ed approvazione della Prima Variante al P.I. adeguata alle direttive sopra richiamate e dei Piani di Recupero urbanistico suddiviso in Comparti e/o Subcomparti edificatori dove previsti, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- *gli interventi in attuazione delle previsioni degli Strumenti Urbanistici attuativi vigenti;*
- *gli interventi in attuazione delle previsioni della normativa vigente del P.R.G. 85 e s.m.i, disciplinante i "Gradi di protezione" degli edifici dei Centri storici;*
- *sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del P.R.G. 85 e s.m.i, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c); d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i."*

Le "pertinenze scoperte da tutelare" sono disciplinate dall'art. 60 delle NTA

(Rif. elaborati grafici: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità)

*"Coerentemente con il P.T.C.P., con il Piano di Area del Medio Corso del Piave ora riassorbito nella Variante al PTRC 2013 in itinere, e con il P.A.T.I., il P.A.T. di Vazzola individua, ed il P.I. precisa dettagliatamente, le più significative pertinenze scoperte **che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistico e funzionale dei complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale.** Queste pertinenze comprendono anche ambiti ineditati pertinentziali di modesta valenza paesaggistica, ma in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato o monumentale, tale da dover essere conservato o fatto oggetto di migliorie complementari. Nel quadro del P.I. del Comune di Vazzola ogni programma e progetto di intervento sulle pertinenze scoperte da tutelare dovrà venire sostenuto da una ricerca documentaria (rappresentazioni cartografiche, iconografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) degli edifici esistenti e del loro immediato intorno ineditato che consenta di identificare – precisandolo definitivamente - perimetro, consistenza e*

caratteri complessivi degli immobili oggetto del programma/progetto d'intervento e del suo contesto pertinenziale. (60.1)

Gli esiti di detta ricerca dovranno essere riportati - per documentazione, aggiornamento ed eventuale adeguamento - nella/e Scheda/e particolareggiate nella quali eventualmente la pertinenza scoperta venisse a ricadere. (60.2)

DIRETTIVE

Il P.I. del Comune considera le pertinenze individuate quali *Invarianti territoriali* del P.A.T. al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:

- deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito e/o incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e antropici del paesaggio agrario storico, specialmente se integri, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, costituito da parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, impianti a *bellussera* e *bellussera alberata* di tipo ornamentale;
- deve essere vietata ogni forma di intrusione visuale impropria o di edificazione incongrua e favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato;
- eventuali aree edificabili previste dallo Strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere oggetto di Piano Attuativo o Scheda particolareggiata oppure, se del caso, riconsiderate e per le stesse verranno attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti. (60.3)

Coerentemente con quanto stabilito dalla pianificazione sovra-ordinata, il P.I. di Vazzola adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno e l'eventuale inserimento in sequenze storiche di spazi verdi analoghi o collegati: urbani e/o rurali;
- riconoscere, catalogare e tutelare le aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione e relativa documentazione se disponibile;
- conservare i beni storico-architettonici attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare la sostituzione e/o l'integrazione con specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- approntare lo studio botanico e artistico del bene al fine di identificarne gli autori, la presenza di alberature particolarmente qualificate per specie, età, allevo, la presenza di opere artistiche, utilitarie o di arredo di interesse particolare.

Tutti gli interventi inerenti i contesti figurativi sono oggetto di Relazione Paesaggistica in merito alla quale il Comune di Vazzola risulta Ente idoneo al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica in base alla D.G.R n. 2945

del 14.12.2010 e preventivamente sottoposti al parere della Commissione edilizia integrata e, se del caso, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. (60.4)

In Comune di Vazzola - nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della Prima Variante al P.I. adeguata alle direttive sopra richiamate - sugli edifici tutelati, sulle pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a) ; b ; c); d) del D.P.R. n.380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina inerente.

Pertanto nelle pertinenze e nei contesti in oggetto, fino al primo P.I.:

- a) sono consentite manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e critico, consolidamento statico ed adeguamento igienico, ristrutturazione senza variazioni di volume e/o di involucro;
- b) salvo impedimenti dipendenti da vincolo o tutela permanente gli ampliamenti sono consentiti solo per esigenze tecnologiche o di adeguamento igienico non differibili, una volta dimostrata l'assenza d'interferenze negative con l'oggetto della tutela;
- c) **non sono consentite nuove edificazioni, salvo che specifiche analisi determinino l'assenza d'interferenze con l'oggetto della tutela a parere della competente Soprintendenza;**
- d) è vietata la demolizione di edifici esterni all'ambito di tutela, ma storicamente e funzionalmente collegati con esso, salvo specifiche disposizioni della competente Soprintendenza motivate da d'interferenze con l'oggetto della tutela. (60.5)

I "Contesti figurativi dei complessi monumentali e le visuali di pubblico interesse" sono disciplinati dall'Art. 61 delle NTA (Rif. elaborati grafici: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità)

Ogni complesso monumentale va considerato come unità insediativa riferita al proprio "contesto figurativo" e come espressione particolare della cultura d'origine e delle sue evoluzioni. (61.1)

Ogni programma e progetto di intervento sui contesti figurativi dei complessi monumentali dovrà venire sostenuto da una ricerca documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) degli edifici esistenti e del loro intorno e l'eventuale inserimento in sequenze storiche di spazi aperti collegati - sia urbani, sia rurali - significativamente percepibile, che consenta di identificare perimetro, consistenza e caratteri complessivi degli immobili oggetto del programma/progetto d'intervento e del suo contesto pertinenziale. (61.2)

La Tav. 4 - Carta della Trasformabilità - individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. i "contesti figurativi" dei complessi monumentali la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi. (61.3)

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la qualificazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali. (61.4)

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate senza le prescritte autorizzazioni preventive, opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, dei viali, del sistema ambientale storicamente formatosi, con particolare riferimento alle composizioni paesaggistiche, agrarie e vegetazionali e/o loro aggregati o sequenze significative. (61.5)

DIRETTIVE

Il P.I. considera i contesti figurativi individuati dalla pianificazione sovra-ordinata del P.A.T.I. e confermati dal P.A.T., quali *Invarianti territoriali*, al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:

- a) devono essere salvaguardate la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi ogni volta che situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito risultino di fatto potenzialmente incongrue alla tutela della risorsa culturale da proteggere;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali ed antropici del paesaggio agrario storico, specialmente se integri, evitando smembramenti fondiari e/o separazione tra edifici e tra edifici e contesto paesaggistico di pertinenza culturale e/o documentaria, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, costituito da parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, isolati o in aggregati e/o sequenze;
- c) deve essere vietata ogni forma di intrusione visuale impropria o di edificazione incongrua e favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato;
- d) eventuali aree edificabili previste dal P.A.T. e ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere oggetto di Piano Attuativo, o di Scheda particolareggiata oppure, se del caso, riconsiderate, e per le stesse aree devono venire attuate forme di perequazione o compensazione o in alternativa mediante assegnazione di crediti edilizi (61.6)

Negli ambiti classificati come Contesti figurativi sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle aggiunte improprie. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la composizione generale del contesto figurativo e filologicamente documentato o giustificato. (61.9)

Il P.I. recepisce e integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina - anche sotto forma di Scheda particolareggiata - specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela. In particolare:

- a) verifica la posizione, l'orientamento, l'apertura e la profondità di campo dei coni visuali e individua eventuali altri coni visuali correlati, riferiti allo stesso paesaggio, cosa che è di per sé oggetto di specifica tutela;
- b) indica gli elementi positivi per la qualità ambientale che rientrano nei coni visuali ed evidenzia anche gli elementi che intervengono negativamente; di conseguenza stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per migliorare e qualificare la percezione visiva degli stessi. (61.12)

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Contesti figurativi. All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietati interventi o attività che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali dei luoghi stessi o comprometterne la potenziale riqualificazione, come segue:

- a) All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, delle modalità di insediamento, di appoderamento e di sistemazione agraria, né è ammessa l'introduzione di trasformazioni irreversibili del suolo, in profondità e in superficie, con particolare riferimento alle escavazioni, ai riempimenti ed alle livellazioni, agli elementi vegetali permanenti, coltivati e/o spontanei, come alberature, macchie boscate, formazioni riparali, "mutere", ecc.;

b) Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della Prima Variante al P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato e l'installazione di infrastrutture (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) ovvero l'effettuazione di interventi di movimentazione terra di qualsiasi tipo, che incidano significativamente sul contesto figurativo o sulla sua matrice morfologica o geo-morfologica. Sugli immobili esistenti ricadenti nei contesti figurativi sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b) c), d) senza variazioni di volume e/o di involucro. Eventuali ampliamenti sono consentiti solo per esigenze tecnologiche o di adeguamento igienico non differibili, una volta dimostrata l'assenza d'interferenze negative con l'oggetto della tutela. Non sono consentite nuove edificazioni, salvo che specifiche analisi determinino l'assenza d'interferenze con l'oggetto della tutela a parere della competente Soprintendenza.

c) Tutti gli interventi inerenti i contesti figurativi sono oggetto di Relazione Paesaggistica in merito alla quale il Comune di Vazzola risulta Ente idoneo al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica in base alla D.G.R n. 2945 del 14.12.2010 e preventivamente sottoposti al parere della Commissione edilizia integrata e, se del caso, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. (61.14)

2.2.3.3. Piano Regolatore Generale e successive Varianti

Essendo il Piano di Assetto del Territorio approvato, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il Pat, diventa il Piano degli Interventi (L.R. 11/2004, art. 48, comma 5bis)

Ai sensi del P.R.G. vigente, la tavola n. 13.1.2 titolata "Intero territorio comunale - Zona Sud" alla scala 1:5.000, individua l'area oggetto della presente Relazione, come *zona di degrado*, con relativa disciplina all'art. 13 delle NTA/PRG, rubricato "Individuazione delle zone di degrado del patrimonio edilizio esistente", che recita:

- Le tavole del P.R.G. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- È facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone. La delibera consigliare relativa non costituisce variante alle indicazioni del P.R.G. e diverrà esecutiva ai sensi della Legge 10/02/1953 n. 62. Tali zone coincidono con le zone nelle quali è sempre possibile intervenire con la redazione di un Piano di Recupero.



| | |
|---|--|
| | Z.T.O. A - centro storico |
| | Z.T.O. B - residenziale di completamento |
| | Z.T.O. C1 - residenziale di completamento |
| | zona di degrado |
| | aree di verde privato |
| | ambiti ad elevata integrità economico ambientale (art. 40 e 58 bis delle N.T.A.) |
| | vincolo ambientale e paesaggistico |
| Indicazioni Particolari e Puntuali | |
| | edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 con indicazione del grado di protezione |
| | edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo |
| | vincolo monumentale |
| | coni visuali |
| | attività produttiva da bloccare |
| | attività produttiva da trasferire |

La tavola n. 13.3c.5, intitolata "P.R.G. – zone significative – Tezze Borgo Zanetti Nucleo E4-1" (alla scala 1:2.000), fornisce le seguenti indicazioni:

1) l'area oggetto della presente Relazione è ricompresa

- parte in ZTO A, identificativo A2, disciplinato all'art. 21 delle NTA/PRG, rubricato ZONE "A" – CENTRI STORICI
- parte nella ZTO di tipo C1, disciplinata dall'art. 23 delle NTA/PRG rubricato "ZONE RESIDENZIALI TIPO "C1" e dall'art. 38 rubricato "EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA".

