



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 TECNICA DESCRITTIVA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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. 0430.488325 - Fax/0430.488881  
31028 Loc. TEZZE DI PIAVE - VAZZOLA  
P.I. 03287710267 R.I. TV 199476489  
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

Handwritten signatures: Anna Bonotto, Antonio Bonotto, Carla Bonotto, Giovanni Bonotto, Maria Gabriella Bonotto, Minna Maria.

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

BONOTTO ANTONIO BNT NTN 63H10 C957T

Firma

Handwritten signature: Antonio Bonotto

Coordinatore:

Ing. Andrea Modolo

Handwritten signature and official stamp of Ing. Andrea Modolo, Ordine Ingegneri Provincia di Treviso.

Progettisti architettonico:

Arch. Stefani Silvio

Handwritten signature and official stamp of Arch. Stefani Silvio, Ordine Architetti Provincia di Treviso.

Ing. Andrea Modolo

Handwritten signature and official stamp of Ing. Andrea Modolo, Ordine Ingegneri Provincia di Treviso.

SEZ. FOG. MAPP.

fg. 20° Mapp. 395, 850, 1028, 1030

SCALA

DATA 16 03 2020 rev. 04 05 2020

Elaborato n°

A01

**PREMESSA**

La presente relazione è sostitutiva di quella del 21 10 2019 e recepisce le prescrizioni della Soprintendenza prot. 0002374 del 28 01 2020 e del Comune di Vazzola prot. 166 del 08 01 2020.

## INTRODUZIONE

La presente relazione ha per oggetto l'ampliamento dell'attività produttiva "Tenuta Bonotto delle Tezze di Bonotto Antonio", con sede in via Duca D'Aosta 36 a Tezze di Piave, su area individuata dal foglio 20 del Catasto Terreni, mappali 850, 1028, 1030.

Trattasi di ditta individuale, iscritta alla Camera di Commercio con la qualifica "Piccolo imprenditore" sezione coltivatore diretto, che si occupa principalmente della coltivazione a vigneto di fondi in gran parte in comproprietà del titolare con i fratelli e la mamma.

L'intervento interessa esclusivamente i mappali 850 e 1028 in uso alla Tenuta in forza di un contratto d'affitto stipulato tra Antonio Bonotto, i fratelli Anna, Carla, Giovanni, Maria Gabriella e la mamma Mina Giulia Maria; mentre il nuovo accesso per l'attività produttiva è previsto sull'adiacente mappale 395, dello stesso foglio 20, di proprietà però esclusiva del sig. Bonotto Antonio che concederebbe la servitù di transito.

## LA STORIA E L'EVOLUZIONE DELLA CANTINA

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. Ciò sempre con la passione di un tempo e con l'attenzione di chi sente forte il legame col territorio e coglie la responsabilità di essere un punto di riferimento storico.

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.

L'azienda conduce circa 60 ettari a vigneto di diverse varietà; 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. Elementi che ancora oggi si ritrovano nella sede della Bonotto delle Tezze.

Nel cortile si incontrano gli amici e i clienti; arrivano oggi, come secoli fa, i carri con l'uva pronta per la pigiatura.



Figura 1. Foto della vendemmia e della pigiatura di quasi un secolo fa, ieri dove e come oggi.



Figura 2. La colombaia.

E' proprio in questo intreccio tra storia, cultura e vino che sta la forza di questa azienda: la clientela qui non trova solamente la qualità del prodotto, ma cerca anche la storia che essa racconta. In tal senso, il contesto in cui si trova conferisce alla Tenuta un valore aggiunto, e ciò grazie all'intuizione ed all'approccio qualitativo che i Bonotto hanno saputo perseguire negli anni. Di contro l'attività risulta penalizzata dalla limitatezza degli spazi, dimensionati per altri tempi ed altre tecnologie. In un certo qual modo, fino ad oggi, i vantaggi e gli svantaggi si sono comunque sempre compensati, garantendo la sostenibilità dell'attività imprenditoriale.

Questo dualismo di vantaggi e svantaggi, va valutato anche da un punto di vista urbanistico: se è vero che la presenza di un'attività vitivinicola in un centro storico può sembrare incongrua, è altresì rilevante l'apporto ed il valore aggiunto che questa azienda da secoli conferisce alla frazione di Tezze, per il prestigio, per il fermento ed il dinamismo che crea, per le iniziative culturali che propone (anche con ospiti stranieri), ma anche per la qualità degli immobili, sempre perfettamente mantenuti, ancorché non sia sempre facile dare loro un utilizzo. Non potrebbe essere lo stesso se alle spalle non vi fosse un'attività sana e con i giusti margini: la tipologia e dimensione del complesso di immobili non sarebbe sostenibile, dando spazio al degrado ed all'abbandono.



*Figura 3. Il "cortivo" durante uno degli eventi culturali che la Tenuta Bonotto delle Tezze periodicamente propone.*

### **LO STATO DI FATTO**

Il complesso di edifici, in via Duca D'Aosta a Tezze, di proprietà della famiglia Bonotto, è posto su una superficie complessiva di quasi 17.000 m<sup>2</sup>, interamente perimetrata da muri di cinta in sassi, ovvero da

edifici. Un corpo principale, su due e tre piani, taglia quasi a metà la proprietà in direzione est-ovest, distinguendo a sud l'ambito del cortile e a nord uno spazio a prato.

