



Arch. Paola Cason

COMMITTENTE

SOCIETA' AGRICOLA BACCA SRL

PROGETTO

AMPLIAMENTO ALLEVAMENTO
AVICOLO

OGGETTO

RELAZIONE STORICO ARTISTICA
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

File: 020-2023_BACCA_CESSALTO_RELAZIONE
PAESAGGISTICA.DOCX

Verificato da:

Data: 11/07/2025

ELABORATO

Rel.06_26

REVISIONE

00

RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA

Comune di Cessalto

Richiedente:

Società Agricola Bacca srl (cod.fisc./p.iva 05063220262) con sede in viaa Cessalto (TV), numero REA, posta elettronica certificata il cui rappresentante legale è il Sig. (cod.fisc.:) nato a(.....)il e residente in

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento

Indirizzo:

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
Terreni	24	549	Semin Arbor	03	3859 mq
Terreni	24	551	Seminativo	04	185 mq
Terreni	24	553	Semin Arbor	02	844 mq

Estratto Carta Tecnica Regionale



Estratto della Carta Tecnica Regionale

Estratto Ortofoto



Inquadramento su orto foto

Vincolo Paesaggistico

Contesto:

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

Il compendio immobiliare oggetto di intervento di ampliamento allevamento avicolo si trova a Cessalto (TV) in via, catastalmente l'area è così identificata: foglio 24 mappali 506-509-511-512-515-517-519-521-522-524-525-526-528-529-530-532-545547-549-551-553; dal punto di vista urbanistico essi ricadono in zona Agricola nel Piano degli Interventi e per la fascia di 150 m dal corso d'acqua a nord est rientrano nel Vincolo Paesaggistico per la vicinanza del canale Bidoggia, ai sensi **dell'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".

Vincolo Monumentale di

Nelle vicinanze si trova un fabbricato denominato 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.

Villa La Vena è un complesso architettonico costituito da un corpo di fabbrica principale disposto su tre piani di pianta quadrangolare orientato di 30° circa verso est il cui ingresso principale si trova a sud-ovest. Il volume risale al secolo XVIII. Lo stato di conservazione è pessimo in quanto è mancata la manutenzione ordinaria (protezioni dei fori dall'ingresso di animali/volatili) salvaguardia della copertura dalle infiltrazioni, eliminazione dell'umidità di risalita, ecc).



Foto fronte principale

Ad essa si aggiungono altri fabbricati quali la Scuderia del XVI secolo, con pianta ad elle occupa la parte ad ovest e nord della villa, con la testata rivolta verso la strada costituita da arcate a tutto sesto incorniciate da lesene di ordine dorico che sorreggono un fregio a metope e triglifi sormontato da attico. Lo stato di conservazione è mediocre.



Foto Scuderia fronte rivolto alla villa



Foto Scuderia da via (fronte ovest)



Foto scuderie verso via a nord della villa

Infine vi è un complesso che fungeva da Oratorio del XVI secolo ora ricoperto in parte da vegetazione.



Immagine storica

Attualmente la villa è di proprietà dei signori ma in antica origine L'oratorio di era un edificio storico legato alla famiglia e successivamente alla famiglia 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.

Mitigazione arborea esistente di

La villa è delimitata sui vari fronti da una vegetazione che la incornicia e la maschera visivamente dall'esterno.



Foto fronte sud-est



Foto fronte est



Foto fronte nord-est



Foto interno giardino della villa



Foto retro villa



Foto aerea

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.