2) i manufatti che compongono il complesso (ad esclusione del corpo padronale già censito come villa veneta) hanno un grado di protezione pari a 4

3) il muro di recinzione in pietra e sassi che cinge il complesso padronale è considerato un "elemento lineare significativo" e come tale meritevole di tutela



Di seguito, si riportano gli articoli delle Norme Tecniche che interessano l'area oggetto della presente Relazione:

Art. 13 – Individuazione delle zone di degrado del patrimonio edilizio esistente

Le tavole del P.R.G. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

È facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone. La delibera consigliare relativa non costituisce variante alle indicazioni del P.R.G. e diverrà esecutiva ai sensi della Legge 10/02/1953 n. 62. Tali zone coincidono con le zone nelle quali è sempre possibile intervenire con la redazione di un Piano di Recupero.

Art. 16 – Interventi sull'edificato esistente; gradi di protezione

I tipi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 457/1978 sono stati disaggregati per l'intero territorio comunale in cinque gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

- a) un modello restaurativo;
- b) un modello innovativo;

inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 5A, 5B, 5C).

Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi ed alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).

Le aree di pertinenza, così come sopra individuate, dei fabbricati vincolati con gradi di protezione 1 - 2 - 3 - 4 non sono suscettibili di alcuna nuova edificazione.

Sono possibili esclusivamente gli interventi di ampliamento ammissibili in relazione ai singoli gradi di protezione ovvero la nuova edificazione esclusivamente sulle aree individuate dal P.R.G. (...)

Art. 16.4 – Grado di protezione "4" (quattro)

16.4.1) Caratteri dell'edificio

Edifici del tipo indicato 16.3.1 precedente e di cui si prevede la conservazione di tutti o parte degli elementi esterni.

16.4.2) Tipo di intervento - Ristrutturazione edilizia "pesante"

È prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensioni, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.

Sono consentiti aumenti volumetrici per un massimo di 150 mc. nelle zone A - B e C1 mentre per le zone agricole nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono, quale adeguamento igienico-sanitario.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: (...)

Art. 16.8 - Elementi lineari significativi

Le tavole di P.R.G. individuano gli elementi lineari significativi: si intendono con questa dizione quegli elementi presenti sul territorio non identificabili con sedime aventi destinazioni residenziali o produttive. Sono elementi lineari: le mura di recinzione, mura di contenimento, filari di alberature, siepi particolarmente caratterizzanti il paesaggio, ringhiere, delimitazioni varie in materiali litoidi tradizionali, ecc.

Art. 43 – Pertinenze

Le pertinenze si intendono identificate ai fini urbanistici contestualmente all'edificio.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia e gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati. Nel caso di fabbricati vincolati con grado di protezione 1-2-3-4 sono ammissibili, in tale area, solo gli interventi edilizi ammessi dagli stessi gradi di protezione. Inoltre in tale area sono escluse le nuove edificazioni mentre sono ammessi gli ampliamenti in relazione ai gradi di protezione stessi.

2.2.3. Tutele e vincoli

Si richiamano di seguito i riferimenti normativi a tutele e vincoli nell'area oggetto di interesse:

a. Atlante dei Centri Storici del Veneto (L.R. 40/80)

Il centro abitato di Tezze di Piave è perimetrato come *centro storico*
I centri storici ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PTRC (2009)

b. Catalogo delle Ville Venete della Provincia di Treviso (IRVV, 2001)

Il complesso di Villa Bonotto è censito come Villa Veneta

c. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Capo II, art. 22, c. 1, lettera j)

Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) è lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali, ed in particolare:

[...]

j) perimetra i centri storici, individua le ville venete e i complessi e gli edifici di pregio architettonico, le relative pertinenze e i contesti figurativi.

Si ricorda inoltre la recente disposizione che inserisce le "Colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" tra i siti UNESCO dichiarati Patrimonio Mondiale dell'Umanità. Il Comune di Vazzola, pur non rientrando nell'area di massima tutela e di riconoscimento, fa parte degli areali con funzioni di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio. (www.collineconeglianovaldobbiadene.it).

2.2.4. Il vincolo paesaggistico

Nell'area oggetto di intervento non sussistono né vincoli paesaggistici né vincoli monumentali ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

2.3. Descrizione/valutazione dei caratteri paesaggistici dell'Ambito di intervento

2.3.1. Analisi e valutazione dei valori storico - culturali

2.3.1.1. Inquadramento storico

Almeno seicento anni di storia legano la famiglia Bonotto al territorio di Tezze: si trovano documenti che testimoniano l'acquisto di terreni in zona di Tezze, Mareno e Soffratta da parte dei Bonotto fin dai primi anni del XVI secolo, ma la presenza risale almeno al secolo precedente.

Dal 1400 tante generazioni di Bonotto si sono intrecciate e succedute, pur sempre continuando stabilmente a vivere e coltivare la terra a Tezze nel raggio di poche centinaia di metri, condizionando la storia locale e diventando parte attiva dello sviluppo di quello che era un piccolo Borgo della Sinistra Piave.

Ancora oggi la famiglia Bonotto continua la propria attività di agricoltori vitivinicoli nella sede sita nel centro storico di Tezze, che ospita le residenze e le cantine di vinificazione ed affinamento.

Nell'equilibrio tra innovazione e tradizione sono qui prodotti vini autoctoni di grande qualità. Oltre al notissimo Prosecco e ad altri, comunque pregiati, vini di più vasta scala, la Cantina Bonotto delle Tezze produce il Raboso e, dalle sue uve, un ottimo passito ed il Malanotte DOCG.

2.3.1.2. Caratteristiche morfologiche del contesto

L'intervento si inserisce all'interno del perimetro del centro storico di Tezze, caratterizzato dalla presenza di nuclei articolati, in cui edifici residenziali e produttivi convivono perfettamente, articolati attorno ad un sistema di spazi aperti anch'essi connotati e funzionalmente organizzati.

In particolare, si evidenzia una graduale specializzazione delle funzioni degli edifici spostandosi dalla strada urbana verso la campagna. Questo anche nel caso della Tenuta Bonotto in cui è presente: un fronte strada continuo caratterizzato dagli accessi carrai, un primo sistema di cortili ad uso promiscuo; una serie di aree verdi di pertinenza ad uso agricolo-produttivo. Gli elementi costruiti collaborano a questa articolazione degli spazi con tre tipologie di manufatti:

- edifici lineari di altezza pari circa a tre piani che costituiscono la spina dorsale del sistema; essi sono arretrati rispetto al fronte strada e costituiscono la quinta prospettica principale dei cortili e dei giardini;
- edifici più bassi che si dispongono sia paralleli al fronte strada, sia tra loro perpendicolari a chiusura dei cortili;
- muri di recinzione, con tessitura in sasso e mattone, finiti da copertina in laterizio, che disegnano il perimetro dei cortili; sono caratterizzati da varie tipologie di aperture che consentono il collegamento tra i vari spazi/cortili.

2.3.1.3. Contesto architettonico

Il complesso di edifici, in via Duca D'Aosta a Tezze, che compone la Tenuta Bonotto delle Tezze, è posto su una superficie complessiva di circa 17.000 m², interamente perimetrata da muri di cinta in sassi o da edifici. Esso si compone di un insieme di edifici, perlopiù tra loro allineati e da un sistema articolato di corti, giardini e spazi verdi, cintati e suddivisi da mura in pietra e mattoni ma contemporaneamente tutti collegati tra loro da varchi ed aperture di varia forma ed ampiezza.

Il corpo di fabbrica principale, su due e tre piani, taglia quasi a metà la proprietà in direzione est-ovest, distinguendo a sud l'ambito dei giardini/cortili e a nord gli spazi verdi.

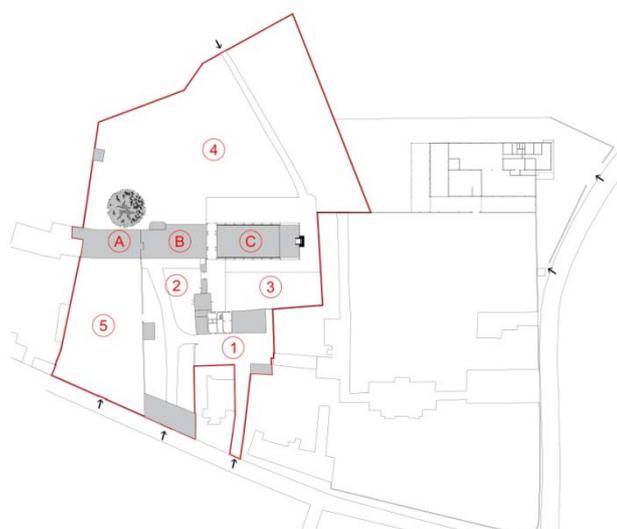
In questo edificio in linea troviamo, da ovest verso est, la casa padronale in cui si colgono elementi prospettici di pregio, l'ambito prettamente aziendale con una sala per la ricezione dei clienti e per le degustazioni, gli spazi produttivi della cantina, prima la porzione storica e poi il più recente ampliamento.

La cantina storica è costituita da una barchessa a due piani. Il piano superiore, una volta utilizzato come granaio e per l'allevamento dei bachi da seta, è destinato ora a fruttato per l'appassimento delle uve. Nelle due sale sottostanti sono ospitati i vecchi tini per l'affinamento.

Accanto a questo edificio sorge un corpo più recente, eretto poco più di 10 anni fa, adibito a magazzino per attività rurale, e progettato dall'architetto Toni Follina di Treviso. Tale ampliamento è stato concesso sulla base del riordino di una serie di superfici sparse sulla proprietà e sulla base di una sagoma limite in ampliamento di 400 m², al tempo prevista ed ammessa dal P.R.G..

A sud di questa schiera vi sono altri edifici, alcuni dedicati all'attività aziendale, altri sempre alla residenza.

Negli ultimi anni si sono attuati alcuni interventi minori, volti principalmente a migliorare la veste degli ambienti preposti all'accoglienza dei clienti, sempre con particolare attenzione alla salvaguardia e tutela della storia che tali locali "raccontano". In azienda, infatti, giungono enoturisti italiani e stranieri anche grazie alle ottime recensioni che i vini ogni anno ottengono nelle più importanti guide del settore e che la fanno risaltare tra le aziende del panorama enologico della Regione.