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 fruttai 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 m<sup>2</sup>, al tempo prevista ed ammessa dal P.R.G..



*Figura 4. Vista nord est del volume realizzato nei primi anni 2000.*

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.

L'accesso alla parte produttiva della Tenuta avviene principalmente dal centro di Tezze, ovvero dalla via Duca D'Aosta, con due varchi molto stretti e limitati in altezza che servono esclusivamente l'ambito

sud della tenuta, incluso il “cortivo”. Un terzo imbocco avviene dalla via Borgo Tonini, con accesso sempre stretto e privo di raccordi, limitativo per le manovre e con interferenze con le residenze presenti.



*Figura 5. Vista sud volume dei primi anni 2000*

Recentemente il titolare, il dott. Antonio Bonotto, ha acquistato il fabbricato e l'area di pertinenza delle proprietà ex Zanon che si interpongono ad est tra l'azienda agricola e la Strada Provinciale 44 di via Borgo Malta (Figura 6). La palesata disponibilità del dott. Antonio Bonotto, di concedere servitù di passaggio sull'area di recente acquisizione e a favore dei mappali ove ha sede l'azienda, consentirebbe di collegare l'ambito nord della cantina direttamente alla Strada Provinciale. In merito si preciserà meglio nel corso della relazione.

La quasi totalità degli edifici dell'ambito (tranne quelli più recenti) hanno un grado di protezione, generalmente “4”, ma anche “3a” nel caso della villa padronale (Figura 7), peraltro iscritta nel catalogo regionale delle Ville Venete. Le azioni su tali edifici (qui comunque non oggetto di intervento) sono normate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Non sono, invece, presenti decreti di vincolo.

Come già riportato, l'intero ambito è perimetrato da edifici e/o muri di cinta in sassi e mattoni. Questi sono individuati dal PRG come elementi lineari significativi (Figura 7) e definiti nell'art. 16.8 delle N.T.A..

L'attuale consistenza dell'impianto produttivo e degli spazi è tale da soddisfare la capacità produttiva e di stoccaggio aziendale e ciò proprio grazie al più recente ampliamento; le ragioni da cui trae origine questa richiesta non riguardano infatti l'incremento del processo produttivo, bensì la razionalizzazione e l'adeguamento dello stesso agli odierni standard.

Nelle tavole grafiche (in particolare Tavola A17) è riportata la distinta delle superfici e dei volumi degli edifici, con particolare riferimento a quelli produttivi, ciò anche ai fini della classificazione e compatibilità dell'intervento in riferimento alla Normativa Regionale.

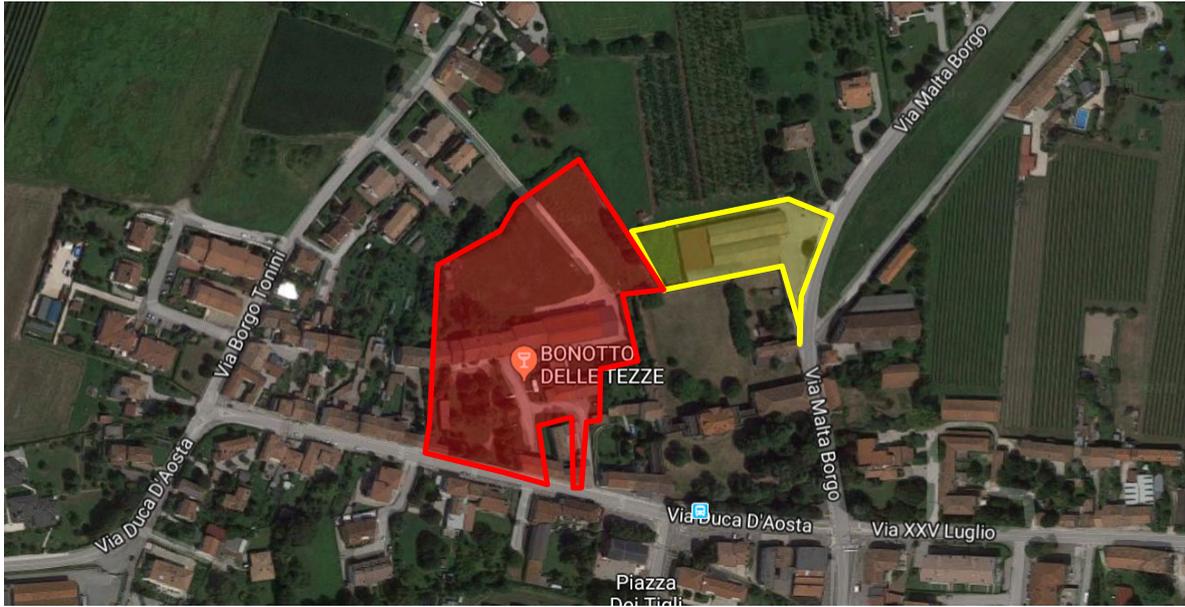


Figura 6. Vista aerea, in rosso le proprietà della Famiglia Bonotto. In giallo la recente acquisizione dell'area ex Zanon, da Parte del dott. Antonio Bonotto.

