



Arch. Paola Cason
Via G. Maggiore Piovesana, 115/b
31015 Conegliano TV
info@opa-associati.it

COMMITTENTE

SOCIETA' AGRICOLA BACCA SRL
P.IVA: 05063220262

PROGETTO

**AMPLIAMENTO ALLEVAMENTO
AVICOLO**

via Bidoggia Alta n. 4 - 31040 Cessalto TV

OGGETTO

**RELAZIONE STORICO ARTISTICA
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

File: 020-2023_BACCA_CESSALTO_RELAZIONE
PAESAGGISTICA.DOCX

Verificato da: CP

Data: 19/11/2025

ELABORATO

REVISIONE

Rel paes_arch

01

Richiedente:

Società Agricola Bacca srl (cod.fisc./p.iva 05063220262) con sede in via Bidoggia Alta n. 4 a 31040 Cessalto (TV), numero REA TV-423086, posta elettronica certificata societa.agricolabacca@legalmail.it. Il cui rappresentante legale è il Sig. Sandri Luigi

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento

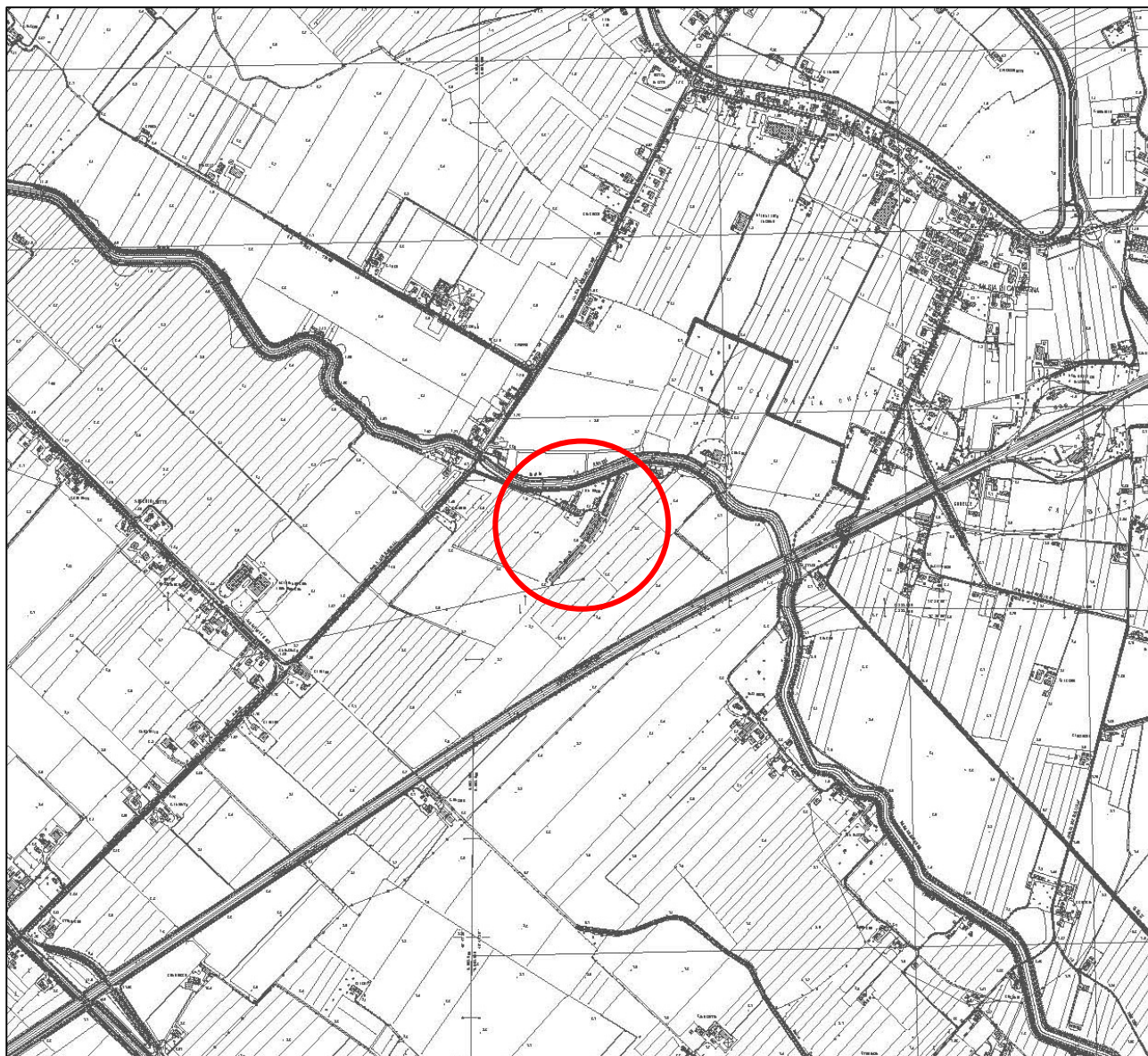
Indirizzo: Via Bidoggia Alta n. 4 – 31040 Cessalto TV

Estratto catastale ed estremi catastali:

I mappali interessati dall'intervento sono sintetizzati nella seguente tabella esplicativa:

Catasto	Foglio	Mappale	Classamento	Classe	Consistenza
Fabbricati	C/4	506	Cat. D/10	-	
Terreni	24	509	Semin Arbor	03	24 mq
Terreni	24	511	Seminativo	04	68 mq
Terreni	24	512	Semin Arbor	02	510 mq
Terreni	24	515	Seminativo	04	234 mq
Terreni	24	517	Semin Arbor	02	6 mq
Terreni	24	519	Seminativo	04	282 mq
Fabbricati	C/4	521	Cat. F/1	-	*45 mq
Fabbricati	C/4	522	Cat. F/1	-	*96 mq
Terreni	24	524	Semin Arbor	03	23 mq
Terreni	24	525	Semin Arbor	03	944 mq
Terreni	24	526	Semin Arbor	03	735 mq
Terreni	24	528	Seminativo	04	20 mq
Terreni	24	529	Semin Arbor	02	476 mq
Terreni	24	530	Semin Arbor	02	354 mq
Terreni	24	532	Semin Arbor	02	74 mq
Terreni	24	545	Seminativo	04	570 mq
Terreni	24	547	Seminativo	04	360 mq

Estratto Carta Tecnica Regionale



Estratto della Carta Tecnica Regionale

Estratto Ortofoto



Inquadramento su orto foto prima dei lavori di ristrutturazione

perimetro rosso = confine proprietà Soc. Agr. Bacca srl

perimetro giallo = delimitazione Vincolo Monumentale

linea azzurra = limite Vincolo Paesaggistico

Il compendio immobiliare oggetto di PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) che comprende VIA (Valutazione Impatto Ambientale) e AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) dal punto di vista urbanistico è così definito: nel Piano degli Interventi (PI) del comune di Cessalto (TV) rientra in zona Agricola, nella carta dei vincoli del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ricade per la distanza di 150 m dal canale Bidoggia in Vincolo Paesaggistico (art. 142 comma 1 lett c) del D.Lgs 42/04 "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per

una fascia di 150 metri ciascuna"). Sempre nella carta dei vincoli vi è una delimitazione cartografica che circonda Villa La Vena posizionata a nord ovest del compendio immobiliare oggetto di intervento e che identifica il Vincolo Monumentale in minima parte ricadente nei terreni di proprietà della Società agricola Bacca.