Legenda:

- A – villa padronale
- B – annesso rustico storico
- C – annesso rustico recente
- 1/2/3/ – sistema dei cortili
- 4 – pertinenza della villa, cinta da muro
- 5 – giardino della villa

Dalle analisi precedenti, si evince che i valori storico-culturali di riferimento con cui confrontarsi e da tutelare sono i seguenti:

- il tessuto morfologico del centro storico di Tezze
- il sistema dei cortili interni
- la presenza dei muri di recinzione che costituiscono "elementi lineari significativi"
- la stretta connessione tra edifici residenziali ed edifici produttivi
- gli edifici storici con valenze architettoniche di pregio e le loro pertinenze

2.3.2. Sintesi dei valori percettivi

Dalle analisi precedenti si evidenziano alcune situazioni particolarmente significative dal punto di vista della percezione del paesaggio:

- vista del *centro storico* di Tezze percorrendo la strada principale Via Duca d'Aosta (spazio pubblico);
- esperienza visiva e sensoriale data dall'attraversamento dei vari cortili interni collegati tra di loro (spazio privato, parzialmente ad uso pubblico);
- vista – parziale – della corte rurale, pertinenza della Villa Bonotto (spazio privato, parzialmente ad uso pubblico).

2.4. Valutazioni sui caratteri del paesaggio con documentazione fotografica

La particolare morfologia storico-produttiva del complesso determina la presenza di diversi contesti paesaggistici:

- A. Il contesto urbano, dato dalla cortina di edifici e dagli accessi carrai ai giardini e ai cortili interni**
 - a.1. Via Duca d'Aosta
 - a.2. Via Borgo Malta
- B. Il "sistema" dei cortili tra loro collegati**
 - b.1. Cortile principale
 - b.2. Cortile secondario
 - b.3. Cortile di servizio prospiciente l'ampliamento produttivo recente
- C. Le *pertinenze* delle ville signorili**
 - c.1. Grande area verde sul retro degli edifici residenziali ed agricoli
 - c.2. Giardino di Villa Bonotto delle Tezze
 - c.3. Parco/giardino di Villa Zanchetta
- D. Aree contermini all'ambito di intervento**
 - d.1. Area a nord del complesso
 - d.2. Area ad est del complesso
 - d.3. Area ad ovest del complesso

Di seguito si analizzano nel dettaglio i singoli contesti con l'ausilio di alcune viste fotografiche integrate da note scritte.

2.4.1 Contesto urbano



Immagine satellitare della parte orientale del centro storico di Tezze, delimitata a sud dal tracciato lineare di Via Duca d'Aosta, ad ovest da Via Borgo Tonini e ad est dalla S.P. n.44



Veduta aerea della Tenuta e della via principale che attraversa il centro storico di Tezze



Vista del fronte urbano lungo Via Duca d'Aosta a partire dal lato orientale



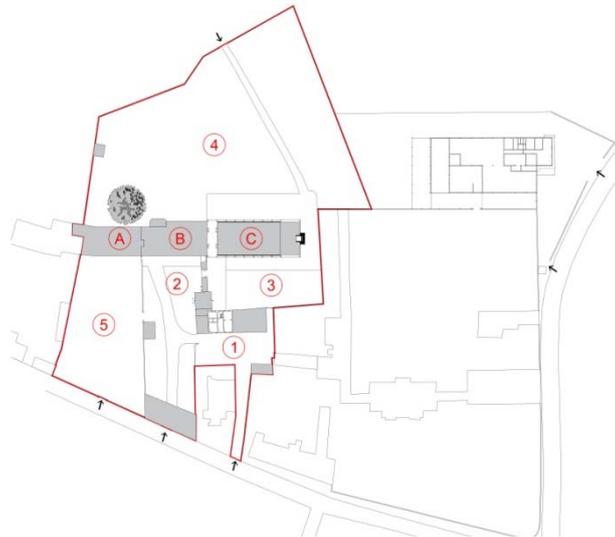
I corpi di fabbrica che chiudono la Tenuta Bonotto lungo Via Duca d'Aosta



Il varco carrabile che dà accesso al sistema dei cortili interni, oggi utilizzato come accesso carrabile per i mezzi produttivi

2.4.2. Sistema dei cortili interni

2.4.2.1. Cortile principale



Planimetria del complesso; le immagini si riferiscono al cortile n. 2



*Corpo di fabbrica prospiciente la strada
Fronte nord verso il cortile principale*



*Corpo di fabbrica interno
Fronte sud prospiciente il cortile principale*



*Insieme di edifici rustici che chiudono il lato orientale
del cortile principale*



*Stessa veduta dell'immagine precedente con l'aggiunta del
nuovo edificio produttivo visibile sul lato sinistro*



*Veduta di Villa Bonotto e dell'annesso rustico ad essa
adiacente; un muro di cinta divide il giardino della villa dalla
cortile rurale*



*Veduta del piccolo corpo di fabbrica che, insieme al muro di
cinta, chiude la parte occidentale del cortile principale*

Il cortile principale attualmente assolve a diverse funzioni:

- cortile d'ingresso con posteggio delle auto dei clienti dell'Azienda
- spazio aperto connotato in cui si svolgono eventi pubblici legati all'attività dell'Azienda
- spazio di circolazione e manovra dei mezzi di trasporto legati all'attività produttiva dell'Azienda

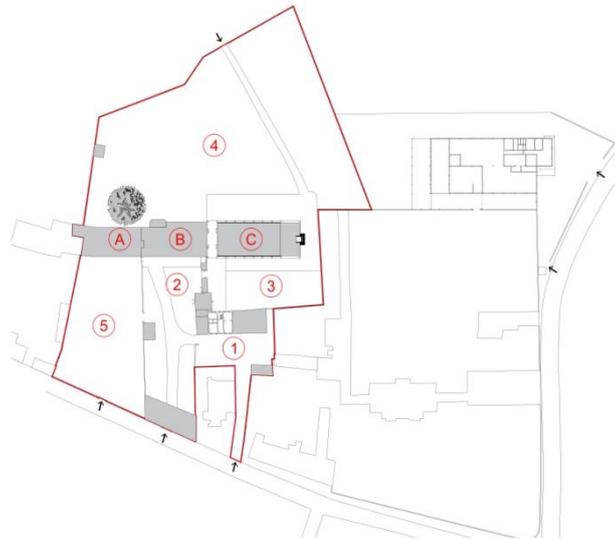
Valutazione

Lo spazio appare ben connotato, conservato e valorizzato dalle funzioni in essere, legate all'attività dell'azienda vitivinicola.

Fragilità

Al momento non si rilevano elementi di criticità.

2.4.2.2. Cortile secondario, attualmente utilizzato come ingresso carrabile



Planimetria del complesso; le immagini si riferiscono al cortile n. 1



Vista della strada di accesso al cortile



Vista del lato orientale del cortile con la strada urbana principale sullo sfondo



Vista del lato orientale del cortile



Vista del corpo di fabbrica che chiude l'angolo nord-orientale del cortile



Vista del lato occidentale del cortile, con il varco che immette nel cortile principale della Tenuta Bonotto



Vista del lato orientale del cortile

Il piccolo cortile appare anch'esso delimitato sui quattro lati da edifici e/o muro di recinzione, che definiscono la sua area quadrangolare. A nord si attestano gli edifici residenziali, a sud quelli di servizio. Sempre su questo lato si innesta il collegamento carrabile verso la strada principale.

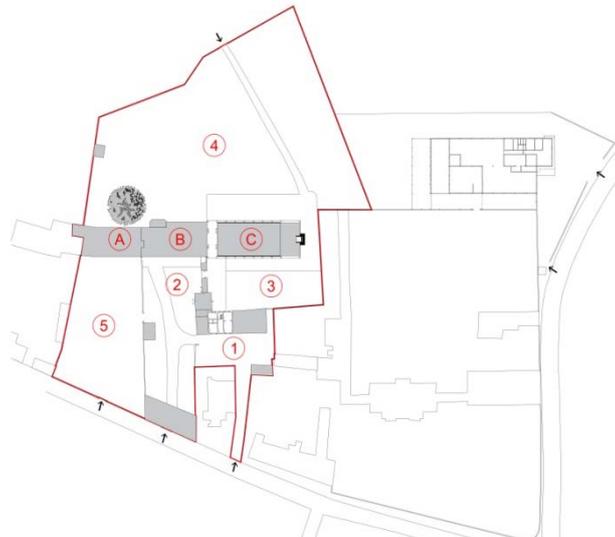
Valutazione

Lo spazio appare ben connotato e conservato. Esso, attualmente, è utilizzato sia come spazio aperto di pertinenza della residenza, sia come ingresso carrabile PRINCIPALE alla Tenuta agricola, con passaggio e manovra di trattori e rimorchi.

Fragilità

L'uso promiscuo di questo spazio ne altera la percezione e rende vulnerabili gli elementi che lo connotano.

2.4.2.3. Cortile di servizio prospiciente l'ampliamento produttivo recente



Planimetria del complesso; le immagini si riferiscono al cortile n. 3



Veduta del cortile ad uso produttivo dal cortile principale



Veduta del cortile principale dal cortile di servizio



Veduta del lato nord del cortile di servizio; sullo sfondo il muro di cinta e la vegetazione del giardino contermina



Veduta del lato occidentale della corte di servizio



Particolare del modulo di collegamento tra l'edificio nuovo e l'annesso rustico storico



Veduta dell'angolo sud-orientale del cortile; sullo sfondo il profilo della Villa Zanchetta

Trattasi di uno spazio aperto di forma quadrangolare irregolare, delimitato a nord dagli edifici, ad ovest dal muro di cinta su cui sia apre un passaggio dal profilo ad arco ribassato, mentre a sud e ad est è chiuso e delimitato da un muro in sasso e mattoni lungo cui cresce vegetazione arborea. Davanti al nuovo edificio e sul lato ovest sono collocate le botti. Il resto della superficie di calpestio è coperto da manto erboso parzialmente incolto.

Da questa corte "interna" si percepisce l'organizzazione del complesso agricolo-residenziale, anche se il muro di altezza pari circa a cm. 300 non rende visibili gli spazi. Sul lato est, in mezzo alla vegetazione, si intravede il profilo della vicina villa Zanchetta.

Valutazione

Lo spazio risulta modificato, rispetto alla sua conformazione originaria, dalla realizzazione del nuovo edificio produttivo (anno 2000) che si inserisce con un volume lineare ma con un linguaggio decisamente moderno ed in contrasto con l'esistente. Sui lati ovest, sud ed est tuttavia il perimetro del cortile è ancora ben definito dal sistema edifici e muro.