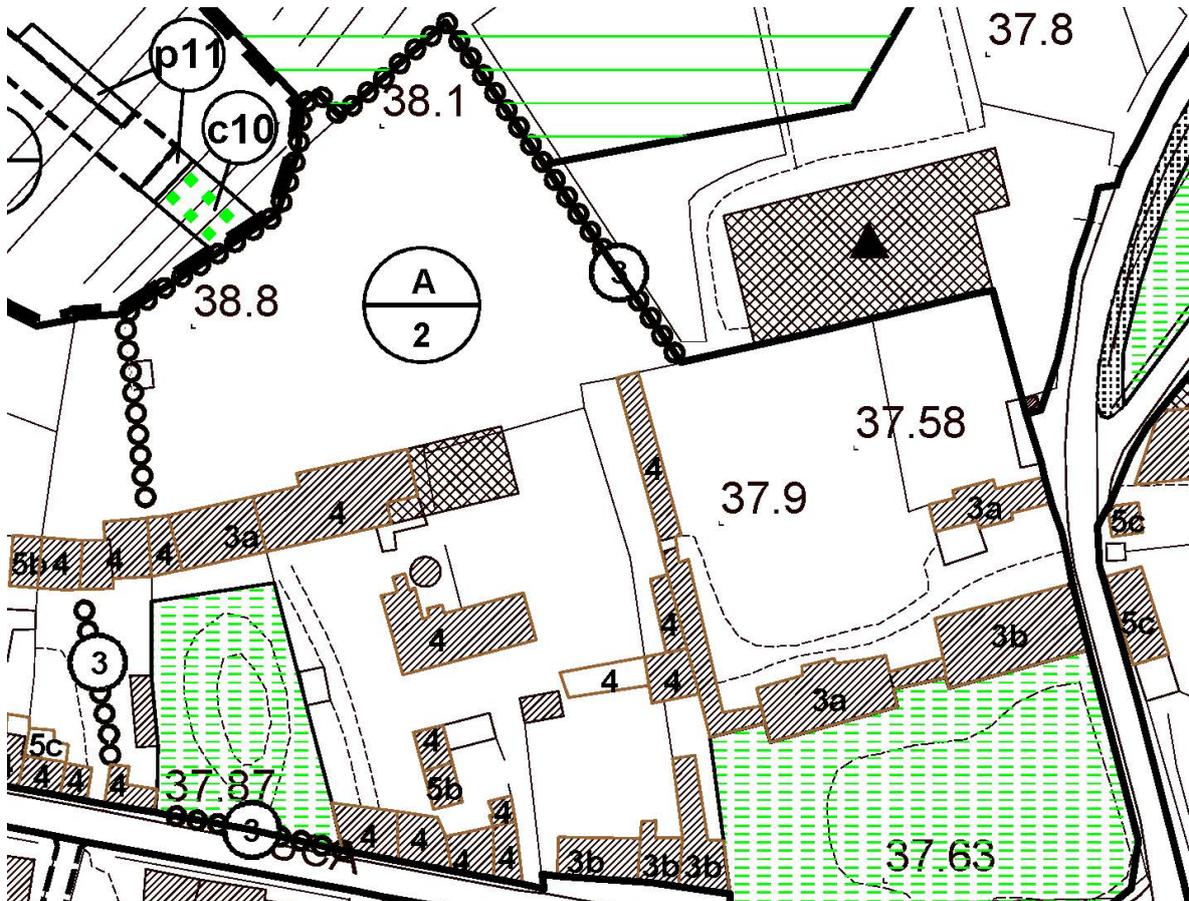


Figura 7. Estratto PRG con gradi di protezione degli edifici

## TITOLI EDILIZI LEGITTIMANTI

L'intero compendio risulta realizzato in più epoche e fasi ed è suddivisibile in due comparti:

- 1) quello della Famiglia Bonotto risalente ad epoche antecedenti al 1967;
- 2) quello ex Zanon, di proprietà di Antonio Bonotto, e risalente ai primi anni '70.

Del **comparto della famiglia Bonotto**, il primo intervento edilizio reperibile negli archivi comunali risale alla pratica 8187 del 09 11 1999, quando venne trasformato il piano primo del punto vendita, per destinarlo a magazzino.

Successivamente, con Concessione Edilizia 8876 del 08 04 2002 e Permesso di Costruire in Variante n° 9616 del 18 11 2013 si fece l'intervento più importante, quello di ampliamento della cantina.

Con SCIA protocollo 11890 del 27 11 2013 e Permesso di Costruire 12115 del 08 04 2015 si trasformò, ristrutturò ed ampliò un ambito a porticato adiacente alla casa padronale, per convertirlo a sala degustazione e veranda.