Vincolo Monumentale di Villa La Vena

Concetto di Vincolo Monumentale e grado di Protezione

*"Il **Vincolo Monumentale** è una restrizione imposta dalla Soprintendenza su immobili di particolare valore storico, artistico o archeologico per garantirne la conservazione. Qualsiasi intervento edilizio, inclusi lavori interni, facciate, sostituzione di infissi o cambi di destinazione d'uso, richiede l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza."*

L'art. 31 delle NTO del comune di Cessalto definisce come beni culturali gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale che comprendono ... gli edifici con Vincolo Monumentale e loro pertinenze - grado 1

Grado di protezione 1 (NTO Var 4 comune di Cessalto)

"Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse autorizzazioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'art. 7 delle presenti norme. Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio."

Cenni storici e caratteristiche della villa

All'interno del sito della Regione Veneto Villa Lavena Rossi poi Michelin ora Borin è censita con una scheda A - beni architettonici come villa con barchessa e oratorio. Essa viene datata come estremo remoto dal XVIII secolo all'estremo recente XIX secolo (1820). Di essa è difficile reperire documentazione esaustiva che permetta di elaborare una descrizione dettagliata dei processi di costruzione e sviluppo con riferimento anche all'utilizzo dei vari componenti architettonici nel tempo. Di certo si evince che vi è corpo di fabbrica principale di pianta quadrangolare su due piani fuori terra più soffitta praticabile ad uso abitazione principale con copertura a padiglione e forometrie di facciata regolari, più una serie di appendici che si estendono sia a nord che a ovest di essa.

Foto corpo principale di Villa La Vena



fronte sud ovest abitazione



angolo nord est e sud est abitazione

dalle informazioni storiche si evince esserci stata in passato una scuderia datata XVI secolo con la testata rivolta verso ovest (appendice ovest) costituita da arcate a tutto sesto incorniciate da lesene di ordine dorico che sorreggono un fregio a metope e triglifi sormontato da attico. A nord della casa vi è inoltre una appendice di pianta rettangolare su due piani con copertura a due falde con le facciate in mattoni pieni intonacati, passaggi a portico che collegavano i due fronti lunghi successivamente tamponati.



Foto appendice nord



Foto Scuderia fronte rivolto alla villa



Foto Scuderia da via Bidoggia Alta (fronte ovest)

Con i manufatti sopra descritti vi è anche un Oratorio del XVI secolo con chiesetta che ora si trova in precarie condizioni perché ricoperto da vegetazione.



Immagine storica



Foto aerea condizioni attuali villa

Attualmente la villa è di proprietà dei signori Borin ma in antica origine L'oratorio di Villa La Vena, era un edificio storico legato alla famiglia Bragadin e successivamente alla famiglia Asola. Originariamente annesso all'omonima villa, fu costruito nel 1602 da Ludovico Da Asola per volontà testamentaria del fratello Alessandro e dedicato inizialmente a San Raimondo di Peñafort, poi a San Carlo Borromeo. La tradizione riferisce che i Bragadin provenissero dall'isola di Veglia, oggi in Croazia, di cui furono signori, e li annovera tra le ventiquattro casate tribunizie che elessero il primo doge Paoluccio Anafesto. Rimasta compresa nel

patriziato dopo la serrata del Maggior Consiglio, la famiglia fu sempre rappresentata nelle più alte cariche della Repubblica di Venezia.

Lo stato di conservazione dei fabbricati è pessimo in quanto è mancata la manutenzione ordinaria (protezioni dei fori dall'ingresso di animali/volatili) la salvaguardia della copertura dalle infiltrazioni che hanno causato cedimenti strutturali importanti, eliminazione dell'umidità di risalita, ecc).

Limiti vincolo Monumentale e porzione ricadente in area oggetto di intervento agricolo

Come si evidenzia in ortofoto pag 4 della presente relazione la villa esercita un vincolo definito geograficamente dalla linea gialla che è di tipo monumentale con le caratteristiche precedentemente descritte. Una piccola porzione di tale vincolo ricade nella proprietà non della villa ma della Società Agricola Bacca srl per una superficie rettangolare di 14,9 metri x 80,5 metri (vedi TAV 29) Tale superficie fuori la proprietà della villa non comprende al suo interno manufatti di pregio o mitigazioni particolari, tutt'altro come si evince nell'immagine sotto, un fabbricato agricolo costeggiava fino a pochi mesi fa la linea di demarcazione del vincolo stesso ed il terreno risulta arato.



Area a vincolo monumentale ricadente in proprietà Società Agricola Bacca srl

Se si considera il rapporto che c'è tra l'area totale di vincolo monumentale con l'area vincolata fuori la proprietà della villa, quest'ultima risulta marginale. E' ben visibile e dimostrato nella TAV 23 la presenza di una ricca vegetazione su tutti i lati di proprietà della villa, in particolar modo lungo il confine sud-est, si trovano cespugli di varie altezze e forme e alberi di alto fusto con descrizione e caratteristiche riportate sempre nella TAV 23 che mascherano molto bene i manufatti edilizi ambo le parti. Negli elaborati di progetto allegati alla presente relazione si può comprendere che non sono previsti nuovi manufatti edilizi fuori terra, nessun intervento di questo tipo. Che anzi, la superficie di vincolo monumentale verrà a differenza di prima, trattata a giardino e non seminativo con piantumazione per quasi tutta la sua estensione di alcuni alberi ad alto fusto di frassino ad eccezione di una parte necessaria al passaggio dei mezzi verso sud-ovest. La ricca vegetazione esistente della villa evita che nuove piantumazioni di tipo arbustivo vengano previste nella proprietà della società agricola (questo impedisce la formazione di nidi di animali nelle vicinanze dell'azienda agricola che sono i principali portatori di malattie – aviaria ad esempio); solamente su un piccolo tratto che guarda il vecchio magazzino, unico punto ove manca la schermatura verde, si renderà necessario intervenire per schermare, ma parliamo di una porzione fuori il vincolo monumentale ma ricadente dentro il vincolo paesaggistico.

Come detto precedentemente si rende necessario installare una serie di accessi carrai interni (obbligo sanitario di compartimentare le zone di transito dei mezzi distinguendo quelli che devono procedere per il carico della pollina e degli animali, da quelli per il carico mangimi ed uova, da quelli solo pedonali per il personale addetto) con recinzione di h 120 cm realizzata in pali di ferro e rete metallica, cancelli previsti con semplice telaio e rete metallica di tamponamento in modo da rendere esteticamente quasi impercettibile la chiusura.

Saranno realizzate delle scoline necessarie per il convogliamento delle acque meteoriche di cui una in piccola parte ricadrà dentro il vincolo monumentale.