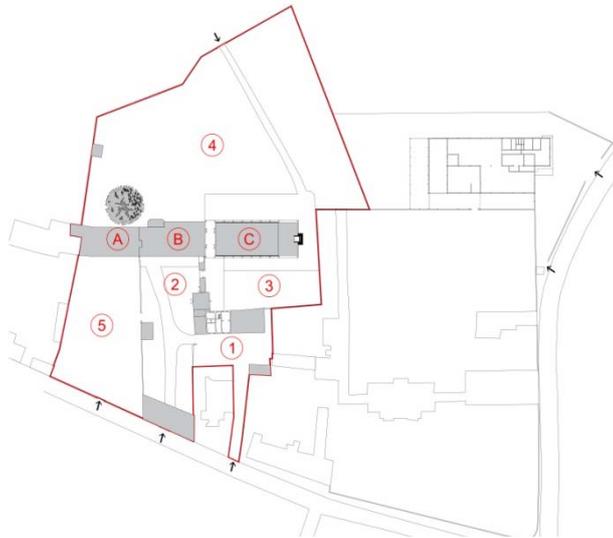
Si rileva inoltre un certo sovraffollamento di macchinari necessari allo svolgimento dell'attività produttiva che alterano la percezione dello spazio nel suo insieme.

Fragilità

L'inserimento di elementi di innovazione legati all'azienda produttiva potrebbe compromettere il contesto storico-urbanistico caratteristico.

2.4.3. Pertinenze esterne di ville

2.4.3.1. Grande area verde sul retro degli edifici residenziali ed agricoli



Planimetria del complesso; le immagini si riferiscono allo spazio verde n. 4



Veduta aerea del complesso da est: sulla destra la grande area di pertinenza di Villa Bonotto



Veduta del muro di cinta che segna l'angolo sud-orientale dell'area verde



Veduta dell'angolo nord-orientale dell'area verde



Il muro di cinta sul lato orientale



Il muro di cinta del lato nord, con tessitura in sasso a vista



Il pilastro del varco carraio e il muro di cinta sul lato nord dell'area di pertinenza



Veduta dell'angolo sud-orientale dell'area di pertinenza dall'antico passaggio carraio



Veduta del nuovo annesso produttivo che chiude l'area a sud senza vegetazione



Veduta del nuovo annesso produttivo che chiude l'area a sud con la vegetazione



Veduta del varco che mette in collegamento l'area di pertinenza con il cortile di servizio ad uso dell'azienda produttiva



Veduta dell'area da est: sulla sinistra la quinta degli edifici storici

Sul retro degli edifici si apre uno spazio coperto da manto erboso che si estende su una superficie di circa mq. 8.000. Esso è caratterizzato dalla presenza di un caratteristico muro di cinta in sasso e pietra, di altezza pari a circa m. 3, in parte intonacato ed in parte con la tessitura muraria a vista (lato nord). La parte sommitale della struttura è definita dalla presenza di una rastrematura intervallata da elementi architettonici decorativi.

Sul lato nord della cinta muraria si apre un accesso carraio, segnato da due pilastri in laterizio, con base e dado di imposta. Il varco è attraversato da una strada sterrata, il cui segno bianco taglia il manto erboso dell'area verde delimitando visivamente due zone. Bassi filari arborei accompagnano i lati settentrionale ed orientale del muro, mentre una grande quercia si erge sul lato ovest della corte.

Valutazione

L'area risulta conservata nel suo perimetro e negli elementi principali che lo costituiscono, ad eccezione del settore orientale dove si attesta il nuovo edificio produttivo (anno 2000).

Lo spazio tuttavia allo stato attuale appare privo di una sua connotazione funzionale e paesaggistica, tanto da sembrare uno spazio di risulta piuttosto che una pertinenza di villa o una corte rurale.

Fragilità

Lo spazio necessita di una riqualificazione funzionale e formale, che sappia coniugare le necessità dell'azienda produttiva con il contesto storico-paesaggistico.

2.4.3.2. Giardino di Villa Bonotto delle Tezze



Veduta aerea del complesso Bonotto



Il cancello d'ingresso lungo Via Duca d'Aosta



Veduta del fronte sud della villa

La Villa Bonotto delle Tezze, risalente al XVIII secolo, non è soggetta a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ma è presente nel catalogo informatizzato dell'Istituto Regionale per le Ville Venete. Presenta un giardino cinto da muro nello spazio che si estende tra la facciata principale sud e la strada che attraversa il centro di Tezze (Via Duca d'Aosta). Il giardino è caratterizzato dalla presenza di elementi arborei d'alto fusto, disposti a macchia, con un camminamento circolare intorno. Il retro della villa affaccia invece sull'area verde agricola descritta sopra.

Valutazione

Il giardino appare ben conservato e connotato.

Fragilità

Non si evidenzia alcuna criticità.

2.4.3.3. Parco/giardino di Villa Zanchetta



Immagine satellitare del complesso di Villa Zanchetta (a sinistra), adiacente al complesso della Tenuta Bonotto (a destra)



Vista dell'angolo nord-occidentale del complesso, là dove entra in contatto con la proprietà Bonotto



Veduta della facciata principale della villa novecentesca



Vista dell'edificio rustico che sorge all'interno dell'area mantenuta a giardino sul retro della villa



Foto storica della recinzione della Villa Zanchetta a delimitazione del marciapiede lungo Via Duca d'Aosta

Sul lato orientale della Tenuta Bonotto si colloca l'ampio complesso di Villa Zanchetta, costruita agli inizi degli anni Venti del Novecento, sui resti di un precedente e antico complesso dominicale di proprietà Biscaro. La villa ha le forme di una villa veneta con corpo padronale centrale collegato ai lati a due corpi di fabbrica

porticati; davanti alla villa si sviluppa un parco alberato delimitato da una recinzione scandita da pilastri con vasi sommitali e ringhiere in ferro battuto a motivo floreale. Sul retro dell'edificio si sviluppa un'ampia area verde, meno piantumata della precedente ma ugualmente con i caratteri del giardino.

Data la vicinanza ma soprattutto la condivisione del muro di cinta sul lato ovest con gli edifici della tenuta Bonotto appare opportuno considerare la villa facente parte del contesto paesaggistico che si sta esaminando.

Valutazione

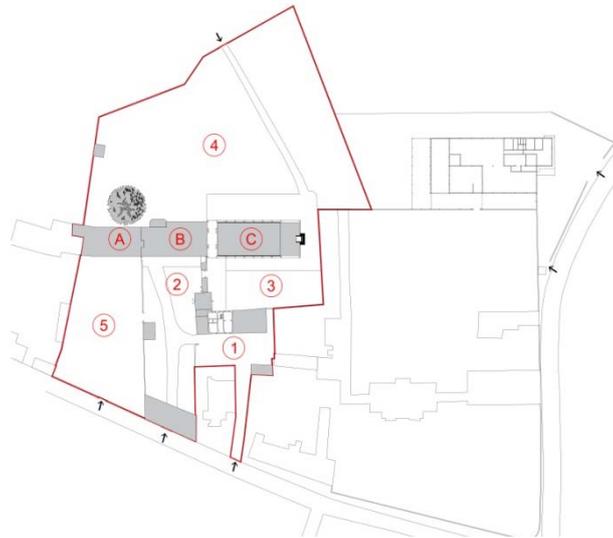
L'area è di proprietà privata, attualmente chiusa ed in stato di abbandono. La recinzione ed il parco tuttavia costituiscono un elemento paesaggistico importante nel contesto urbano del centro storico di Tezze.

Fragilità

Il complesso di Villa Zanchetta appare attualmente interessata dalle trasformazioni urbanistiche in corso, sia per la presenza del tracciato stradale della SP n. 44 che lambisce il suo lato orientale, sia per la presenza dei capannoni ex-Zanon edificati a ridosso del suo muro di cinta.

2.4.4. Aree confinanti con il complesso Bonotto

2.4.4.1. Area a nord del complesso



Planimetria del complesso



Vista del complesso dal parcheggio della lottizzazione residenziale sorta lungo Via Borgo Tonini



Vista del complesso in prossimità dell'antico accesso carraio alla corte agricola



Veduta aerea (ripresa da drone): in primo piano la lottizzazione residenziale



Veduta aerea (ripresa da drone): sulla destra si apprezza l'area verde che separa la corte agricola dalla lottizzazione

A nord del muro di cinta del complesso Bonotto si estendono dei terreni in origine a destinazione agricola, ma attualmente lottizzati ad uso residenziale. Tra la lottizzazione e la proprietà Bonotto tuttavia sussiste un'area verde piantumata che dovrebbe rimanere priva di edificazione a tutela del complesso. Su questo lato del muro

di cinta si apre l'antico accesso carraio alla corte, delimitato da bassi pilastri; attualmente è attraversato da un doppio sentiero sterrato, il cui colore bianco sulla superficie verde a prato definisce un "segno" di forte impatto visivo e una "direzione" che termina in corrispondenza con l'angolo sud-orientale della corte.

Al di sopra delle vegetazione arborea si intravede anche il profilo della Villa Zanchetta e del suo giardino.

Valutazione

L'area risulta significativamente alterata dalla presenza della lottizzazione residenziale, che ha fatto perdere l'originario contatto tra la corte agricola, i terreni coltivati e la strada (Via Borgo Tonini) che costituiva il suo naturale sbocco.

Fragilità

La possibilità di ulteriore edificazione sul lato nord lungo la strada, dove è presente un edificio rustico in vendita, con la possibilità di ampliamento.

2.4.4.2. Area ad est del complesso



Veduta dell'area ad est del complesso Bonotto: da sx il complesso di Villa Zanchetta, i capannoni artigianali, il terreno ad uso agricolo



Vista dei capannoni ex Zanon e sullo sfondo il filare di alberi dell'area di pertinenza della Tenuta Bonotto

Dal muro di cinta del complesso Bonotto fino alla Strada Provinciale si estende un terreno agricolo coltivato (altra proprietà) che delimita l'area su cui sussistono i tre capannoni ex Zanon e ora proprietà Bonotto. I capannoni sono edificati a ridosso del muro di cinta del giardino di Villa Zanchetta.

Valutazione

L'area ad ovest della Tenuta Bonotto presenta una situazione ambigua: da un lato infatti permangono alcuni segni storico-paesaggistici importanti (il complesso di Villa Zanchetta e il grande appezzamento coltivato), dall'altra però essa appare compromessa dal passaggio della S.P. 44 su cui transita un traffico pesante ed intenso. La sua presenza oggi di fatto crea una frattura nel tessuto storico urbano di Tezze. Inoltre, la presenza dei capannoni artigianali, che giacciono in area impropria ed attualmente inutilizzati, costituiscono un punto interrogativo sulle trasformazioni in atto in quest'area.