Infine, con CILA protocollo 6366 del 30 05 2018, si è meglio definito uno spazio pluriuso già realizzato con concessione del 2002 e mai definito.

Esistono poi alcuni vasi vinari mobili, presse, pigiatrici e tettoie posticce, posizionati temporaneamente nel cortile interno a sud dell'ampliamento del 2002 e che sono fundamentalmente spostati ed utilizzati nel cortile principale nei momenti della pigiatura. Detti impianti sono proprio quelli a cui l'intervento in oggetto intende dare collocazione fissa e definitiva in ambito coperto e protetto e che pertanto ad intervento completato saranno rimossi.

Del **comparto ex Zanon** sono reperibili tre pratiche edilizie:

La Licenza Edilizia 981 del 02 04 1973 rappresentò il primo insediamento dell'azienda, poi parzialmente ampliato con ulteriore Licenza di Costruire protocollo 783 del 30 07 1975.

Ulteriore ampliamento, più importante, è avvenuto ad inizio anni '80, con Concessione Edilizia 2113 del 27 05 1980.

Per più evidente chiarezza, si rimanda alla tavola A05, nella quale, ogni edificio è stato legato al titolo che lo legittima.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Gli interventi edilizi nel Comune di Vazzola sono regolati dalla seguente normativa:

- PRG vigente del Comune di Vazzola;
- PATI vigente dell'Agro Coneglianese Sud Orientale dei comuni di Santa Lucia, Mareno e Vazzola;
- PAT del comune di Vazzola;

Questi strumenti urbanistici, ed in particolare PATI e PAT più recenti, sono conformi e coerenti con altri dispositivi di ordine superiore, come il PTCP ed il PTRC.

In particolare nelle tavole del PTCP (carte dei vincoli, sistema insediativo infrastrutturale, sistema ambientale reti ecologiche ...) non si riscontrano classificazioni o criticità particolari. La villa padronale è riportata nella tavola 4-3 *Sistema insediativo-infrastrutturale. Carta delle Ville Venete, Complessi ed Edifici di pregio architettonico*.

Tutti gli strumenti Comunali di pianificazione individuano l'area in esame come Centro Storico.

Le N.T.A. del P.R.G. definiscono all'articolo 21 le zone "A" – Centri Storici, prevedendone le seguenti destinazioni:

*"In queste zone sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) abitazioni ed annessi alla residenza: uffici pubblici e privati, studi professionali o commerciali, ambulatori medici, banche;*
- b) limitatamente ai piani terreni: negozi, depositi commerciali e magazzini, botteghe artigianali ed artigianato di servizio, escluse attività quali autoriparazioni carrozzerie ed elettrauto;*
- c) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar;*
- d) attività socio-culturali e ricreative."*

Nella cartografia del PRG l'ambito della Tenuta non contiene prescrizioni particolari, rientrando l'insieme degli edifici nel consolidato. Tuttavia le NTA del PRG all'art. 38 "Edifici a destinazione produttiva esistenti in zona impropria" precisano che:

*"Gli edifici esistenti destinati alla produzione non ricadenti in zone produttive e gli edifici esistenti che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona, vengono individuati con apposito simbolo nelle tavole di progetto del P.R.G. Comunque, tutte le attività fuori zona non individuate con apposito cartiglio vanno considerate "attività da bloccare".*

Più definita pare l'impostazione del P.A.T. approvato dal Consiglio Comunale, che ha escluso le (seppur generiche e non proprio definite) previsioni di bloccare l'attività, qualificando invece il sito come di "degustazione e valorizzazione agroalimentare" e l'"azienda agricola a vocazione agroindustriale". La volontà percepibile nella più recente pianificazione Comunale va pertanto nella direzione di una riqualificazione dell'area, con previsione di mantenere e valorizzare l'attività esistente.

Già la precedente pianificazione, cui è conseguito l'iter autorizzativo e di sviluppo urbanistico della Tenuta degli ultimi 15 anni, aveva previsto la possibilità espansiva dell'attività, di fatto riconoscendone la compatibilità con il contesto e portando l'azienda ad investire importanti risorse in quei luoghi.

Infatti, nei primi anni 2000, con più pratiche (C.E. 8876 del 08 04 2002, Permesso di Costruire 9416 del 18 11 2003 in variante alla C.E. 8876), la Tenuta Bonotto delle Tezze ha ottenuto l'autorizzazione per l'intervento di "Realizzazione di magazzino adibito ad attività rurale esclusa la manipolazione di prodotti". Con tale intervento veniva concessa la realizzazione di un nuovo corpo di superficie complessiva di circa 675 m<sup>2</sup>, da adibire a magazzino e stoccaggio dell'attività produttiva, in cui 275 m<sup>2</sup> risultavano dalla demolizione e recupero delle superfici di edifici sparsi sulla proprietà, mentre 400 m<sup>2</sup> erano concessi in ampliamento su sagoma limite perché previsti dall'allora P.R.G..