Gli elaborati TAV 23 – 29 – 30 – 31 – 32 evidenziano le varie scelte progettuali di mitigazione, recinzioni e i fotoinserimenti.

Mitigazione confine sud e ovest

La proprietà della società agricola Bacca srl si estende in senso longitudinale tra nord-est e sud-ovest, la porzione più a nord rientra nel vincolo paesaggistico, una piccola parte di essa in vincolo monumentale, la restante parte a sud è fuori dai due vincoli.

Il contesto agricolo circostante su cui si insedia il progetto di ristrutturazione con demolizione di alcuni manufatti edilizi esistenti e ricomposizione volumetrica con ampliamento è caratterizzato da terreni coltivati per la maggior parte a vigneto, la restante parte a seminativo. Verso est tali terreni sono attraversati dall'autostrada mentre a ovest sono attraversati dalla strada provinciale. L'allevamento è distante dai centri abitati.

In progetto sono previsti i seguenti interventi di mitigazione e recinzione:

- 1) Recinzione metallica del solo confine ovest e sud più recinzioni interne di compartimentazione sanitaria
 - 2) Mitigazione con piante arbustive confine sud
 - 3) Mitigazione con alberi alto fusto area ricadente nel vincolo monumentale
 - 4) Creazione di scoline di raccolta acque meteoriche lungo il confine ovest e sud più interna tra i due capannoni B e G
 - 5) Sistemazione aree interne a ghiaio e prato
 - 6) Tinteggiatura Silos mangimi con tonalità identica alle pareti dei capannoni esistenti
 - 7) Installazione di fotovoltaico in copertura sui capannoni B e G
-

Punto 1)

per garantire la biosicurezza ed impedire l'accesso a persone non autorizzate, si rende necessario prevedere una recinzione costituita da pali metallici e rete di altezza pari a 120 cm lungo tutto il confine nord-ovest partendo dalla cabina enel posizionata in prossimità dell'accesso da via Bidoggia; tale recinzione deve stare a distanza > m 10 dalla canaletta in cls consortile che fiancheggia la via comunale (come previsto dalle prescrizioni del consorzio) e delimitare la proprietà della società agricola da quella della villa e dei terreni fronte ad essa. L'utilizzo di tale rete non crea un impatto visivo perché non è eccessivamente alta (quindi non visibile da lontano per la presenza di vigneti) e anche perché è mascherata dalla vegetazione che

contorna la villa stessa. Si è scelto di non intervenire con una siepe specie lungo il tratto che fiancheggia il fronte nord-ovest del capannone G in quanto a parer nostro essa apparirebbe come un artificio più impattante e dalle forme rigide che lasciare libero alla campagna con i suoi vigneti. La recinzione è prevista anche lungo il confine sud-ovest. Non è prevista invece la recinzione lungo il confine sud-est per la presenza di un fossato che taglia e demarca le proprietà, da un lato l'azienda agricola dall'altro i vigneti, questo già definisce un blocco di accesso da parte di altre persone.

Punto 2)

A differenza del punto precedente, la disposizione dei manufatti edilizi e dei percorsi interni dei mezzi, permette di ricavare uno spazio dedicato al verde tale da inserire una mitigazione nuova composta da arbusti cespugliosi (vedi TAV 23 – 29 – 31) tra la scolina sud e le vie di transito. Tale mitigazione crea anche una barriera alle testate sud dei capannoni in corrispondenza dei ventilatori.

Punto 3)

La tavola di dettaglio TAV 29 evidenzia il particolare della zona ricadente nel vincolo monumentale, per le descrizioni fare riferimento a quanto esposto prima in relazione alla voce *“Limiti del vincolo monumentale...”*

Punto 4)

La necessità di realizzare delle scoline di raccolta delle acque meteoriche (vedi TAV 23) non crea alcun impatto visivo e consente il convogliamento delle stesse verso il fossato confine est.

Punto 5)

Dalle tavole grafiche di progetto si vede come la maggior parte delle aree libere sarà sistemata a ghiaio e a prato, le aree cementate sono previste ove la norma igienico sanitaria lo prevede (piazzali sulle testate dei capannoni, sotto i silos, percorsi obbligati tra spogliatoi e capannoni).

Punto 6)

Con relazione a parte si intende argomentare la scelta di non mascherare i silos con strutture di chiusura ma prevedendo la semplice tinteggiatura esterna.

Punto 7)

Con relazione a parte si intende argomentare la scelta di installare moduli fotovoltaici in copertura sui cap B e G che non sono All Black.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1 - Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico

L'area di progetto si trova in un contesto ad elevata utilizzazione agricola, in presenza di agricoltura consolidata e caratterizzata da contesti figurativi di valore dal punto di vista paesaggistico e dell'identità locale.

Nell'ambito delle aree ad elevata utilizzazione agricola la pianificazione territoriale e urbanistica persegue le seguenti finalità:

- a) favorire il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo anche attraverso la conservazione della continuità e dell'estensione delle aree ad elevata utilizzazione agricola, limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario;
- b) favorire la valorizzazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola attraverso la promozione della multifunzionalità dell'agricoltura e il sostegno al mantenimento della rete infrastrutturale territoriale locale, anche irrigua;
- c) favorire la conservazione e il miglioramento della biodiversità anche attraverso la diversificazione degli ordinamenti produttivi e la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, salvaguardando la continuità ecosistemica, anche attraverso la riduzione dell'utilizzo dei pesticidi;
- d) assicurare la compatibilità dell'eventuale espansione della residenza con le attività agricole zootecniche;
- e) limitare la trasformazione delle zone agricole in zone con altra destinazione, al fine di garantire la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario presenti;
- f) prevedere se possibile, nelle aree sotto il livello del mare, la realizzazione di nuovi ambienti umidi e di spazi acquei e lagunari interni, funzionali al riequilibrio ecologico, alla messa in sicurezza ed alla mitigazione idraulica, ai sistemi d'acqua esistenti e alle tracce del preesistente sistema idrografico, nonché alle attività ricreative e turistiche, nel rispetto della struttura insediativa della bonifica integrale.

2 - Descrizione – valutazione dei caratteri paesaggistici dell'ambito di intervento

Il contesto ambientale in cui si insediano gli immobili siti ad ovest del comune di Cessalto ed in prossimità di un nodo viario importante rappresentato dall'Autostrada che collega Venezia a Trieste lungo la direttrice est-ovest, è rappresentato da un territorio pianeggiante con un forte consolidamento dei nuclei abitati e produttivi.

L'area è ad elevata utilizzazione agricola con un sistema idrico che si interconnette ad esso attraversandolo, i fondi coltivati sono diversificati tra loro con appezzamenti rettangolari che seguono una direttrice inclinata da nordest a sudovest maggiormente evidente in quella zona.

Il sistema idrografico principale del territorio appartiene alla parte settentrionale a nord del Monticano, al bacino idrografico del Livenza, mentre la parte a sud del fiume è ricompresa all'interno del bacino della pianura tra Piave e Livenza. Ci sono poi una serie di corsi d'acqua di diverse dimensioni e portate che rientrano all'interno del suo bacino sviluppandosi prevalentemente lungo l'asse est ovest.