Fragilità

Le trasformazioni in atto.

2.4.4.3. Area ad ovest del complesso



Veduta aerea da nord-ovest; sulla destra è visibile la frammentazione degli spazi verdi privati

Ad ovest del complesso prosegue il tessuto storico-urbanistico tipico della frazione di Tezze, caratterizzato dalla successione in serie dei cortili interni ad uso misto/promiscuo residenziale-produttivo. Su tale lato, tuttavia, i lotti di proprietà appaiono di minore ampiezza e si infittiscono a mano a mano che ci si avvicina al termine del lotto urbano che affaccia sulla strada. Tale tessuto, meno articolato del precedente, appare oggi più disordinato e morfologicamente alterato.

Valutazione

L'area ad ovest del complesso Bonotto appare conservata nella maglia morfologica e parzialmente alterata negli elementi naturali. Si tratta comunque di spazi ad uso privato, in gran parte nascosti alla vista grazie alla presenza del muro di recinzione dei singoli lotti storici edificati.

Fragilità

Non risultano elementi di criticità rispetto all'area di intervento.

3. PROGETTO

3.1. Premessa

La "TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE" nasce il primo giugno 1997 per continuare lo storico percorso di azienda agricola a conduzione familiare della famiglia Bonotto. L'azienda agricola (vitivinicola) è collocata nel centro storico della frazione di Tezze del Comune di Vazzola; la lunga storia della famiglia Bonotto ed il contestuale radicamento al territorio ne fanno un punto di forza per l'attività vitivinicola.

La cantina è un *continuum* con l'antica casa padronale della famiglia Bonotto.

Il centro aziendale (cantina, punto vendita e uffici) con la residenza dei titolari, rimane sempre quello storico in via Duca D'Aosta a Tezze.

La "TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE" in questi anni è diventata di primario riferimento per la produzione della zona, conseguendo importanti e prestigiosi riconoscimenti in Italia e all'estero, contribuendo a far conoscere nel mondo il paese di Tezze di Vazzola, in questi anni è cresciuto in forma esponenziale il numero di visitatori che ogni anno arrivano alla cantina oltre per la qualità dei vini anche per la caratteristica storica della sede aziendale.

Negli ultimi anni gli investimenti hanno interessato anche questo ultimo aspetto, il tutto per migliorare e valorizzare la fase ricettiva e di accoglienza; da ciò si comprende come il futuro di questa realtà non può discostarsi dalla sua attuale sede che, anzi, si sta valorizzando in quanto rappresenta un unicum nel panorama locale.

Il progetto ha la finalità di creare le condizioni necessarie per RIORGANIZZARE l'attività produttiva esistente dal punto di vista funzionale, così da renderla maggiormente efficiente e competitiva sotto l'aspetto logistico, della sicurezza e del marketing territoriale.

Negli ultimi anni la TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE ha investito in nuovi impianti di vigneto. L'aumentata superficie vitata ha portato alla necessità di avere spazi più ampi per la trasformazione delle uve e lo stoccaggio dei vini. L'esigenza di elevare il livello qualitativo del prodotto richiede una distribuzione degli ambienti più razionale che consenta di riorganizzare il processo produttivo aziendale; inoltre con ampliamenti razionali dei locali, si permette di migliorare l'ambiente per il personale addetto alle fasi di lavoro.

La riorganizzazione della cantina, in particolare, permetterebbe la trasformazione di tutta l'uva prodotta, in quanto gli ambienti attuali destinati a vinificazione, invecchiamento e stoccaggio bottiglie in affinamento, non permettono la lavorazione ottimale di tutta la produzione aziendale di uva, pertanto la parte in eccedenza viene venduta in vendemmia ad altri produttori/vinificatori.

Il progetto esclude la sottrazione di suolo agricolo a scopi produttivi e prevede lo sfruttamento dello spazio a verde ricadente in centro storico (zona territoriale omogenea di tipo A).

Nello specifico, è prospettato l'ampliamento della struttura esistente per assicurarne il collegamento funzionale coperto con la parte attuale integrato nel ciclo produttivo aziendale.

3.2. Le esigenze funzionali

3.2.1. Riorganizzazione del processo produttivo

La scelta progettuale dell'ampliamento della cantina prevede l'integrazione della recente parte di ampliamento (realizzata nel 2001) dei fabbricati esistenti con una nuova costruzione che integralmente ed autonomamente ospiteranno l'attività produttiva di trasformazione; i vecchi fabbricati, considerando che la famiglia Bonotto ha

sempre avuto un crescente interesse verso il recupero dei fabbricati vinicoli storici, che presentano una indubbia attrattiva e consentono di esprimere il radicamento dell'azienda in un territorio e di una tradizione produttiva, sono utilizzati per attività di supporto (ospitalità turistica futura, punto vendita e uffici) e per attività rivolte ai visitatori (centro visita, esposizione e degustazione).

La nuova struttura integrata con quella esistente, svolgerà un ruolo fondamentale nella determinazione della qualità del vino e dei suoi costi di produzione. Sarà migliorato lo svolgimento dei processi di trasformazione, affinamento e conservazione del prodotto, dell'efficienza e della sicurezza del lavoro, del contenimento dei consumi energetici, della realizzazione degli obiettivi igienici.

L'ammodernato processo produttivo vinicolo, da un lato, offrirà al consumatore garanzie "certificate" (ad esempio sotto l'aspetto igienico-sanitario o con riguardo a specifici disciplinari di produzione), in ciò cercando di svincolarsi da alcune procedure del passato e adottando tecnologie avanzate per migliorare, qualitativamente e quantitativamente, il rendimento produttivo; d'altra parte occorrerà anche mantenere le caratteristiche di tipicità che contraddistinguono e caratterizzano i vini di qualità e che spesso sono frutto di cure "artigianali" che contraddistinguono l'individualità del prodotto, rendendolo riconoscibile e apprezzabile.

La nuova struttura assumerà quindi un ruolo che trascende quello di semplice involucro, ancorché funzionalmente rispondente alle esigenze dell'attività, e diviene un importante e complesso elemento simbolico all'interno di una più ampia strategia di comunicazione e marketing aziendale.

Inoltre, la sempre più frequente presenza di visitatori in azienda e l'importanza attribuita all'enoturismo nei territori caratterizzati da produzioni e paesaggi vitivinicoli - arricchirà la cantina di nuove funzioni che integrano quelle strettamente produttive e chiedono per queste ultime una nuova modulazione. Diventa essenziale per il successo del progetto la buona integrazione degli spazi di visita con quelli di lavoro, nonché la riduzione dell'interferenza della presenza stessa dei visitatori, laddove questa sia prevista anche nelle aree di lavorazione. Pertanto per la definizione dei criteri progettuali è stato considerato questo ultimo aspetto come un elemento particolarmente qualificante gli esiti attesi.

3.2.2. Implementazione dell'attività enoturistica

L'enoturismo è una forma di turismo tematico che pone al centro dell'attenzione il vino e la sua produzione. Il prodotto tipico diventa occasione per conoscere e valorizzare un territorio e favorirne lo sviluppo, in un panorama contemporaneo in cui il turista non richiede più soltanto di degustare il prodotto, ma desidera anche entrare in contatto con il luogo dove questo viene realizzato, per scoprirne la storia e le origini. L'attività principale dell'enoturismo è sicuramente la degustazione dei vini, spesso preceduta dalla visita della cantina in cui avvengono tutti i processi volti a ottenere il prodotto finale che poi si andrà a degustare (vendemmia, appassimento dell'uva, imbottigliamento), ma non meno importante risulta essere la visita e l'esplorazione dei vigneti, l'assaggio dei prodotti tipici la cui diversità e ricchezza territoriale italiana è unica al mondo. La norma che regola tale attività è la legge di Stabilità 2018, commi da 502 a 505 dell'articolo 1 - decreto attuativo del MIPAAF 12 marzo 2019.

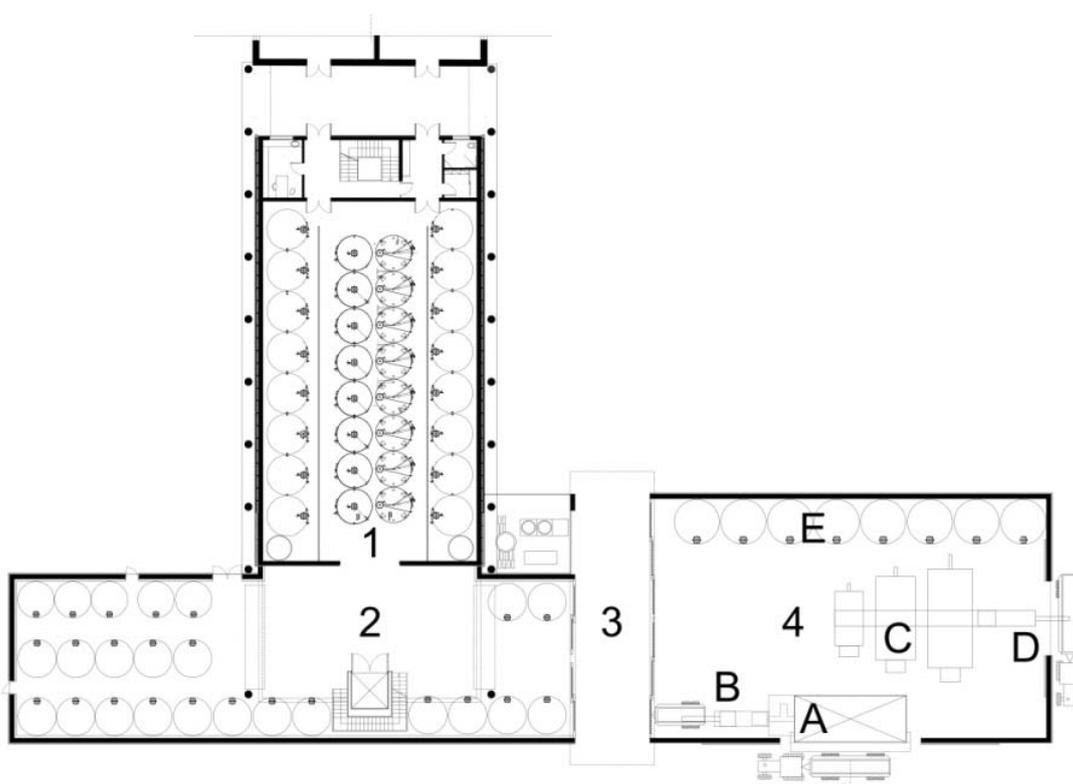
Sono definite attività enoturistiche tutte le attività formative ed informative rivolte alle produzioni vitivinicole del territorio e la conoscenza del vino, con particolare riguardo alle indicazioni geografiche nel cui areale si svolge l'attività, quali: le visite guidate ai vigneti di pertinenza dell'azienda, alle cantine; le visite nei luoghi di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione della vite, della storia e della pratica dell'attività vitivinicola ed enologica in genere; le iniziative di carattere didattico, culturale e ricreativo svolte nell'ambito delle cantine e dei vigneti, ivi compresa la vendemmia didattica; le attività di degustazione e commercializzazione delle produzioni vitivinicole aziendali.

