

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

Ditta
Az. Agricola VOJO
di OLIVIERO STEFANO

S.U.A.P. in deroga allo strumento urbanistico generale
(ex Art. 3 L.R.V. 55/2012)

RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI DESTINATI ALLE LAVORAZIONI
AZIENDALI MEDIANTE INSTALLAZIONE DI UNA TETTOIA ESTERNA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il sottoscritto Arch. Alberto Dall'Ara con studio in Rovigo, Piazzale Soccorso n. 3, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rovigo con il n. 529, in qualità di progettista dell'intervento di rifunionalizzazione degli spazi destinati alle lavorazioni aziendali mediante installazione di una tettoia esterna sito in Rovigo, Viale Tre Martiri, n. 140, ai sensi dell'art. 22 comma 2 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i., redige la seguente relazione tecnica.

Il soggetto che presenta la SCIA è il sig. Stefano Oliviero, in qualità di titolare dell'Azienda Agricola denominata "VOJO" P.IVA 01614390290, con sede legale in ROVIGO (RO), Viale Tre Martiri n. 140.

1. SUAP IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE EX ART. 3 LR 55/2012

L'intervento interessa uno dei corpi di fabbrica appartenenti al complesso edilizio il "Turrione", attualmente sede di un'attività agricola di coltivazione di cereali, ortaggi, frutta e connessa attività di produzione di birra artigianale.

Il progetto prevede la rifunionalizzazione degli spazi destinati alle lavorazioni aziendali e l'installazione di una tettoia esterna, per il ricovero di attrezzature e mezzi agricoli privi di motori endotermici e allo stoccaggio di scorte aziendali non infiammabili che attualmente rimangono depositati all'esterno per cui si rende "indispensabile una nuova superficie coperta per consentire a tutti i mezzi, attrezzi e prodotti di trovare un'adeguata dimora" (vedi pagina 10 della relazione ex art. 44 L.R. 11/2004 – Piano Aziendale approvato da AVEPA).

L'installazione della tettoia ricade in parte in zona agricola (E) e in parte su area ricadente nella scheda UMI 23 del PRG.

L'intervento rientra nelle previsioni applicative della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) in deroga allo strumento urbanistico vigente, secondo quanto stabilito dall'**articolo 3 della Legge Regionale 55/2012** (*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*) **e dall'articolo 7 del DPR 160/2010** (*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*).

La procedura SUAP in deroga allo strumento urbanistico generale, prevista dall'articolo 3 della LR 55/2012, prevede una semplificazione dell'iter urbanistico ed edilizio finalizzato al rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento di attività produttive di beni e servizi, incluse

Piazzale Soccorso, 3 – 45100 Rovigo

le attività agricole, commerciali e artigianali, ecc., come specificato dalla Circolare n.1 del 20/01/2015 della L.R. 55/2012.

Per quanto attiene alle finalità e al campo di applicazione del SUAP è utile riportare quanto previsto dall'Articolo 2, commi 1 e 2 del D.P.R. 160/2010: "Per le finalità di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge, è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

Nell'ultimo comma dell'art 20 delle NTO del vigente PI, si trova il corrispondente riscontro normativo dello strumento urbanistico che recita ***"tutte le deroghe previste da norme statali o regionali, compresi i procedimenti ai sensi dell'art.3 della L.R. 55/2012, si intendono automaticamente recepite e applicabili."***

2. INQUADRAMENTO AREA DI PROGETTO

L'area in oggetto ricade all'interno del territorio comunale di Rovigo.

L'ambito è posizionato nel quadrante nord-est del territorio comunale delimitato a nord dalla Strada Regionale 443, ad ovest dall'area ospedaliera dell'Usl 5 Polesana, a sud dall'area agricola di proprietà.

L'area di progetto rientra nel complesso agricolo "Turrione" sito nel territorio comunale di Rovigo, via Tre Martiri 140, tra l'area ospedaliera dell'Usl 5 – Polesana a est e via Ippolito Nievo ad Ovest.

All'interno dell'area del complesso agricolo sono presenti edifici residenziali ed annessi rustici di proprietà della famiglia raggiungibili mediante un viale carrabile privato.