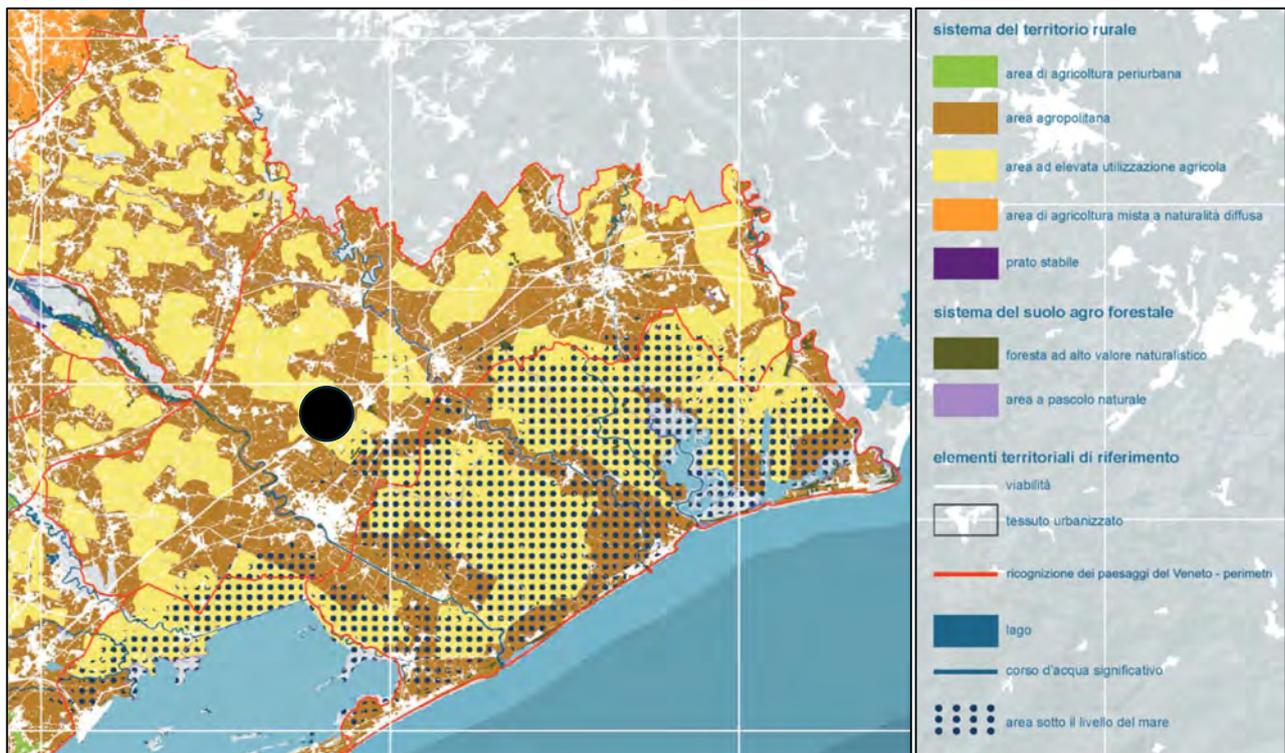
I territori comunali di Gorgo al Monticano e Cessalto sono interessati da una rete ben strutturata, sia sull'idrografia principale, Monticano, fossa dei Negai, canale Piavon, fossa Formosa e collettore Magnadola. All'interno del territorio si nota la presenza di corsi secondari, legati alla gestione 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 Potogruarese 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 poderale 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:

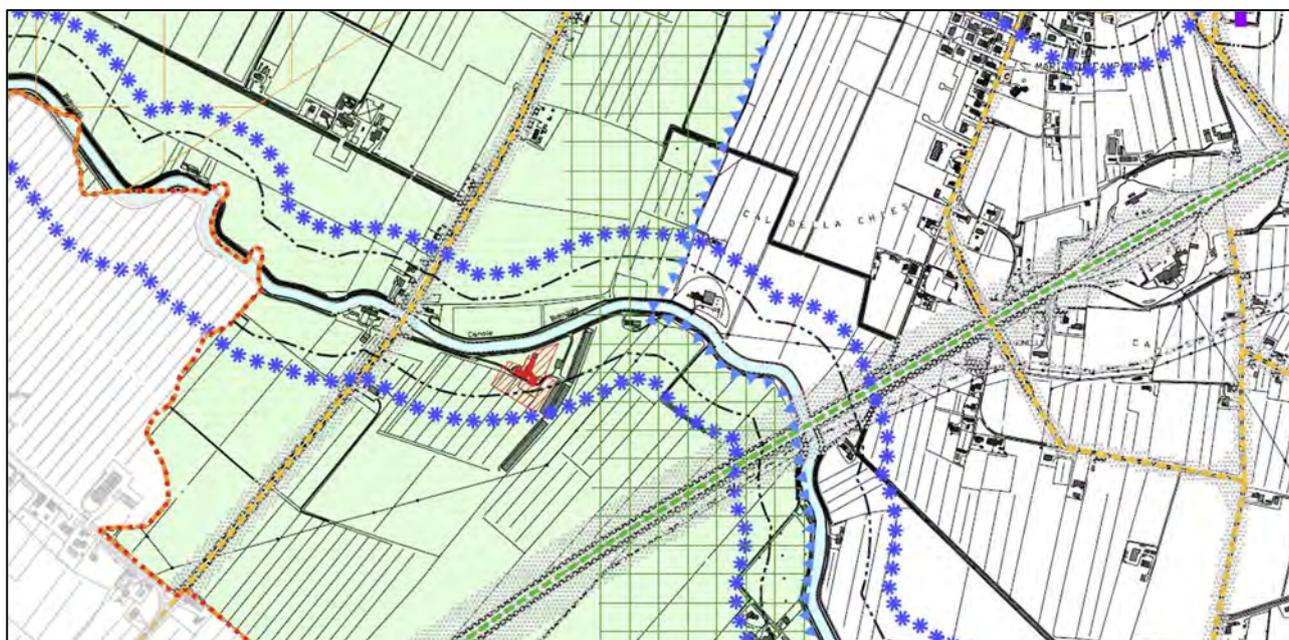
- Salvaguardare il carattere di continuità fisico-spaziale degli ambienti di bonifica.
- Riconoscere e salvaguardare il valore paesaggistico dell'insieme delle strutture delle bonifiche, anche a fine di una fruizione didattico-ricreativa.