La "TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE", intende incrementare ed investire nell'attività enoturistica, tale azione prevederà l'assunzione di personale addetto dotato di competenza e formazione, anche sulla conoscenza delle caratteristiche del territorio; il titolare dell'azienda e i suoi familiari coadiuvanti, saranno il "punto di appoggio" per tale attività.

3.3. Soluzione proposta

3.3.1. Riorganizzazione degli spazi produttivi

La progettazione della nuova parte di cantina, avrà come punto di riferimento il programma dello specifico ciclo produttivo. Ciascuna fase che compone il ciclo produttivo, caratterizza fortemente il tipo e la qualità del prodotto finale, pone esigenze ambientali specifiche (dimensionali, microclimatiche, igienico-sanitarie) che troveranno riscontro all'interno delle singole aree funzionali della cantina.



Planimetria del processo produttivo *post operam* della "TENUTA BONOTTO DELLE TEZZE".

Edificio 1 e 2 - lavorazione dei vini e conservazione;

edificio 4 – diraspatura/pigiatura e pressatura;

edificio 3 – struttura di collegamento tra l'area della pigiatura e quella della vinificazione/conservazione.

Le macchine, gli impianti e le attrezzature ospitate all'interno della struttura e che sono parte integrante del processo di trasformazione troveranno la loro migliore e più corretta disposizione al fine di ottimizzare il processo produttivo stesso e minimizzare i costi e gli sprechi. Alla base del progetto vi è una attenta considerazione dei cicli produttivi, dal prodotto realizzato dipende l'importanza assunta dai diversi reparti, così come la concezione globale dell'edificio, che rappresenta il momento primario del processo progettuale.

Oltre a ciò, è necessario che i mezzi produttivi di trasporto possano arrivare ed allontanarsi facilmente dopo aver scaricato l'uva. E' necessario inoltre che lo spazio sia vicino al corpo cantina, proprio per un corretto

dialogo tra attività comunque correlate e per un agevole funzionamento di macchine e pompe che scambiano e stoccano i fluidi prodotti.

3.3.2. Localizzazione del nuovo edificio

Per soddisfare tali esigenze e nell'ottica di preservare i caratteri connotanti del complesso storico si è scelto di posizionare l'edificio che ospiterà l'attività di pigiatura dell'uva in corrispondenza della porzione più ad est della proprietà, occupando l'area d'angolo in modo tale da:

- mettere in relazione e collegare il nuovo volume con la porzione di tettoia già esistente;
- confinare l'attività produttiva sul lato orientale e quindi interferire in maniera minore sull'uso e la percezione visiva dell'area verde cinta da muro.

Tale posizione inoltre è la più distante dagli edifici con grado di protezione e meglio tutelati dallo strumento di pianificazione. La posizione è inoltre al limite del centro storico di Tezze, laddove tange il fabbricato produttivo "ex Zanon", ora acquisito da uno dei titolari dell'azienda agricola. Tutto questo per evidenziare come la posizione sia la meno impattante nei riguardi delle possibili fonti, ed in grado di preservare il brolo di pertinenza della villa veneta, coinvolto in maniera solo marginale.

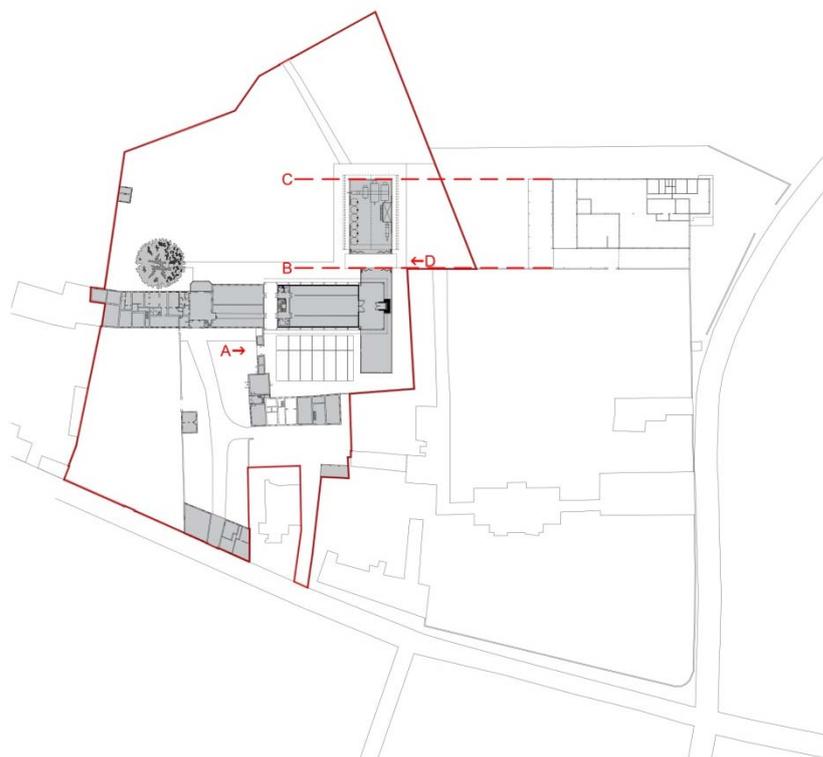


Stato di fatto e Stato di progetto a confronto (estratto da elaborati grafici)

3.3.3. Morfologia del nuovo edificio

Il nuovo edificio è pensato come somma di tre volumi accostati, collegati all'edificio produttivo realizzato negli anni 2000 e disposti perpendicolarmente ad esso, in direzione sud-nord. Nel dare forma ai volumi si è cercato di preservare alcune viste:

- A. la veduta libera dal "cortile" attraverso il portico a lato della piccionaia trova il nuovo edificio come fondale;
- B. l'allineamento della parete nord di chiusura del portico con il muro di cinta che si dirama in direzione ovest-est verso la Strada Provinciale;
- C. l'allineamento con la parete nord dell'edificio ex Zanon;
- D. la visuale sulla quercia secolare presente nel brolo subito dietro la villa storica attraverso il portico.



Planimetria di progetto: viste ed allineamenti

In genere, le riorganizzazioni aziendali con le medesime finalità del presente intervento prevedono la realizzazione di semplici tettoie in corrispondenza delle zone dove sono previste le lavorazioni, senza un tamponamento perimetrale dei volumi. Qui, per meglio preservare il contesto dal punto di vista estetico ed ambientale, si è preferita una soluzione più onerosa, proponendo un manufatto chiuso.

3.3.4. Parere preventivo comunale

L'iter progettuale, che ha portato alla soluzione qui proposta, ha previsto la richiesta di un parere preventivo al Comune, con valutazione del progetto da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (QAP). La domanda risale al 28 febbraio 2017, prot. 2098. Ad essa sono seguiti vari incontri con l'Amministrazione Comunale e con i responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed un sopralluogo in sito della Commissione QAP.

Si sono succedute varie note del Comune ed altrettante integrazioni con rivisitazione della proposta architettonica presentata. Con nota del 16 maggio 2018, prot. 5755, il Comune inviava le proprie determinazioni conclusive. Con la presente soluzione sono state recepite complessivamente le richieste e prescrizioni della citata nota, in particolare:

- realizzazione della copertura a due falde;
- riduzione degli sporti laterali delle coperture a due falde a valori armoniosi con la dimensione del fabbricato;
- aumento della larghezza del fabbricato in progetto portandolo alla dimensione dell'intervento "anni 2000" al lordo dei pilastri.

3.3.5. Soluzione architettonica

La soluzione architettonica cerca di mediare le esigenze produttive con il particolare contesto in cui il nuovo volume si inserisce e nello stesso tempo sceglie un linguaggio che sia dichiaratamente **semplice** e **contemporaneo** per non creare confusione formale e visiva in un contesto storico **già modificato**.

L'edificio di nuova realizzazione avrà andamento perpendicolare alla direzione della successione degli edifici esistenti e si connoterà come volume "di testa" a conclusione della schiera, fortemente legato morfologicamente agli edifici a cui si collega, in particolar modo a quello degli anni 2000 (edificio "Follina")

L'edificio "Follina" è concepito come un edificio a carattere industriale, caratterizzato dalla presenza delle colonne in c.a. che scandiscono la facciata e sorreggono la copertura a due falde, di poco sporgente rispetto all'allineamento delle colonne. Una parte dell'edificio è chiusa attraverso pareti in doghe di legno orizzontali, ad andamento curvilineo ("a botte"), arretrate rispetto all'allineamento delle colonne portanti ma che mantengono l'allineamento con gli edifici storici. La campata a ridosso degli edifici storici presenta un portico passante che stacca visivamente l'edificio; la campata terminale ad est è aperta sui tre lati. Il manto di copertura enfatizza il legame con gli edifici storici: i coppi tradizionali rivestono le falde per la larghezza corrispondente agli edifici storici mentre lo sporto di copertura rimane in lamiera di rame, come la parte terminale ad est.

In continuità con l'edificio esistente si propone di realizzare l'ampliamento utilizzando sagoma e altezze come l'edificio "Follina". Il nuovo immobile sarà così composto ed articolato:

- un primo volume, destinato a lavorazione e stoccaggio dei vini, è innestato sotto la parte terminale dell'edificio "Follina" e avrà copertura piana calpestabile;
- un secondo volume, destinato alla lavorazione delle uve, staccato 5 m dal primo, è completamente esterno, perpendicolare all'edificio "Follina" e coperto con copertura a due falde in lamiera, sospesa rispetto alle pareti perimetrali;
- tra i due volumi, una pensilina in c.a. di altezza interna 490 cm collega funzionalmente i due edifici garantendo lo stacco architettonico.

Il primo volume sporge dalla sagoma dell'edificio "Follina" a nord di 5,33 m e a sud di 15,66 m, ad est di circa 2 m. Ha larghezza 11,3 m, lunghezza 37,69 m e altezza interna 505 cm.

Il secondo volume è allineato al fronte est del primo volume, ha larghezza 16,70 m (come la larghezza dell'edificio "Follina"), lunghezza 26,75 m e altezza media interna 843 cm. Le altezze interne in gronda e colmo sono esattamente corrispondenti a quelle dell'edificio "Follina" e sono necessarie alle lavorazioni previste.