Nella corte centrale di ingresso sono presenti delle aree di sosta pertinenti alle attività e alla residenza.



studio tecnico dall'ara



Il fabbricato interessato è individuato con la lettera C "annesso rustico e stalla" tra i corpi di fabbrica inseriti nella scheda 23 del PRG ed è destinato ad attività connessa all'azienda agricola.

Nella citata scheda 23 viene disposto che:

"Per tutti i corpi di fabbrica appartenenti al complesso agricolo e non elencati nel presente quadro finale, riportante gli interventi ammissibili e le relative destinazioni d'uso sono consentite:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione;

Altri interventi da attuarsi a seguito dell'approvazione di piano di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/85.

L'installazione della tettoia in aderenza al fabbricato esistente ricade parte nell'area ricedente nella scheda UMI n. 23 e parte in zona E, per la realizzazione della quale si rende pertanto necessario il ricorso alla procedura in deroga ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012.

La tettoia in forma con il fabbricato esistente un unico aggregato produttivo, necessaria per assolvere alle esigenze dell'attività aziendale.

L'intervento rispetta il limite massimo dell'80% del volume/superficie di cui all'art 3 della legge regionale 55/2012 e quanto disposto dalla Circolare della Giunta Regionale n. 1/2015 verificato mediante il seguente raffronto:

	Fabbricato esistente	Limite massimo 80% superficie ex art.3 lr 55/2012		Tettoia in ampliamento
Superficie coperta	487 m ²	390 m ²	>	184,36 m ²
Volume	3.920 m ³	3.136 m ³	>	691,35 m ³

3. SOGGETTO ATTUATORE

AZIENDA AGRICOLA "VOJO" di Oliviero Stefano con sede legale in viale Tre Martiri n. 140 di Rovigo - p.i. 01614390290

Unico proprietario OLIVIERO STEFANO nato a Noventa Vicentina (VI) 18/02/1984 residente a Rovigo via Cavour n. 11 C.F. LVRSFN84B18E964F

Titolare degli immobili oggetto di intervento: OLIVIERO STEFANO.

In forza di **ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE**, a rogito del Notaio MARABESE Enrico Abramo di ESTE (PD) in data 30/12/2025 Rep. n. 4403;

Nota presentata con Modello Unico n. 187.1/2026 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/01/2026

4. INQUADRAMENTO E PROPRIETÀ CATASTALI

L'area interessata è censita al Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione di Buso-Sarzano, Foglio 13 particelle 5 - 120 e 14.

Il complesso edilizio è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 13, particella 120 sub 1 e 2.

La proprietà del fondo risulta di Oliviero Stefano titolare dell'azienda VOJO.



studio tecnico dall'ara



*Estratto catastale dell'area oggetto di intervento
Comune di Rovigo, sezione Urbana D, Buso-Sarzano
Foglio 13 p.lle 120, 5, 14*