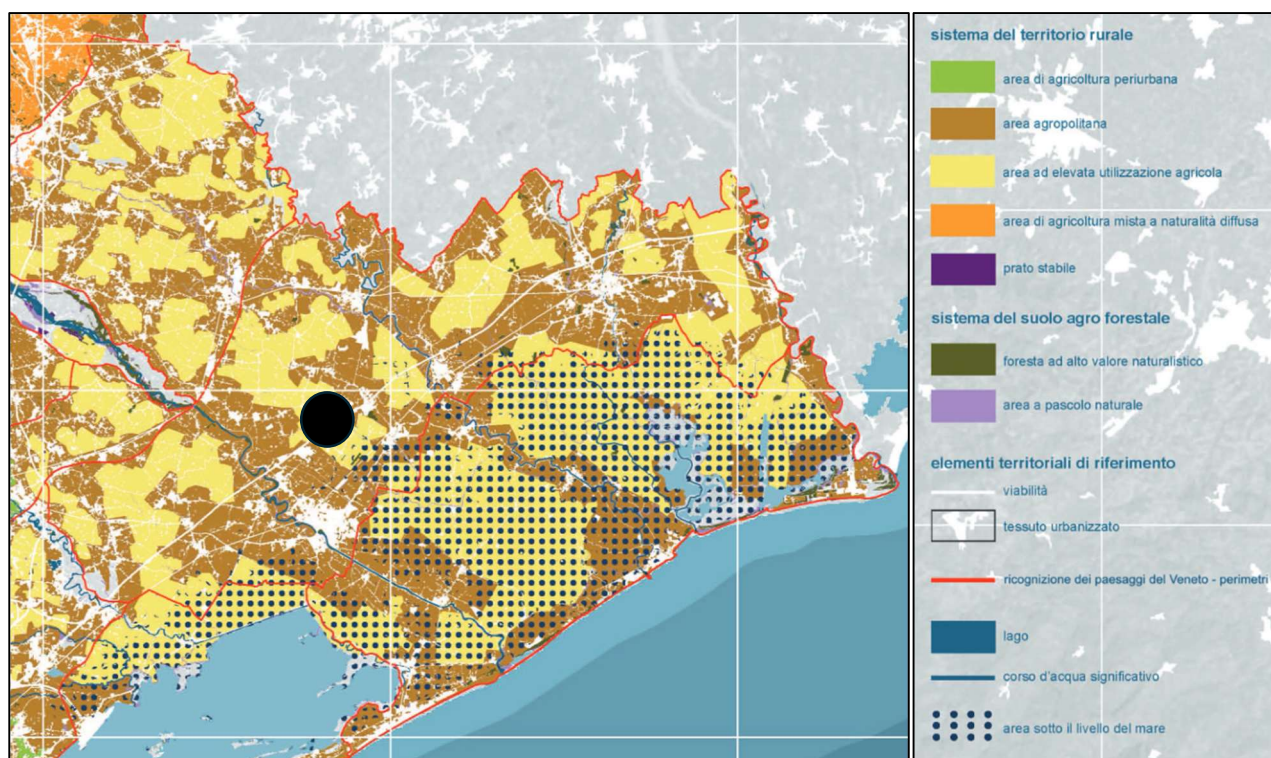
I territori comunali di Gorgo al Monticano e Cessalto sono interessati da una rete ben strutturata, sia sull'idrografia principale, Monticano, fossa dei Negai, canale Piavon, fossa Formosa e collettore Magnadola. All'interno del territorio si nota la presenza di corsi secondari, legati alla gestione agricola del territorio, dove la componente antropica non ha soppiantato il disegno naturale e più tradizionale del territorio, mantenendo un certo grado di naturalità sia dal punto di vista della morfologia che per la composizione delle sponde.

Il canale Bidoggia che transita in corrispondenza dell'accesso nord al sito di intervento deriva dall'affluenza di altri canali, esso attraversa la campagna irrigandola con un tracciato curvilineo movimentato.

E' ben visibile il suo ruolo di canale per l'irrigazione e lo scolo delle acque dalla mancanza di specie arboree lungo gli argini e le sponde.

2.1 Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:

- a) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente e adottato e gli altri strumenti di pianificazione, territoriale, ambientale o di settore, estratti cartografici e norme, esclusivamente per quanto riguarda i contenuti paesaggistici, con evidenziata la disciplina relativa al contesto paesaggistico e all'area dell'intervento



Tav. 01/a – Uso del Suolo Terra 2020

2.2 Obiettivi di Qualità e Indirizzi relativi all'Ambito nel quale ricade l'intervento, definiti nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02 2009:



Estratto dall'Atlante ricognitivo del Paesaggio

Il territorio dell'ambito risulta caratterizzato da due aree distinte, per le quali risultano diverse le priorità di intervento: il Potogruarese a nord e il Sandonatese a sud. Il Portogruarese è qualificato da un paesaggio agrario abbastanza integro, dove sono ancora presenti i tradizionali sistemi rurali costituiti da campi chiusi delimitati con fossati e lari di siepi campestri: tale zona è da salvaguardare, soprattutto dall'introduzione di pratiche agricole a carattere intensivo, tra cui vigneti. Il Sandonatese è invece maggiormente interessato dallo sviluppo insediativo, da contenere e riqualificare, ed è caratterizzato da un paesaggio agrario per lo più rappresentato da appezzamenti agricoli di grandi estensioni, per il quale risulta opportuno operare con interventi di diversa azione ecologica del paesaggio.

Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio si propongono all'attenzione delle popolazioni, per questo ambito, i seguenti obiettivi e indirizzi prioritari.

Spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario:

- Scoraggiare semplificazioni dell'assetto poderalo e intensificazioni delle colture.
- Compensare l'espansione della superficie a colture specializzate con adeguate misure di compensazione ambientale (per esempio fasce prative ed alberate).
- Incoraggiare la complessificazione dei bordi dei campi.
- Promuovere l'agricoltura biologica, l'agricoltura biodinamica e la "permacoltura".
- Promuovere attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali e dei "prodotti agroalimentari tradizionali", ed in particolare i vigneti autoctoni, di trasformazione sul posto dei prodotti e vendita diretta (filiera corte).