I dati dimensionali del nuovo edificio sono rappresentati nell'allegato elaborato grafico (tav. A17) e sono i seguenti:

- Superficie coperta: mq 815,15
- Volume: mc. 5.196,60

| Corpo | Larghezza | Lunghezza | Altezza | Volume |
|------------------|-----------|-----------|---------|--------|
| Edificio Follina | m. | m. | cm. | |

| | | | | |
|-----------|----------|----------|---------|--|
| Volume 1 | m. 11,30 | m. 37,69 | cm. 505 | |
| Volume 2 | m. 16,70 | m. 26,75 | cm. 843 | |
| Pensilina | | | cm. 490 | |

La proposta progettuale intende anche suggerire una nuova organizzazione degli spazi aperti del brolo: il lato orientale sarà dedicato alla produzione vitivinicola, la parte occidentale invece all'accoglienza dei Clienti della tenuta Bonotto, che in questo spazio possano degustare i prodotti dell'azienda e conoscere alcune fasi della produzione del vino.

3.3.6. Materiali e finiture

In continuità con le scelte progettuali dell'edificio più recente, in cui il calcestruzzo a faccia vista è un elemento connotante, si è previsto anche per le murature del nuovo fabbricato l'impiego del **calcestruzzo a faccia vista, additivato con ossidi di colorazione marrone**. L'edificio sarà poi rivestito da una doppia rete in acciaio corten a maglia quadrata 10 x 10 cm; il pannello in secondo piano è sfalsato rispetto a quello in primo piano per conferire un effetto visivo che riproduca la trama di un tessuto lavorato. In corrispondenza delle aperture ricavate sui prospetti principali il rivestimento si interrompe rivelando la materia grezza dell'edificio.



Un dettaglio del rivestimento in rete



Il rivestimento in rete si interrompe in corrispondenza delle aperture

Le aperture e gli accessi sono garantiti da ampi portoni a tutt'altezza, necessariamente aperti nelle fasi di lavorazione. Essi saranno in legno con tavole verticali, in continuità col resto della facciata.

La copertura del corpo principale sarà a due falde, realizzata con capriate in legno ed orditura secondaria, sempre lignea, parallela alla linea di gronda, e ciò sempre in continuità con l'edificio adiacente. La copertura sarà in lamiera, colore testa di moro, richiamando quella della tettoia.

Si fa notare che la copertura a falda non chiude, con le murature, ermeticamente il volume, ma mantiene la configurazione voluta della tettoia, del "tetto appoggiato sopra".

3.3.7. Nuova viabilità

Posizionare il nuovo ampliamento nell'angolo sud-orientale della corte rurale consentirebbe di intervenire sul sistema degli accessi e della viabilità di servizio che oggi costituisce un grosso problema sia per l'attività produttiva sia per l'uso e la conservazione del sistema delle corti.

La proposta progettuale perciò prevede di collegare tra loro i due ambiti Tenuta Bonotto ed area ex Zanon, **creando due nuove aperture nel muro di cinta** che attualmente divide l'ambito ex Zanon da quello Bonotto; si prevede la realizzazione di tali brecce delle dimensioni che tengano conto della presenza degli elementi architettonici decorativi attualmente a coronamento della linea sommitale del muro di cinta.

Tale soluzione consentirebbe di sgravare completamente il centro storico di Tezze dal transito di mezzi pesanti legati all'azienda agricola Bonotto, sia per quanto concerne via Duca D'Aosta quanto per via Borgo Tonini, e di utilizzare l'ampio accesso già presente da via Borgo Malta, con visibilità e manovrabilità ottimali.



Viabilità di servizio allo stato attuale con accesso e uscita da Via Duca d'Aosta, sul lato sud del complesso (elaborato grafico a cura di R. Cazziola)

Viabilità di servizio come da progetto, interamente convogliata ad est su Via Borgo Malta - S.P. n. 34 (elaborato grafico a cura di R. Cazziola)

3.3.8. Aperture nel muro di cinta

Per migliorare la viabilità interna ad uso dell'azienda agricola, il progetto prevede l'apertura di due varchi nel lato orientale del muro di recinzione che cinge la corte.

Il muro, già individuato dal PRG come elemento lineare significativo, è composto da un paramento non uniforme sui tre lati: mentre il lato nord e quello occidentale presentano una tessitura in sasso e laterizio a vista, a maglia regolare e ben definita, il lato orientale del muro si presenta ricoperto da un intonaco grossolano, in parte caduto, che lascia intravedere una tessitura muraria più grezza ed irregolare. Sono inoltre visibili varchi aperti e successivamente tamponati.

Ciò che accomuna i tre lati è invece la morfologia della conclusione sommitale che presenta una finitura continua rastremata intervallata da elementi decorativi a forma prismica.

Il progetto prevede di aprire i varchi utilizzando gli intervalli murari compresi tra due elementi decorativi contigui in modo tale da alterare il meno possibile lo *status quo*; il muro verrà perciò tagliato in modo netto e verrà protetto verticalmente da una lamina in acciaio *corten*.

3.3.9. Dimensionamento dell'impianto fotovoltaico

Ai sensi del D.Lgs. 28 marzo 2008, art. 11, comma 1 (Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti), il progetto prevede di posizionare in copertura un impianto fotovoltaico dimensionato in base al punto 3 dell'Allegato B del citato Decreto. Essendo la nuova superficie coperta in ampliamento pari a 815 mq, si prevede di installare una potenza di pannelli fotovoltaici pari a 16,5 kWp. Al fine di migliorare l'esposizione (a sud) e per annullare l'impatto visivo, si prevede di disporre i pannelli su un piano orizzontale, sopra alla copertura piana del nuovo edificio in ampliamento.

3.4. Sistemazione delle aree verdi di pertinenza

Sulla base delle analisi svolte, emerge chiaramente che l'area oggetto di intervento, seppure definita come "area di pertinenza della villa" si presenta oggi come una grande superficie verde, delimitata dal muro di cinta, aperta verso una campagna che è stata recentemente urbanizzata ed inserita in un contesto che è in corso di trasformazione.

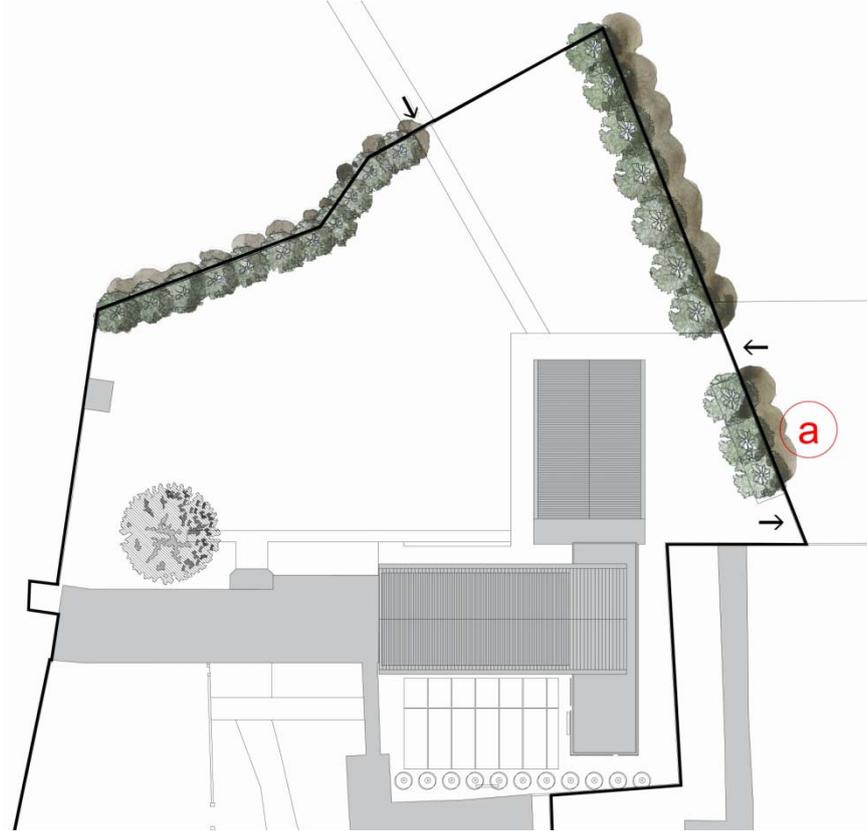
Allo stato attuale, infatti, essa presenta un uso promiscuo: oltre ad essere il "retro" della villa signorile, ma avendo perso le sue funzioni agricole, appare come uno **spazio di servizio** per le attività legate all'azienda vitivinicola che, ristrette nello spazio del cortile posto sul lato sud, iniziano pian piano ad invadere questo grande "cortile" che si presenta inutilizzato e privo di una specifica funzione.

Il nuovo edificio contribuirà ad organizzare tale spazio, confinando nell'area orientale le attività ad uso produttivo e la circolazione dei mezzi; le aree occidentale e settentrionale saranno invece valorizzate come spazio verde di pertinenza della villa e dell'annesso rustico storico e utilizzate come spazio aperto fruibile dai Clienti della Tenuta.

L'inserimento calibrato di alcuni elementi arborei potrà rafforzare i caratteri formali e paesaggistici della corte di pertinenza della Villa Bonotto e nello stesso tempo articolare il sistema funzionale, residenziale e produttivo della Tenuta Bonotto delle Tezze.

Gli interventi proposti riguardano l'implementazione dell'elemento "filare arboreo" posto lungo il paramento murario storico ad enfatizzare il suo carattere di "elemento lineare significativo"; il filare già esiste e si prevede un suo completamento lungo il confine con l'area dei capannoni artigianali ex-Zanon (a).

Anche il "cortile" a sud, liberato delle attrezzature localizzate nei nuovi edifici, acquista un nuovo significato di spazio di aggregazione per la presenza del quarto fronte edificato che lo perimetra. Il rettangolo centrale è occupato da un prato; un filare di alberature in vaso fa da contrappunto al colonnato dell'edificio "Follina" chiudendo la corte il cui perimetro riprende le proporzioni auree.



4. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

4.1. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

La realizzazione del nuovo edificio in ampliamento a quello esistente e necessario all'attività produttiva della Tenuta Bonotto avrà come principale conseguenza quella di inserire un nuovo volume costruito all'interno dell'area di pertinenza della Villa Bonotto, posta a nord dell'edificio padronale e degli annessi rustici contigui.

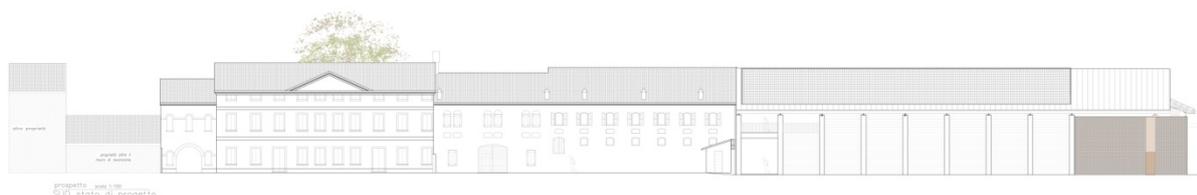
4.1.1. Rispetto al contesto storico-urbanistico

Come già evidenziato, il contesto morfologico del *centro storico* di Tezze appare caratterizzato da una maglia ortogonale di edifici e mura di recinzione, che racchiudono spazi aperti diversamente connotati: giardini, cortili ad uso promiscuo, cortili agricoli.