Nell'attuale quadro normativo della pianificazione Comunale, nelle more dell'approvazione del primo Piano degli Interventi, l'ampliamento dell'attività produttiva in oggetto non è consentito. Sarebbe possibile ricavare *depositi commerciali e magazzini*, ma non spazi produttivi. Per questo si intende seguire la procedura prevista dalla L.R. 55 del 31 12 2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

Tale procedura è prevista anche per le attività agricole come riportato nell'art. 1 del D.P.R. 160/2010 e come richiamato nelle premesse alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n° 1/2015. Sono infatti definite *attività produttive: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni.*

Lo stesso P.A.T., all'art. 77.1 delle Norme Tecniche, esplicitamente prevede l'applicazione della L.55/2012:

*Il P.A.T., ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. n) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., detta i seguenti criteri generali per gli interventi inerenti attività produttive in zona impropria, i quali potranno essere:*

*a) di miglioramento (igienico, di sicurezza, di adeguamento impianti, messa a norma, etc.)*

*b) di ampliamento (estensione superfici o volumi produttivi o tecnici, parcheggi, etc.)*

*c) per la dismissione delle attività in caso di irrimediabile inidoneità del sito o incompatibilità con il contesto;*

All'art. 71.2 chiarisce che per "attività produttive" si intendono le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, [...] di fatto richiamando quanto riportato nel D.P.R. 160/2010.

Ai fini della corretta individuazione dell'intervento, in rapporto alla L.R. 55/2012 ed alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 1 del 20 gennaio 2015, per quanto l'ampliamento richiesto rientri nei parametri previsti dall'art. 3 della L.R. 55/2012 della "deroga allo strumento urbanistico generale" (ovvero minore dell'80% dell'esistente e minore di 1500 m<sup>2</sup>), il Responsabile del S.U.A.P. ha richiesto una più restrittiva interpretazioni della normativa di Piano e di applicare l'art. 4, per "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale".

La Circolare infatti precisa:

*"... Altra ipotesi di variante ai sensi del citato articolo 4 si configura qualora la richiesta di ampliamento, pur entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, riguardi una attività da bloccare o trasferire ai sensi dello strumento urbanistico generale".*

## **L'ESIGENZA DI RIORGANIZZAZIONE DEL PROCESSO PRODUTTIVO**

Dopo l'intervento dei primi anni 2000, dove si è dotata la cantina di spazi per magazzino e stoccaggio, si rende ora necessaria un'ulteriore razionalizzazione della gestione dell'intera struttura produttiva e commerciale, rivedendo in particolare la procedura di vinificazione e più nel dettaglio la fase di pigiatura.

Attualmente la pigiatura avviene con attrezzature mobili su aree temporaneamente dedicate a tale lavorazione. Vengono cioè utilizzate tramogge di raccolta e movimentazione dell'uva o del mosto posizionate, nel periodo vendemmiale, sul cortile della tenuta; esse, proprio per le caratteristiche di essere mobili, risultano poco adeguate per le caratteristiche dei mezzi di trasporto oggi comunemente in uso.

Anche la pigiatrice per la produzione del mosto e l'allontanamento dei raspi è un dispositivo mobile, così pure la pressa utilizzata per la spremitura del mosto e l'allontanamento della vinaccia.

Per quanto le attenzioni in ogni direzione siano massime, questa situazione, rispetto ad un contesto stazionario specificatamente dedicato, oltre a comportare una minore produttività, comporta un incremento dei rischi di sicurezza (se non altro per lo spostamento continuo di macchinari pesanti), ed una maggiore difficoltà a garantire gli standard d'igiene e di diffusione del rumore verso l'ambiente circostante. Lo stesso accesso di trattori e rimorchi dalla via Duca D'Aosta, che costringe di fatto i mezzi a passare a ridosso di un immobile abitato, risulta problematico e da ciò ne conseguono complicate manovre, che certamente creano un aggravio della sicurezza della stessa via cittadina. Infine gli spazi stretti del cortile impediscono una viabilità interna ordinata, inducendo manovre di retromarcia, certo pericolose, nelle convulse operazioni di pigiatura.

Anche la normativa ambientale impone una riorganizzazione degli spazi di lavorazione al fine di evitare la formazione di acque di dilavamento in ambiti di lavorazione. In particolare il Piano di tutela delle Acque (Allegato D alla DGR 842 del 15 maggio 2012), all'art. 39, prevede sostanzialmente la necessità di coprire le aree di lavoro onde evitare l'insensato trattamento di ampi volumi di acqua meteorica.

## **LA SOLUZIONE ORGANIZZATIVA**

L'intervento che si propone intende proprio ricondurre ad un ambito coperto, dedicato e stazionario queste importanti e delicate lavorazioni del processo di vinificazione. Sono infatti le fasi più frenetiche dell'intero processo, e necessitano di procedure unificate con elevati standard di sicurezza.

Per questo è necessario ricondursi ad un ambito ampio, in cui i mezzi possano arrivare ed allontanarsi facilmente e senza manovre, 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.

Per questo la soluzione ricade obbligata sul posizionare questa attività di pigiatura in corrispondenza della porzione più ad est della proprietà, con un volume che dialoghi e si intersechi con la porzione di tettoia già presente.