Integrità dei paesaggi aperti delle bonifiche:

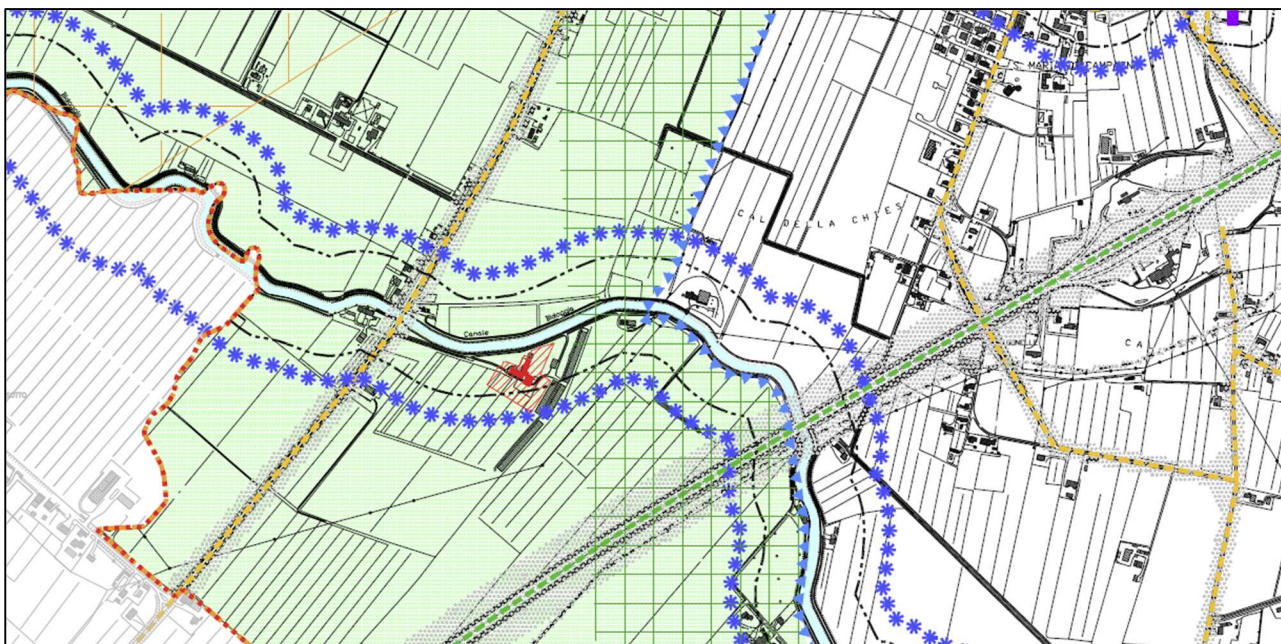
- Salvaguardare il carattere di continuità fisico-spaziale degli ambienti di bonifica.
- Riconoscere e salvaguardare il valore paesaggistico dell'insieme delle strutture delle bonifiche, anche a fine di una fruizione didattico-ricreativa.

Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici:

- Individuare opportune misure per la salvaguardia e la riqualificazione dei contesti di villa, con particolare attenzione a quelle di A. Palladio, Villa Zeno a Cessalto, individuandone gli ambiti di riferimento e scoraggiando interventi che ne possano compromettere l'originario sistema di relazioni paesaggistiche e territoriali.

2.3 Strumento Urbanistico Comunale vigente

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)



Tav 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Articolo 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 - CORSI D'ACQUA

Il P.A.T. tutela i beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 lettera c, indicando ulteriori azioni per salvaguardare la naturalità, la morfologia originaria dei corsi d'acqua e mantenere l'integrità figurativa di questi beni quale elemento caratterizzante del territorio comunale.

Direttive

a) Nel P.I. potranno essere individuati ulteriori interventi finalizzati al ripristino dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe, riqualificando gli aspetti vegetazionali e/o ripristinando per quanto possibile le condizioni di naturalità anche attraverso l'utilizzo di crediti edilizi ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

b) Nell'ambito della redazione del P.I. potrà essere effettuato un censimento della rete idrografica minore con l'individuazione dei tratti esistenti, dei tratti da recuperare e di quelli interrati da ricreare, contestualmente dovranno essere formulate le modalità di applicazione dei crediti edilizi a seconda dell'intervento da realizzarsi.

Prescrizioni

In attuazione di detti principi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

a) sono vietati interventi di tombatura e di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente;

b) la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e volte a conservare la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;

c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;

d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a 4 metri. Larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico, sulla base di un progetto di inserimento ambientale, che evidenzii il ridotto impatto del manufatto.



Tav 2 - Carta delle invarianti

Articolo 29 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità naturalistiche e paesistiche presentano caratteristiche di integrità tali da rendere necessario porre in essere azioni di salvaguardia. La rete ecologica così definita, coerentemente con la programmazione provinciale, si presenta strutturata come l'insieme delle aree nucleo, corridoi, fasce tampone (come individuate all'interno degli elaborati agronomici). Sono in genere ambiti che presentano significative dotazioni di equipaggiamento a verde e presenza di connessioni a rete, con edificazione rada o scarsa.

La rete ecologica così definita, coerentemente con la programmazione provinciale, si presenta strutturata come l'insieme delle aree nucleo, corridoi, fasce tampone (come individuate all'interno degli elaborati agronomici).

Le aree in esame assumono un ruolo strategico nel consolidamento e nello sviluppo della rete ecologica comunale, intercomunale e di area vasta.

Direttive:

Il Piano salvaguarda l'assetto fondiario e l'integrità delle aziende agricole e prevede la collocazione dei nuovi edifici, ancorché ammessi, preferibilmente in prossimità dei fabbricati esistenti.

Prescrizioni

a) Sono vietate tutte le azioni antropiche atte ad alterare in modo significativo gli ambiti o gli elementi puntuali riconosciuti quali invarianti di natura paesaggistica.

Pertanto, in tali ambiti sono vietate ad esempio:

cave;

discariche di inerti;

depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;

movimenti di terra quali:

le migliorie fondiari, di cui alla vigente normativa regionale (LR 44/1982);

tombamenti e sistemazioni idrauliche, ad eccezione di quelli strettamente necessari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola;

interventi edilizi quali: nuovi annessi agricoli con superficie di pavimento maggiore a 200 mq; sono esclusi dal presente divieto gli ambiti che il P.I. riconoscerà già trasformati o già consolidati dal punto di vista

urbanistico. Il P.I. inoltre dovrà essere corredato da un prontuario con il quale disciplinare la realizzazione della rete ecologica e la gestione del verde;

interventi in contrasto con la conservazione ed il miglioramento della trama di elementi lineari (siepi, fossi e scoline) che costituisce la matrice fondamentale della rete ecologica;

serre fisse;

allevamenti zootecnici;

impianti solari di produzione di energia elettrica al suolo.

Il P.I. inoltre dovrà essere corredato da un prontuario con il quale disciplinare la realizzazione della rete ecologica e la gestione del verde.

b) Per gli alberi monumentali, così come individuati nella Tavola 2, è vietato in ogni caso l'abbattimento. Dovranno inoltre essere conservati in buono stato quali elementi di pregio botanico e paesaggistico, da tutelare e conservare. In caso di attacchi parassitari e/o di avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali.

c) Si dovrà promuovere la formazione di fasce vegetali d'adequata profondità a fianco di eventuali nuove viabilità di progetto o soggette a ricalibratura, ossia la piantumazione, entro l'area di rispetto, di elementi vegetali;

d) Il P.I. dovrà individuare con schedatura integrativa le formazioni arboree e arbustive e le formazioni erbacee che, per dimensioni, valore estetico, pregio paesaggistico o rilevanza storico-culturale meritano di essere tutelati.

Piano interventi (P.I.)