Il nuovo intervento – ad uso produttivo – si inserisce rispettando le regole di questo sistema storico ben conservato: esso infatti è collocato “in seconda linea”, nell'area verde agricola che si sviluppa SUL RETRO del complesso storico-architettonico, non risultando perciò visibile dal fronte strada urbano principale e nemmeno dal cortile principale del complesso Bonotto.

Esso si dispone perpendicolarmente agli edifici produttivi esistenti, in modo da riproporre la maglia ortogonale che caratterizza l'edificato agricolo-produttivo del contesto storico di Tezze.

La sua altezza è pari a quella degli edifici produttivi, storici e recenti, che compongono la Tenuta Bonotto.



Il prospetto sud del complesso di edifici

4.1.2. Rispetto alle valenze architettoniche di pregio

Come precedentemente evidenziato, nel contesto del centro storico di Tezze, due sono le valenze architettoniche di pregio: Villa Bonotto (sec. XVIII) e Villa Zanchetta (sec. XX su edificio preesistente).

Rispetto a Villa Bonotto, il nuovo edificio entra in contatto visivo solo sul retro, in quanto l'edificio storico e l'ampliamento produttivo affacciano sulla stessa corte agricola di pertinenza del complesso. Una parte del nuovo edificio sporge all'interno della corte, ma presenta altezza di gronda e di colmo uguale a quella dell'edificio produttivo del 2000 (“edificio Follina”) e dell'annesso rustico storico.



Il prospetto nord: a destra la villa, a sinistra il nuovo edificio

Rispetto a Villa Zanchetta invece il nuovo edificio risulterebbe visibile dall'area verde (giardino) che si sviluppa sul retro della villa. E' da segnalare tuttavia che sempre su questo lato - e in adiacenza con il muro di recinzione - negli anni Settanta del secolo scorso sono stati edificati i capannoni ex-Zanon. La folta vegetazione cresciuta nel tempo attualmente maschera gli immobili produttivi realizzati in area impropria.



Il prospetto orientale del nuovo edificio

4.1.3. Rispetto al paesaggio circostante

Come precedentemente evidenziato, l'ampliamento si colloca nell'area verde/corte agricola della Tenuta Bonotto e si posiziona nell'angolo sud-orientale della stessa. Esso quindi visivamente interferisce con le aree private limitrofe, mentre risulterà ben poco visibile dalle aree pubbliche.

STRADE PUBBLICHE

Dalla strada principale che attraversa il centro storico di Tezze (Via Duca d'Aosta) il nuovo intervento **non risulta visibile** perché molto arretrato rispetto alla strada e posizionato dietro all'"edificio Follina", con cui condivide la medesima altezza al colmo della copertura.

Dalla strada secondaria che corre a nord della proprietà Bonotto (Via Borgo Tonini) l'intero complesso Bonotto è **poco visibile**. La sua consistenza prende forma inoltrandosi negli spazi privati degli edifici

residenziali che nel tempo si sono attestati lungo il fronte strada, alcuni dei quali occupano i terreni ex agricoli un tempo facenti parte della proprietà Bonotto.

In particolare il muro di cinta, la corte agricola e gli edifici rustici sono visibili dal parcheggio privato della recente lottizzazione residenziale che si sviluppa a nord della tenuta Bonotto.

Da tale area privata, ma con accesso pubblico, la percezione formale e visiva del muro di cinta rimane inalterato, mentre la presenza del nuovo edificio modifica in parte lo spazio interno della corte, nel suo settore sud-orientale, dove scompare alla vista l'angolo in cui si accostano le tre entità: edifici e muro Bonotto, vegetazione e muro della proprietà Zanchetta, muro ed edifici artigianali ex-Zanon.

Dalla strada provinciale (S.P. n. 44) che corre sul lato orientale della proprietà Zanchetta (Via Borgo Malta) il complesso non risulta visibile, data la presenza dei tre capannoni artigianali (collocati in area impropria), da poco annessi alla proprietà Bonotto. Inoltrandosi nella proprietà privata, lungo lo sterrato che separa l'area dei capannoni dai terreni coltivati, il complesso diventa parzialmente visibile; il muro di cinta infatti occlude lo sguardo ad altezza uomo, mentre al di sopra del muro emergono le sagome degli edifici produttivi Bonotto: l'"edificio Follina" e l'ampliamento progettato.

4.2. Simulazione degli effetti degli interventi

Per meglio valutare l'inserimento di questo nuovo volume sono state realizzate alcune simulazioni mediante fotomontaggi e schizzi foto-realistici.

4.2.1. Vedute aeree con foto inserimento

a) Veduta aerea del complesso da SUD-OVEST



Stato attuale



Stato di progetto

b) Veduta aerea del complesso da SUD-EST



Stato attuale



Stato di progetto

c) Veduta aerea del complesso da EST



Stato attuale



Stato di progetto

4.2.2. Viste fotografiche dalle sedi stradali pubbliche

A) Vista fotografica da Via Duca d'Aosta (sud)



Stato di fatto: l'edificio produttivo di Toni Follina non è visibile dalla strada pubblica



Stato di progetto: il nuovo edificio produttivo non sarà visibile dalla strada perché posto dietro all'edificio produttivo di Toni Follina che comunque non è visibile

B) Vista fotografica da Via Borgo Malta (est)



Stato attuale: a livello della strada il complesso Bonotto non è visibile



Stato di progetto: a livello della strada l'ampliamento del complesso Bonotto non sarà visibile, in quanto l'altezza del nuovo edificio produttivo sarà pari a quella degli edifici già esistenti e non visibili

C) Vista fotografica da Via Borgo Tonini, lungo la strada, all'altezza della strada che dà accesso al complesso residenziale prospiciente la corte agricola del complesso Bonotto (nord)



Stato attuale: a livello della strada il complesso Bonotto non è visibile



Stato di progetto: a livello della strada l'ampliamento del complesso Bonotto non sarà visibile

D) Vista fotografica da Via Borgo Tonini, lungo la strada, all'altezza dello sbocco della stradina sterrata che attraversa la corte agricola della proprietà Bonotto (nord)



Stato attuale: a livello della strada il complesso Bonotto non è visibile



Stato di progetto: a livello della strada l'ampliamento del complesso Bonotto non sarà visibile

4.2.3. Viste dai lotti di terreno confinanti con la proprietà Bonotto e accessibili al pubblico da viabilità comunale

a) Vista della parte terminale degli edifici del complesso Bonotto (l'“edificio Follina”) dal terreno agricolo posto ad est del complesso



Gli edifici produttivi della proprietà Bonotto sono ben visibili



La stessa veduta con l'inserimento del nuovo edificio produttivo e i due varchi per il passaggio degli automezzi

b) Vista fotografica del varco d'accesso alla corte agricola posto sul lato nord del complesso Bonotto e accessibile da ingressi privati



L'ampliamento produttivo di Toni Follina è solo parzialmente visibile



La stessa vista con l'inserimento del nuovo edificio produttivo

4.2.4. Vista della corte agricola di pertinenza



La corte agricola di pertinenza vista dal suo lato occidentale



La stessa vista con l'inserimento del nuovo edificio produttivo

4.3. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Dalle analisi e dalle simulazioni svolte, risulta evidente che la costruzione del nuovo edificio produttivo in ampliamento rispetto a quello già esistente, posizionato nell'angolo orientale della corte rurale di pertinenza della Villa Bonotto, avrà un **impatto visivo sul contesto paesaggistico** della corte stessa e **sul suo "contesto figurativo"**.

Tale impatto tuttavia interessa lo spazio della corte di pertinenza, ma non incide sulle vedute dai luoghi pubblici né sulle caratteristiche del centro storico di Tezze. L'intervento inoltre non modifica i tracciati storici né gli elementi lineari significativi individuati dalla normativa urbanistica.

La corte verde di pertinenza della Villa Bonotto è sempre stata ed è tuttora uno spazio che ha una vocazione ed una connotazione prettamente agricola, strettamente legata all'azienda produttiva, come precisato anche dalla normativa comunale. L'inserimento di un nuovo edificio destinato a migliorare la produzione agricola pertanto non risulta in contrasto con il contesto in cui si inserisce.

La progettazione dell'intervento è stata condotta tenendo presente fin da subito i vincoli imposti dal contesto storico e paesaggistico in cui esso si inserisce; pertanto, alcune soluzioni progettuali adottate possono già definirsi mitigative dell'impatto visivo determinato dall'inserimento del nuovo elemento in uno spazio connotato. In particolare si citano i seguenti accorgimenti:

- posizionamento della nuova struttura nell'angolo orientale dell'area, in posizione opposta e lontana rispetto alla villa, con la quale non entra mai in sovrapposizione visiva;
- definizione di un organismo estremamente semplice da un punto di vista del linguaggio architettonico, in modo da non entrare minimamente in competizione con il contesto storico, ma nemmeno con le aggiunte recenti caratterizzate invece da una diversa volontà di distinzione;
- mantenimento della "linea di colmo" alla stessa altezza di quella degli edifici già esistenti;
- realizzazione di alcuni semplici interventi sugli elementi arborei che hanno lo scopo di "filtrare" la vista del nuovo edificio, ma anche di rafforzare il segno degli elementi ambientali già esistenti.

Dalle analisi precedentemente svolte, inoltre, si evince come il significato storico del complesso Bonotto sia dato dall'insieme degli edifici e degli spazi aperti che sono andati configurandosi col tempo dando vita ad un sistema articolato ricco di elementi significativi e connotanti. Rispetto a tale sistema, la realizzazione del nuovo edificio produttivo avrà delle ricadute sicuramente positive, come ad esempio:

- a) la riorganizzazione della viabilità interna renderà la corte principale, posta a sud verso il centro storico, libera dal passaggio dei mezzi produttivi e quindi utilizzabile come spazio fruibile e vivibile;
- b) la riorganizzazione dell'attività produttiva, che ruota attorno al nuovo edificio, libererà e quindi valorizzerà la corte agricola di servizio posta a sud dell'"edificio Follina", oggi soffocata dalle attrezzature produttive in cerca di una loro collocazione e posizionate in modo promiscuo;
- c) la riorganizzazione della corte verde di pertinenza, differenziando seppure solo visivamente gli ambiti funzionali, renderà possibile sia il miglioramento dell'attività produttiva che la valorizzazione dell'attività enoturistica gravitante attorno all'annesso della villa padronale, a totale guadagno del complesso storico.