Relativamente alla viabilità, diventa imprescindibile collegare tra loro i due ambiti Tenuta ed area ex Zanon (Figura 6). Ciò consente di sgravare totalmente il centro 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. Per approfondimenti si rimanda alla relazione specialistica sulla viabilità e di lay out aziendale, oltretutto alla relazione agronomica che meglio esplica le necessità tecniche.

Il raggiungimento dell'obiettivo richiede l'apertura di due brecce nel muro di cinta che attualmente divide l'ambito ex Zanon da quello Bonotto, come evidenziato nei grafici progettuali. Il muro di cinta sarebbe preservato e rimarrebbe chiaramente definita la sua presenza; verrebbero semplicemente creati due varchi con taglio netto del muro (che verrà protetto verticalmente da una lamina in acciaio *corten*), oltretutto nella posizione dove già si legge la presenza di precedenti aperture, poi tamponate.

## **LA PROPOSTA EDILIZIA**

L'intervento edilizio consiste nel ricavare dei nuovi volumi produttivi nel contesto più ad est della Tenuta e 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, in adiacenza al fabbricato produttivo "ex Zanon", ora acquisito dal titolare dell'azienda agricola.

Questo per evidenziare come l'ubicazione 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.

Il nuovo edificio è pensato come somma di tre volumi accostati:

Un primo volume parallelepipedo si inserisce sotto la tettoia realizzata negli anni 2000, in direzione sud-nord, sporgendo in maniera simmetrica con porzioni in ampliamento di circa complessivi 283 m<sup>2</sup> rispetto all'attuale assetto. Esso sarà destinato a lavorazione e stoccaggio vini. Tale volume è stato ampliato di circa 110 m<sup>2</sup> rispetto alla versione del 21 10 2019, recependo le richieste della Soprintendenza.

Un secondo volume, a pianta rettangolare ma con copertura a doppia falda (come richiesto dalla Commissione edilizia), è previsto più a nord e coinvolge una superficie coperta di circa 447 m<sup>2</sup>. Sarà impiegato per le lavorazioni di pigiatura e pressatura e per il pre-stoccaggio del mosto del vino rosso. Questo corpo condivide le proporzioni dimensionali dell'adiacente cantina progettata dall'arch. Follina: altezza e larghezza sono le medesime, e la lunghezza corrisponde all'incirca alla somma "portico" e vano "stoccaggio vini".

I due corpi sono raccordati da un ulteriore elemento parallelepipedo, con superficie in pianta di circa 83 m<sup>2</sup>, aperto alle estremità corte e con funzione di portico.



*Figura 8. Accesso da via Borgo Tonini*

L'obiettivo è quello di ricavare comunque dei volumi semplici, con connotati ben distinti da quelli degli edifici esistenti, ma che si inseriscano con eleganza e attualità nel contesto.

Nel dare forma ai volumi si è cercato di preservare alcuni allineamenti, come la parete nord della piccionaia con il limite sud dell'ampliamento, come l'allineamento della parete nord di chiusura del portico esistente con il muro di cinta che si dirama in direzione ovest-est verso la Strada Provinciale, e come l'allineamento con la parete nord dell'edificio ex Zanon (Figura 9).

Attraverso il portico viene mantenuta la visuale sulla quercia secolare presente nel brolo subito dietro la villa storica.

In adempimento alle prescrizioni della Soprintendenza, il nuovo corpo edilizio con copertura piana è stato prolungato verso sud per determinare il quarto fronte edificato che perimetra il cortile sud del complesso della Cantina Bonotto.

Il cortile è stato organizzato pensando ad una destinazione d'uso meno produttiva e più aperta ad attività di incontro. 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. Le partizioni dell'area verde contribuiscono a dare ordine al nuovo impianto planimetrico.

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.

In continuità con le scelte progettuali dell'edificio più recente, in cui il calcestruzzo a faccia vista è un elemento di connotazione, si è previsto anche per le murature del nuovo fabbricato l'impiego del calcestruzzo a faccia vista, additivato con ossidi di colorazione grigio marrone, vicina alla tinta del legno esposto alle intemperie. L'edificio è poi previsto 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 e sul fronte dove avvengono le lavorazioni di scarico dell'uva (per ragioni di sicurezza e praticità di transito ed avvicinamento dei mezzi) il rivestimento si interrompe rivelando la materia grezza dell'edificio.