Tav.2.2 – Zone di tutela

Art. 31 BENI CULTURALI

I beni culturali sono gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale individuati planimetricamente, essi comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze- grado 1;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze- grado 2;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze- grado 3;
- edifici estranei al tessuto e loro pertinenze- grado 4.

Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo. Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura di cui all'art. 31.

FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Art. 37 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Il PI riporta i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a progetti di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione del credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme.

3 - Valutazioni sui caratteri del paesaggio (stato di fatto)

Il Paesaggio circostante

Gli appezzamenti circostanti l'area di intervento sono a prevalente vocazione viticola, nel corso degli ultimi decenni, i lotti agricoli hanno subito una notevole trasformazione, la piantumazione intensiva di viti ha evidenziato una ricca maglia grafica fatta di linee parallele che corrono da nord-est a sud-ovest (ben visibile dall'alto).

A poca distanza e posizionati a nord del canale di irrigazione Bidoggia si trovano due aree boschive, occupanti diversi ettari e che sono stati preservati nel tempo, soprattutto vista la necessità (nei secoli scorsi) da parte della Serenissima di rifornirsi di legname, la quale mise in atto una serie di pratiche di buona

gestione del territorio. La salvaguardia del territorio diventa una vera parola d'ordine; ne è un esempio anche il bosco di Olmé che è il più grande bosco di pianura tra quelli sopravvissuti fino ai giorni nostri.

Confinante con l'allevamento si trova Villa Lavena, dimora storica risalente al secolo XVIII, si presenta con un volume su tre piani a cui sono annessi una scuderia/barchessa del secolo XVI ed un oratorio del secolo XVI; lo stato di conservazione è pessimo, in molti punti la copertura è crollata. Tra il compendio storico e l'allevamento è presente una piantumazione alberata di mitigazione. A pochi chilometri di distanza si scavalla dalla provincia di Treviso a quella di Venezia.

Cenni storici

La storia di Cessalto trae origini antichissime, l'etimologia del nome, nella sua duplice accezione di *Caesus saltus* (bosco tagliato) e di *Cessus Saltus* (bosco remoto), è strettamente collegata alla presenza in zona, fin dalla preistoria, di una fitta selva, progressivamente disboscata, a partire dall'età romana, per far sorgere il paese.

Di quel complesso forestale planiziale, parte della *Silva Magna* o *Fetontea*, rimane in vita un residuo di circa 24 ettari di superficie, il bosco Olmé, di proprietà comunale, sottoposto a vincolo e protetto sia per la presenza di specie arboree autoctone e di relitti floristici risalenti alle oscillazioni climatiche degli ultimi millenni di storia naturale, sia per la significativa componente avifaunistica ed entomologica.

Importanti sono le tracce attestanti la presenza dell'antica civiltà romana, alcune documentate dai reperti archeologici rinvenuti, tra cui un rarissimo monumento funerario completo, ora esposto all'ingresso della sede municipale, altre visibili sul territorio, sia nell'ancora esistente suddivisione centuriata di parte delle campagne, in particolare nella frazione di S. Anastasio, sia nell'assetto urbanistico sviluppatosi secondo un modello insediativo a pettine, insistente sul sistema di collegamenti viari e fluviali di impostazione romana. Dopo la decadenza seguita alla caduta dell'Impero Romano, l'insediamento risorse nel basso Medioevo. Pare che nel Duecento esistesse un fortilizio definito il "castello dei castelli", realizzato su un terrapieno presso un'ansa del Piavon.

Fu proprio il Piavon a contribuire allo sviluppo del paese, grazie agli interventi promossi dai Caminesi che lo resero un'importante via d'acqua, funzione che mantenne anche dopo l'arrivo dei Veneziani per collegare alla laguna le numerose ville patrizie.

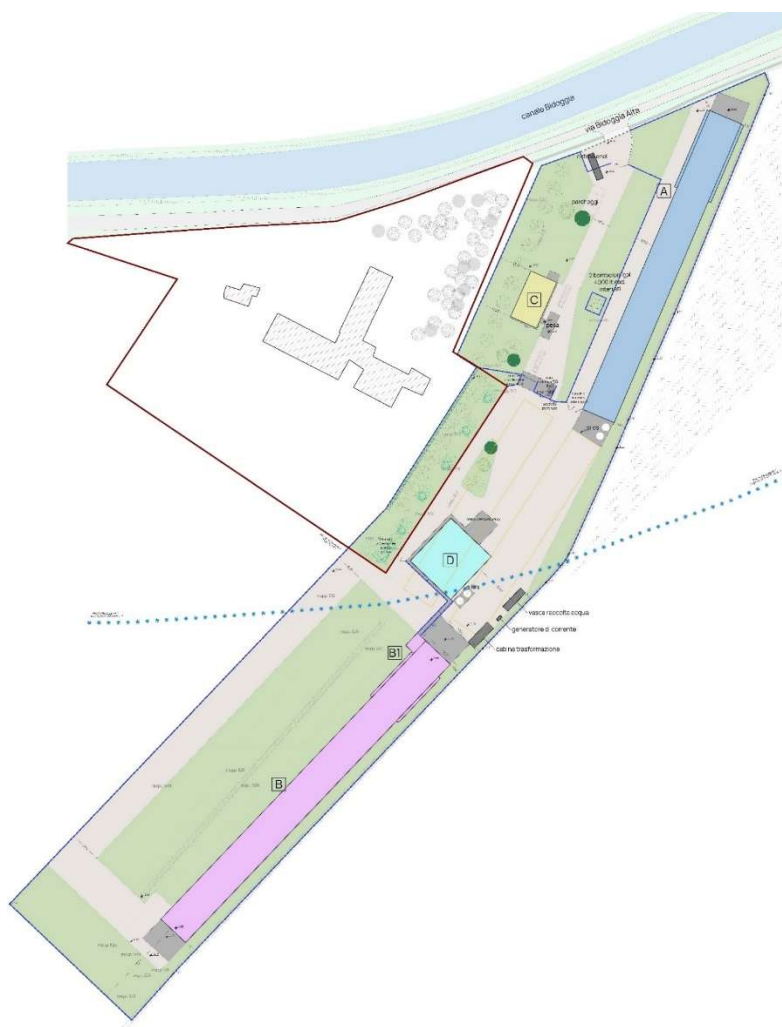
PROGETTO

5 - Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (pratiche edilizie)

Il progetto riguarda l'ampliamento di un allevamento aziendale di galline ovaiole, di proprietà della Società Agricola Bacca srl p.iva 05063220262 con sede a Cessalto (TV) via Bidoggia Alta n. 4.

Nelle vicinanze si trova un fabbricato denominato Villa Lavena che è sottoposto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 PARTE II, art. 10 comma 1 che occupa l'area a nord-ovest rispetto il lotto oggetto di intervento. Esso determina un vincolo di distanza che impedisce la realizzazione di nuove costruzioni che in esso ricadono.