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 evidenzi 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 invariati 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 fondiarie, 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'adeguata 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 Olmè 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 scavallica 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.

4 - Documentazione fotografica



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

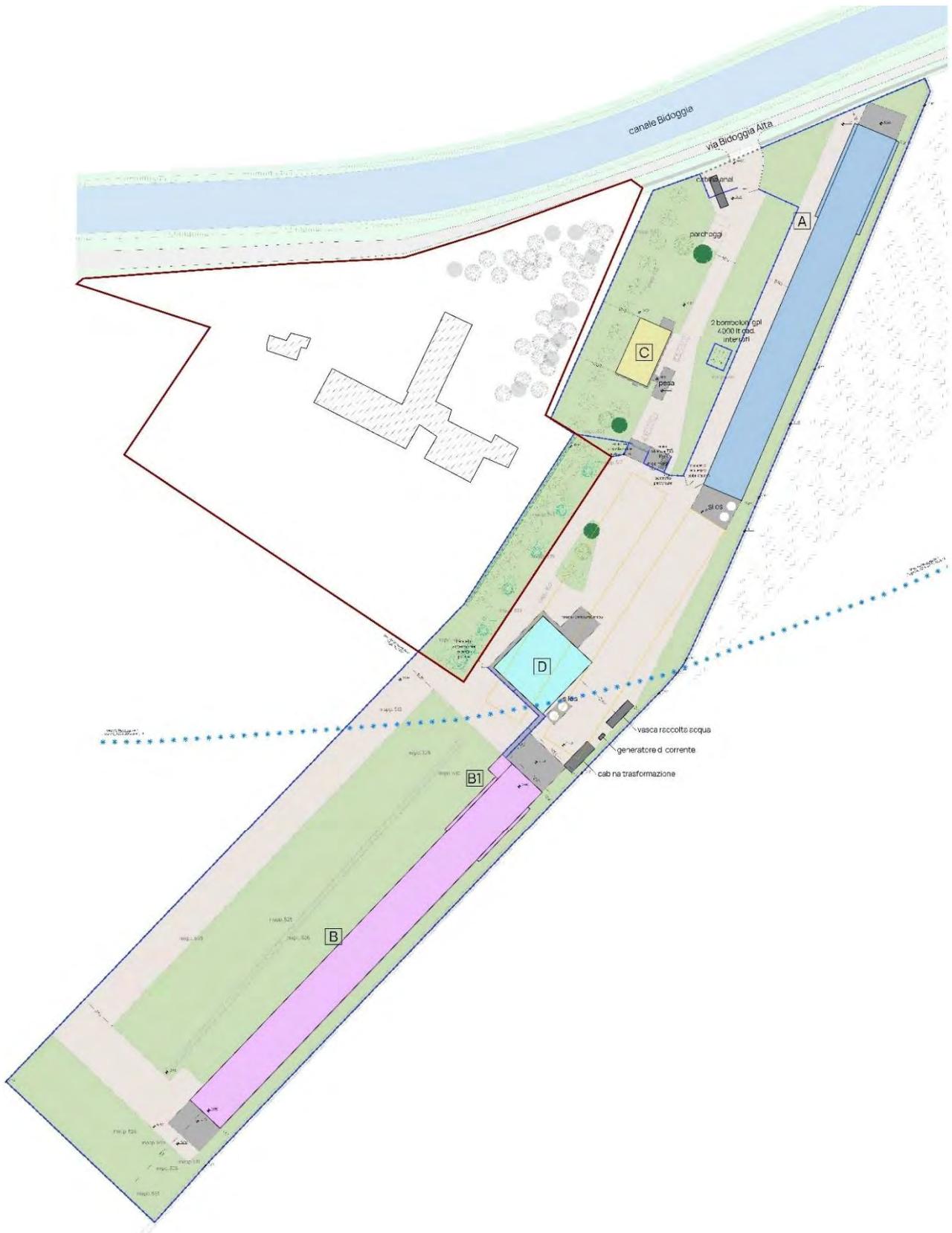
PROGETTO

5 - Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

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.