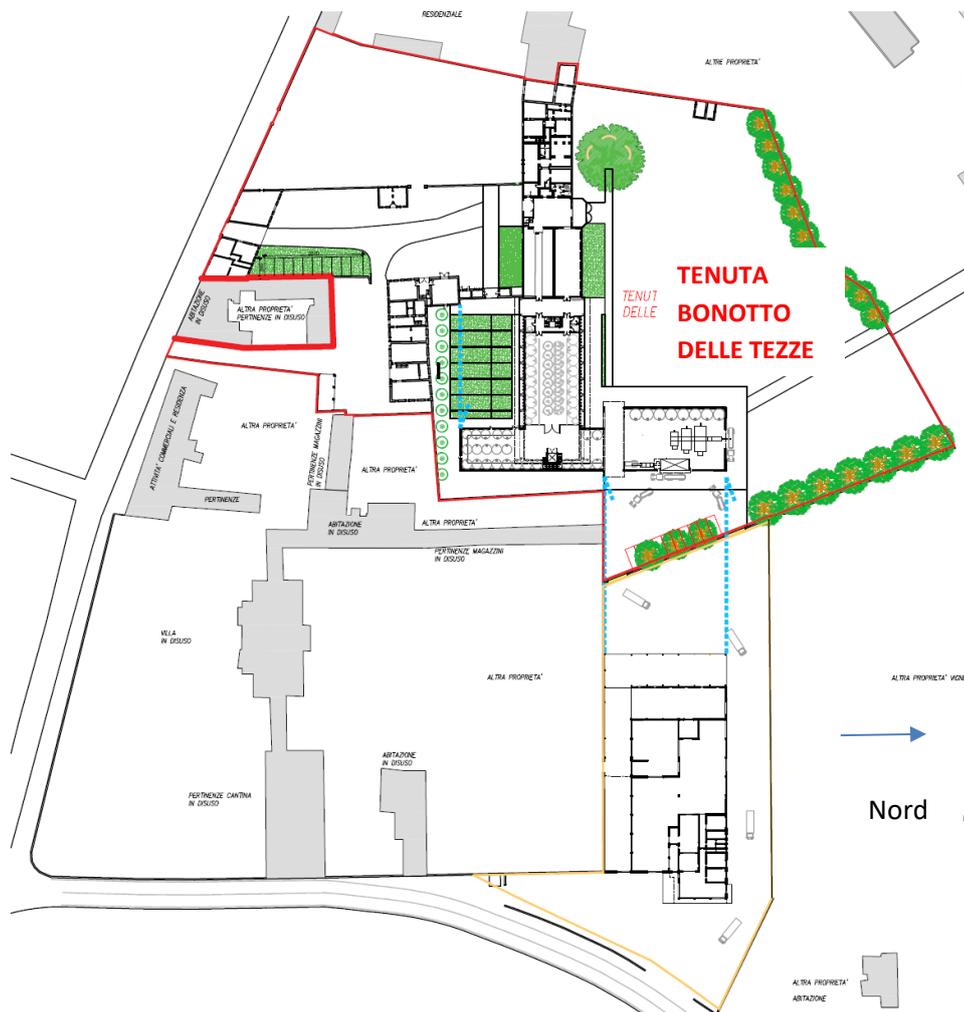


Figura 9: Planimetria con Ambito Tenuta Bonotto delle Tezze (rosso), Ambito ex Zanon (giallo), allineamenti preservati (azzurro), viabilità pubblica.

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.

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 coppi, in attuazione alle prescrizioni della Soprintendenza.

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”, con frangivento metallici per proteggere l’ingresso d’acqua dai timpani.

Al fine di consentire una maggiore flessibilità nell’uso degli spazi a disposizione, togliendo ogni ambiguità su quale sia il limite di utilizzo, si chiede di consentire la manipolazione dei prodotti anche nell’ambito di più recente costruzione, ed attualmente escluso. Ciò permetterebbe di utilizzare spazi più moderni e qualificati per l’attività vera e propria di trasformazione, fisicamente allontanandola dagli edifici residenziali e a maggior grado di tutela. Questo non cambierebbe la destinazione d’uso dei fabbricati, di fatto già classificati produttivi, e concentrerebbe nella zona più ad est, in adiacenza all’ambito che si propone in ampliamento, l’insieme delle lavorazioni dell’attività, ottimizzando l’intero processo.

Sono previste opere di riqualificazione del verde e delle pertinenze, per la cui descrizione si rimanda all’elaborato A22 (Relazione paesaggistica con studio del verde e delle opere di mitigazione).

A riscontro del punto e) del parere della Commissione Edilizia, prot. Comune 166 del 08/01/2020, l’ambito frighi viene mitigato da una doppia rete in corten, in continuità con la soluzione prevista per le pareti dell’edificio (Elaborato A10).

#### **DIMENSIONAMENTO FOTOVOLTAICO**

Ai sensi dell’art. 11 (Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti) comma 1 del D.Lgs 28 marzo 2008, si prevede di posizionare in copertura un impianto fotovoltaico dimensionato in base al punto 3 dell’Allegato B del citato Decreto:

*“Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all’interno dell’edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:*

$$P = 1/K * S$$

*Dove S è la superficie in pianta dell’edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:*

.....

*c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017”.*

Essendo la nuova superficie coperta in ampliamento pari a 815 m<sup>2</sup>, si prevede di installare una potenza di pannelli fotovoltaici pari a 17,5 kW<sub>p</sub> (>16,3=815/50).

Al fine di una migliore esposizione (a sud) e per annullarne l’impatto visivo (in adempimento alle prescrizioni della Soprintendenza), si prevede di disporre i pannelli su un piano orizzontale, sopra al tetto piano del nuovo corpo in ampliamento. (elaborato A12).

Il P.A.T. non chiarisce sulla possibilità di installare pannelli fotovoltaici in copertura.