Attualmente l'allevamento è così costituito:



- **Fabbricato A**, verso nord, vicino al fronte strada destinato ad allevamento pollastre (che poi diventeranno galline ovaiole). Tale fabbricato è stato oggetto di sistemazione e rimozione del manto di copertura in eternit con pratica edilizia SCIA (pratica n. 05063220262-13112023-1704 prot. comunale

12057 del 13.11.2023) e corrispondente Autorizzazione Paesaggistica (pratica n. 3968 del 05.02.2023). Tale fabbricato non subirà modifiche/trasformazioni. Attualmente nel fabbricato non sono e non verranno accasati capi.

- **Fabbricato B-B1**, verso sud, destinato ad allevamento galline ovaiole in voliera, su due piani. Tale fabbricato è stato oggetto di sistemazione e rimozione del manto di copertura in eternit con pratica edilizia SCIA (pratica n. 05063220262-13112023-1704 prot. comunale 12057 del 13.11.2023) e corrispondente Autorizzazione Paesaggistica, successivamente è stata depositata una variante SCIA per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con rialzo capannone su stesso sedime (pratica n. 05063220262-16042024-1210 prot. comunale 4246 del 16.04.2024) con relativo Parere Avepa (pratica n. 05063220262-16042024-1211 prot. 69136 del 14.06.2024). Tale fabbricato non subirà modifiche/trasformazioni a livello architettonico.

Nella porzione individuata al B1 è posizionata, oltre al locale tecnico di controllo, la cosiddetta "panca danese" ovvero uno spazio di cambio delle scarpe prima di accedere in allevamento.

- **Fabbricato C** destinato a alloggio per il custode e locale ad uso ufficio a servizio dell'azienda agricola avendo a Cessalto la sua sede legale. Il primo è un appartamento al piano terra con due camere ed un bagno, il secondo speculare e specchiato al primo sarà per gli uffici/ripostigli, ecc. Questo fabbricato è oggetto di sistemazione tramite SCIA ristrutturazione e rimozione eternit (pratica n. 05063220262-13112023-1704 prot. comunale 12057 del 13.11.2023) e Autorizzazione Paesaggistica (pratica n. 3968 del 05.02.2023)
- **Fabbricato D** in posizione centrale rispetto al lotto, destinato a sala uova, vale a dire uno spazio in cui convogliano le uova provenienti dal capannone avicolo attraverso un nastro trasportatore denominato anaconda, all'interno le uova vengono raccolte, selezionate e conferite in porta uova per il solo carico e trasporto verso ditte specializzate nel confezionamento e distribuzione definitiva al consumatore. Nello stesso stabile sono progettati gli spogliatoi ed i servizi igienici che attualmente sono previsti ed autorizzati presso l'edificio ad uso magazzino. In copertura è dotato di impianto fotovoltaico. Questo fabbricato è legittimato da Richiesta Permesso di Costruire (pratica n. 05063220262-18092024-1540 prot. comunale 10246 del 19.09.2024) e Richiesta Autorizzazione Paesaggistica (pratica n. 05063220262-18092024-1541 prot. comunale 10248 del 19.09.2024).

Si specifica che per la realizzazione della sala uova è stata in parte utilizzata come compensazione la superficie risultante dalla demolizione di 2 fabbricati di allevamento (Fabbricato E e Fabbricato F) che si trovavano al centro della proprietà che in totale sviluppavano una superficie di 1490,60 mq: la sala uova occupa una superficie di 429,40 mq, pertanto, i rimanenti 1061,20 mq verranno calcolati in compensazione sul Fabbricato di allevamento G.

- Manufatti accessori

Tutti legittimati da Richiesta Permesso di Costruire (pratica n. 05063220262-18092024-1540 prot. comunale 10246 del 19.09.2024) e Richiesta Autorizzazione Paesaggistica (pratica n. 05063220262-18092024-1541 prot. comunale 10248 del 19.09.2024), trattasi di:

- Cabina fronte strada a servizio di E-distribuzione necessaria/obbligatoria per alimentare elettricamente i fabbricati e per cedere l'energia ricavata dagli impianti fotovoltaici in copertura, tale cabina si trova all'interno della proprietà ma esternamente al cancello carraio esistente, in quanto una porzione di essa deve essere ceduta e resa accessibile a E-Distribuzione.

La cabina viene realizzata per quanto riguarda il manufatto. La messa in funzione effettiva con gli apparati tecnici e la realizzazione della porzione di elettrodotto necessaria al suo funzionamento saranno oggetto di dedicata Procedura Abilitativa Semplificata.

- Vasca di raccolta dell'acqua necessaria in casi di mancanza dall'acquedotto o guasti che si verificassero, per garantire l'abbeveraggio dei capi animali e dimensionata in funzione dei litri in accordo con l'agronomo e la ditta;
- Generatore di corrente;

Cabina secondaria di trasformazione che si collega a quella di E-distribuzione e serve in prossimità dei manufatti agricoli.

L'area pertanto è già utilizzata come allevamento avicolo. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, denominato "**Fabbricato G-G1**" destinato alla stabulazione di galline ovaiole delle dimensioni di 138.80 x 26.60 metri, con un' altezza tale da ospitare al suo interno 2 livelli di voliere, parallelo al fabbricato B esistente, con copertura a due falde: la scelta estetica è dettata dai manufatti che lo circondano, con struttura portante metallica con tamponamenti verticali e di copertura in lamiera sandwich, oltre che fotovoltaico posto superiormente.

All'interno dei capannoni avicoli troveranno posto i nidi collocati in posizione centrale dotati di nastri per il trasporto delle uova deposte e i posatoi in materiale plastico rialzabile e lavabile. L'impiantistica di completamento prevede le linee di abbeveraggio e di alimentazione e l'impianto di trasporto automatico delle uova (che unisce tra loro i capannoni) verso la sala di cernita. Nella porzione individuata al G1 è posizionata, oltre al locale tecnico di controllo, la cosiddetta "panca danese" ovvero uno spazio di cambio delle scarpe prima di accedere in allevamento.

Ulteriori 4 silos verranno posizionati a fianco alla sala uova a servizio del nuovo fabbricato, sempre con opportuna schermatura estetica.

Infine va specificato che in questo progetto l'area presenta tre livelli di accesso, il primo fronte strada (cancello esistente rientrante dal confine stradale) che racchiude il perimetro globale di tutta l'area di proprietà, il secondo livello di accesso si trova all'interno in corrispondenza dell'arco di disinfezione che racchiude il perimetro di accesso dei soli mezzi pesanti e persone dentro gli allevamenti escludendo coloro che operano nell'ufficio o vivono nell'appartamento, il terzo richiesto dal settore veterinario tra la sala uova ed il capannone avicolo in fondo, con un cancello per il solo transito dei mezzi della raccolta pollina e carico/scarico dei capi allevati, mentre gli addetti sono obbligati ad entrare negli spogliatoi ed uscire verso percorsi obbligati.