In copertura è dotato di impianto fotovoltaico.

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

($K=0,32$ 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 ($K=0,24$ 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 ($K=0,32$ 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



Immagine esemplificativa di fotovoltaico su copertura sandwich

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 vegetazione a siepe se non lungo la strada di accesso (peraltro non in proprietà), e sul fronte sud il canale di bonifica non ha particolari elementi di naturalità. Non vi è quindi una reale compromissione di elementi di valore per l'ambito delle bonifiche né per il contesto agrario.

Dal punto dell'intrusione visiva le nuove strutture avranno, in aggiunta alle esistenti un importante impatto visivo ma che, vista l'altezza dei fabbricati e vista la condizione di isolamento del sito verrà in parte mitigato.

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.

Trattandosi in ogni caso di un'area già caratterizzata dalla presenza di allevamenti, la costruzione di un ulteriore fabbricato (compensata fra l'altro dalla demolizione di 2 fabbricati di allevamento in disuso), non va a turbare il contesto paesaggistico in cui si inserisce.

Il fabbricato G inoltre è ricompreso all'interno del vincolo paesaggistico soltanto per una piccola porzione e in nessun caso l'area a vincolo monumentale sarà oggetto di modifiche.

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. 25

8 - Previsione degli effetti

L'impatto visivo per questa struttura è importante ma ampiamente mitigato dagli interventi previsti di mitigazione visiva nelle aree pertinenti 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.

Le tipologie per quanto riguarda le alberature saranno:



CARPINO PIRAMIDALE

Il *Carpinus betulus* 'Pyramidalis', anche noto come 'Fastigiata', è una cultivar di Carpino dalla forma conica. Forma un cono regolare e compatto con i rami eretti lungo il fusto. Fogliame fitto e denso verde scuro. Vigoroso, s'adatta a tutti i terreni. Impiego: isolato, a gruppi, ai bordi di viali e strade. (H 20m; L 5m).



OLMO COMUNE

L'Olmo comune è un albero di prima grandezza che, in condizioni ottimali, può raggiungere i 30(-40) m di altezza e un diametro del tronco di 1,5-2 m., in casi eccezionali i 45 m di altezza e 3 m di diametro. Spesso in condizioni difficili (nei cedui o a causa di malattie) mostra però un portamento arbustivo o di piccolo albero.



FRASSINO

Il Frassino maggiore è un grande albero che può raggiungere i 35-40 metri di altezza. Il tronco è diritto e slanciato e, in ambiente forestale, può estendersi anche per 15 metri senza ramificazioni laterali. La chioma è ampia, irregolare e poco folta. È una pianta a rapido accrescimento e abbastanza longeva.

Le tipologie per quanto riguarda le specie arbustive saranno:



NOCCILO COMUNE

Il Nocciolo comune è un arbusto alto 3-4 metri, ma talvolta anche un piccolo albero alto fino a 10 metri, con chioma densa e ramificazione alta. Il suo apparato radicale è forte ed espanso, provvisto di micorrize. I rami sono eretti, allungati e flessibili. I rametti giovani sono di color ocra, villosi grazie a brevi e rigidi peli ghiandolosi bianchi o rossicci. I rami adulti hanno corteccia bruna scura, lucida e diffusamente provvista di lenticelle; spesso si desquamano in senso longitudinale. Le gemme sono ellittiche, glabre, verdi, brevemente picciolate.



VIBURNO LANTANA

Il Viburno lantana è un arbusto o alberello caducifoglio, assai ramificato e caratterizzato da una fitta fitta peluria che ricopre rami e foglie. I rami sono molto sottili e flessibili; quelli giovani sono grigi, pubescenti perché ricoperti di peli scellati e squame furfuracee, quelli più vecchi sono color ocra. I rami terrestri sono radicanti. Le gemme sono opposte, bianche, tomentose e non hanno scaglie. Le gemme fiorali sono corte e coniche, spuntano all'estremità dei ramoscelli dell'anno. Le gemme frondose sono a forma di clava e dentate. La pianta è alta da 1 a 5 m.



SAMBUCO

Il Sambuco è un arbusto che non richiede particolari attenzioni e cresce bene anche nelle città in presenza di inquinamento atmosferico. Il Sambuco (*Sambucus nigra*) è un arbusto legnoso perenne molto diffuso in tutt'Italia e viene coltivato fino a 1.500 metri di altitudine. In giardino viene coltivato per le vistose infiorescenze bianche, larghe fino a 20 cm e molto profumate. Il loro aroma attira le farfalle e le api, ghiotte del loro nettare. In seguito compaiono i frutti composti da bacche nere.

Conegliano, 11/07/2025

Arch. Paola Cason