Considerato però l’elevato consumo di energia elettrica dell’azienda per far funzionare in particolare i gruppi frigo e per le attività e lavorazioni più in generale svolte, e considerato quindi il beneficio ambientale derivato dall’autoconsumo, si chiede, sempre mediante lo strumento della variante

urbanistica previsto dalla L.55/2012, di poter derogare dalla norma Comunale e poter quindi rispettare pienamente, invece, la normativa Nazionale.

### **RETI TECNOLOGICHE (riferimento tavola A20)**

L'intervento non prevede modifiche sostanziali alle reti tecnologiche e ciò in conseguenza del fatto (già più volte riportato) che l'intervento non ha finalità di ampliare la potenzialità produttiva, se non marginalmente, ma di riorganizzarne il processo.

Solo l'approvvigionamento elettrico prevede un potenziamento della fornitura e ciò perché si intende incrementare la tecnologia implementata, con conseguente necessità di maggiore forza elettromotrice.

Non esiste e non è necessaria l'utenza del gas per quanto concerne la parte produttiva dell'azienda.

Per la telefonia, vi è un allaccio con linea aerea proveniente dalla via Duca d'Aosta, che sarà mantenuta, senza modifiche.

Lo stesso dicasi per l'acquedotto: L'allaccio, presente da via Duca D'Aosta, viene mantenuto senza necessità di potenziamenti.

Relativamente all'utenza elettrica, l'allaccio deriva da contatore presente sul muro di cinta ad est, alimentato da linea elettrica proveniente dalla cabina elettrica verticale già presente su via Borgo Malta. L'intervento prevede il potenziamento della fornitura elettrica per passare dagli attuali 55 kW, a 99 kW, che sarà richiesto al fornitore di energia elettrica.

Relativamente agli scarichi fognari, sono presenti due scarichi sul suolo mediante subirrigazione, relativi ad acque assimilabili alle domestiche dei bagni dell'ambito degustazione e dell'ambito produttivo. Tali scarichi sono autorizzati con pratiche del 2002 e del 2013. Relativamente alle acque del processo produttivo ed alle meteoriche si rimanda alla relazione e alla tavola dedicate.

### **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:

- Riducendo gli sporti laterali delle coperture a due falde a valori armoniosi con la dimensione del fabbricato.
- Prevedendo sporti frontali congruenti con quelli dell'intervento "anni 2000".
- Raccogliendo il suggerimento di allargare il fabbricato in progetto portandolo alla dimensione della larghezza dell'intervento "anni 2000" al lordo dei pilastri.

Relativamente al punto laddove si chiede riscontro sul "*mancato impiego delle unità poste verso est (ex Zanon)*", nel corso della presente relazione si sono ulteriormente esplicitate le ragioni.

In sostanza, e a più puntuale precisazione, le motivazioni sono le seguenti:

Prevedere la pigiatura in una posizione più lontana rispetto a quella ora prevista non sarebbe perseguibile, innanzitutto per le complicazioni tecniche di spostare i fluidi (con presenza di parti solide) tra punti così distanti; ma la stessa necessità di salvaguardare il muro di cinta, seppure prevedendovi dei varchi, collocherebbe la tenuta su due ambiti distinti, laddove invece vi è una reale esigenza di comoda relazione, preferibilmente a vista, tra l'ambito di pigiatura e quello di stoccaggio, in cui il personale che opera è lo stesso, e lo fa qualunque siano le condizioni metereologiche e climatiche. Gli edifici dell'ambito ex Zanon, infine, hanno un'altezza di utilizzo inferiore a 4,0 metri, troppo poco per le esigenze di una cantina, ed attualmente è presente la linea di media tensione che attraversa il fabbricato.

L'insieme delle ragioni tecniche è meglio e più ampiamente spiegata nella relazione agronomica, che esclude la possibilità di impiego dell'edificio ex Zanon per le esigenze che determinano la presente richiesta di ampliamento. Senza trascurare il fatto che il fabbricato di più recente acquisizione è già impiegato per il deposito dei diversi attrezzi agricoli aziendali.

## **CONCLUSIONI**

Nel corso della relazione si sono descritti la storia e l'evoluzione qualitativa e quantitativa della Tenuta Bonotto delle Tezze e rappresentati la consistenza e lo stato di fatto degli immobili di via Duca D'Aosta, così come la legittimità dei volumi.

Si sono spiegate le ragioni che determinano la richiesta di ampliamento dell'attività produttiva ed il ricorso alla procedura prevista dalla L.R. 55 del 31 12 2012.

Riassumendo in particolare le deroghe e varianti allo strumento urbanistico e alle norme vigenti qui richieste, esse riguardano:

- Ampliamento (rispetto al P.A.T.).
- Cambio d'uso da "esclusa la manipolazione" a compresa la manipolazione, per l'ambito a cantina realizzato ad inizio anni 2000.
- Fotovoltaico (rispetto al P.A.T.).
- Deroga ai requisiti di illuminazione dei locali di cui all'allegato 1 alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 13 del 01 07 1997 (ULSS).