I fabbricati di allevamento

Il comparto principale è costituito dai 2 capannoni sede dei ricoveri degli animali per la produzione di uova (uno esistente e uno di nuova realizzazione). Entrambi di forma rettangolare, hanno dimensioni 138.80 x 12.30 metri in pianta e altezza al colmo di 9.08 m(esistente) e 138.80 x 26.60 metri in pianta e altezza al colmo 10.96 (nuovo). Hanno struttura portante a pilastri di ferro su fondazione in cls armato, il tamponamento è previsto in pannelli con finitura effetto legno in doppia lamiera zincata e preverniciata ed interposto isolante poliuretano dello spessore cm. 6 ($K=0,32 \text{ kcal/mq}$), complete di gocciolatoio inferiore e profilo ad U superiore in lamiera zincata e preverniciata, posti internamente alla struttura al fine di garantire una superficie omogenea che eviti il deposito di materiale sporco. La copertura è prevista anch'essa con struttura portante in ferro e tamponamento in pannelli sandwich, in doppia lamiera zincata e preverniciata ed interposto isolante poliuretano dello spessore di cm. 8 ($K=0,24 \text{ kcal/mq}$), spessore lamiera 5/10mm esterna, spessore lamiera 4/10mm interna, completa di colmo e sottocolmo in lamiera zincata e preverniciata, superiormente sono distribuiti moduli fotovoltaici a ricoprire la superficie. Per le testate è previsto tamponamento con pannelli in doppia lamiera zincata e preverniciata ed interposto isolante poliuretano dello spessore cm. 6 ($K=0,32 \text{ kcal/mq}$), di cui una adatta all'alloggiamento dei ventilatori.

La coibentazione ha lo scopo di raggiungere dei sufficienti livelli di isolamento invernale necessari al benessere animale. La pannellatura poggerà su uno zoccolo perimetrale in cls utile nella fase di pulizia a fine ciclo.

Sui due fronti lunghi sono posizionati sistemi di raffrescamento estivi denominati pad-cooling raddoppiati su due piani. Infine, sui prospetti lunghi sono posizionate le aperture estive ed invernali, per l'illuminazione e l'aerazione.



Immagine a scopo esemplificativo

I materiali e le caratteristiche costruttive dei capannoni sopra descritti avranno le seguenti finiture:
la copertura di tutti i manufatti sarà in lamiera sandwich tinta “rosso di siena”



Immagine a scopo esemplificativo di materiale e colore copertura

I pilastri di sostegno a vista sulle facciate saranno in ferro zincato

I pannelli di tamponamento esterno saranno in lamiera sandwich con finitura esterna simil legno



Finitura esatta del rivestimento dei capannoni avicoli e della sala uova (si esclude il capannone fronte strada già autorizzato)

Lo zoccolo di calcestruzzo armato perimetrale non sarà tinteggiato ma a vista

L'impianto fotovoltaico in copertura coprirà per la maggior parte le falde e sarà relazionato a parte (vedi TAV 30).

Le strutture impiantistiche a servizio dell'attività agricola saranno collocate in fondo ai timpani del fabbricato per quel che concerne i ventilatori, mentre sui lati lunghi sono posizionati i pad cooling, strutture tecniche su due piani poco sporgenti dalla facciata per il raffrescamento estivo

Questo sistema di raffrescamento è basato sul principio di evaporazione dell'acqua. L'aria viene attirata dall'esterno dal sistema di ventilazione e viene raffreddata attraversando dei pannelli di cellulosa bagnati dall'acqua. In questo modo, quando l'aria fresca entra nell'allevamento, essa genera una diminuzione della temperatura interna. I pannelli sono realizzati con cellulosa ondulata, trattata in modo da fornire un efficace assorbimento dell'acqua e sono montati su telai zincati o inox. L'acqua gira in un circuito chiuso e viene fornita tramite un serbatoio integrato. Il sistema di rinfrescamento pad cooling è gestito automaticamente tramite la centralina del controllo climatico dell'allevamento.



Immagine esemplificativa di pad cooling

I silos contenenti il nutrimento per i capi allevati sono tutti disposti in prossimità della nuova sala uova, essi incorporano i due silos per il capannone già autorizzato escluso dal vincolo ambientale + quattro nuovi silos a servizio del nuovo capannone avicolo oggetto di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica. Come da prescrizioni estetiche richieste dalla Soprintendenza (Autorizzazione Paesaggistica n. 3968 del 05.02.2024), i sei silos verranno rivestiti da un telaio in ferro zincato con rivestimento in lamiera sandwich della stessa finitura delle facciate dei capannoni.



Immagine esemplificativa dei ventilatori in facciata

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

6 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

L'obiettivo dell'analisi dell'impatto sul paesaggio e quello di caratterizzarne gli aspetti qualitativi, con riferimento alle modifiche introdotte dal progetto sia in termini di percezione visiva che di rapporto con l'ambiente circostante.

Al riguardo, sono stati definiti, per l'area vasta in cui si inserisce l'opera, i seguenti indicatori ambientali:

- 1) elementi di valore naturalistico e storico (presenza di elementi di particolare interesse naturalistico, monumentale o storico – testimoniale);
- 2) grado di intrusione visiva (ingombro fisico del progetto da punti di vista predeterminati rispetto al contesto in cui l'opera è situata).

Gli elementi di valore naturalistico e storico del sito sono essenzialmente legati alla sistemazione agraria di bonifica. Non vi è quindi una reale compromissione di elementi di valore per l'ambito delle bonifiche né per il contesto agrario.

Il paesaggio risulta omogeneo e caratterizzato da pochi elementi che però si manifestano per le loro estensioni lunghezza e visibilità in un territorio che appare quasi integro dalla tipica urbanizzazione della città diffusa. L'elemento da preservare quindi non appare tanto l'elemento in sé ma una immagine complessiva di relativo vuoto che questi territori rappresentano.

Essendo l'area già destinata ad allevamento, è da escludere che per mezzo degli interventi in progetto possano verificarsi effetti tali da costituire pregiudizio per i valori e i caratteri del paesaggio.

7 - Simulazione degli effetti degli interventi

Vedasi Tav. 32

8 - Previsione degli effetti

L'impatto visivo per questa struttura è importante ma ampiamente mitigato dagli interventi previsti di mitigazione visiva nelle aree pertinentziali che avranno anche valenza positiva per il contesto. Non sono previsti effetti sul valore storico-naturalistico del territorio circostante.

Il cantiere avrà durata breve e comunque temporanea ed è caratterizzato per la maggior parte da montaggi di strutture prefabbricate.

9 - Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Lo scopo è fondamentalmente di modificare la percezione visiva del nuovo costruito seppur di modesta altezza in relazione alle distanze di orizzonte mascherandolo e facendolo apparire grazie ai grandi spazi ancora liberi come un elemento anch'esso puntuale del paesaggio di bonifica

La piantumazione può avvenire con distanze tra le essenze arboree di circa 3/5 m con intercalazioni di arbusti che, se ben gestiti nei primi anni di vita, riescono a limitare la crescita delle infestanti permettendo maggiori probabilità di successo con le semenziali arboree.

Per la disposizione del verde, vedasi Tav. 23 – 29 – 30 – 31.

Le tipologie per quanto riguarda le alberature saranno:

Cessalto, 19/11/2025

Arch. Paola Cason