4.1 RICOSTRUZIONE DELLE FASI STORICHE

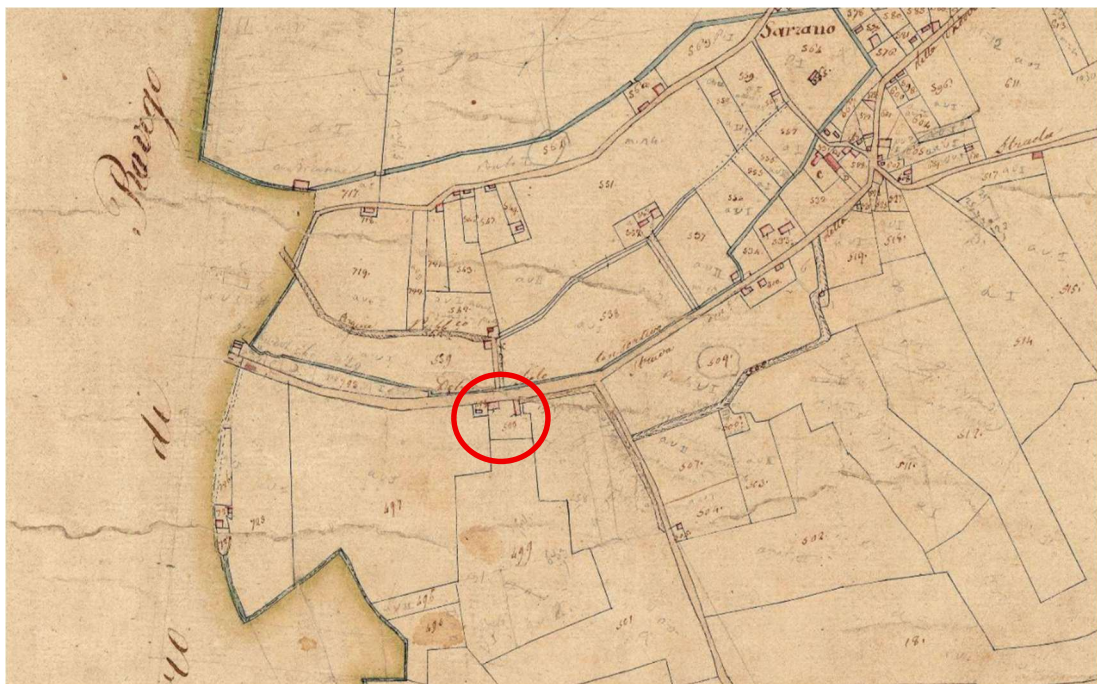
4.1.1 Catasto Napoleonico – anno 1813

In epoca napoleonica nell'area corrispondente all'attuale "corte Turrione" erano presenti alcuni modesti fabbricati rurali censiti al mappale 500, demoliti in epoca remota, di cui non rimane alcuna traccia.



Quadro d'insieme Catasto Napoleonico, anno 1813, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova



Area d'intervento, Catasto Napoleonico, anno 1813, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova

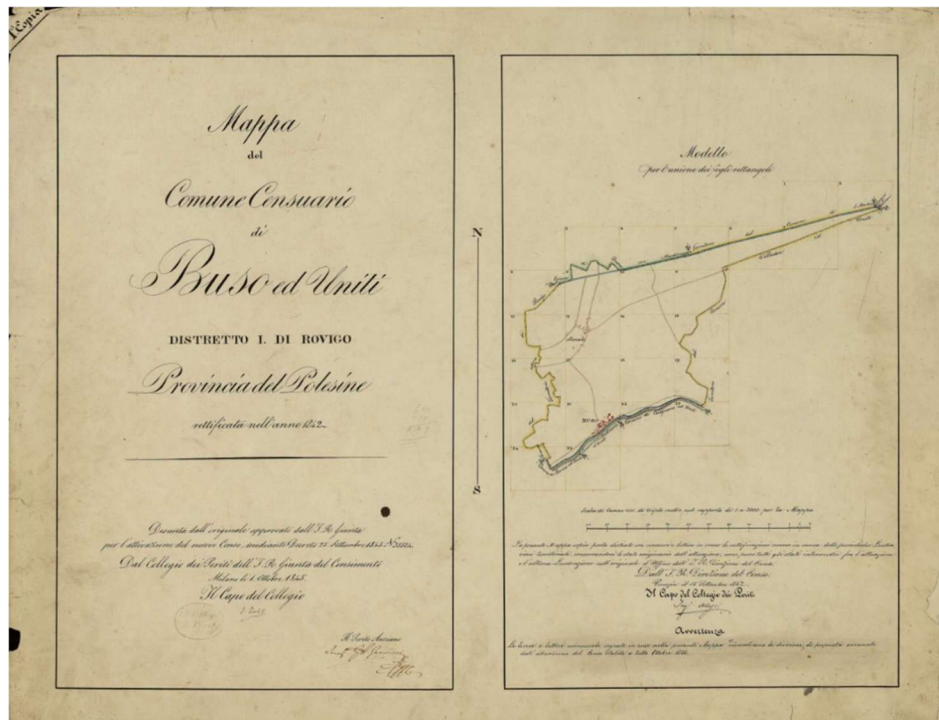


studio tecnico dall'ara

4.1.2 Catasto Austriaco-Italiano – anno 1845

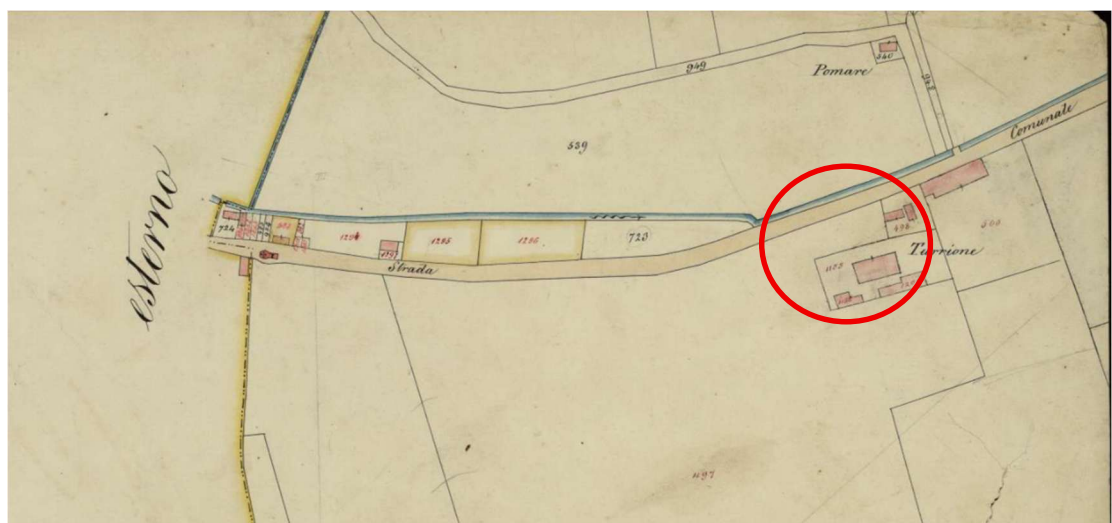
Compare il toponimo "Turrione" e sono riconoscibili i seguenti edifici:

- Casa padronale (oggi mapp. 123) censita come casa colonica che occupava un sedime pari a circa metà dell'attuale. La parte originaria è databile al 1845 circa.



Quadro d'insieme Catasto Austriaco, anno 1845, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova

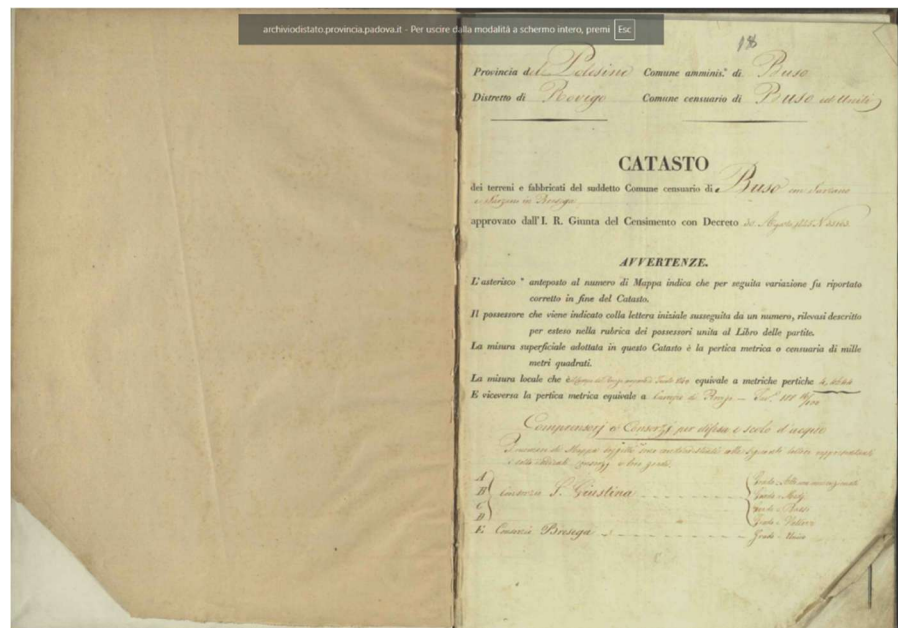


Area d'intervento, mappale 1155, Catasto Austriaco, anno 1845, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova



- Stalla/Fienile (oggi mappale 120) è attualmente utilizzato come fabbricato strumentale all'attività agricola. L'edificio è databile attorno al 1875/1877 considerato che compare nel Registro mappali del 1877 che riporta le "variazioni occorse in seguito all'aggiornamento dei fabbricati dell'anno 1875".
- Altri fabbricati di dimensione più modeste, demoliti in epoca remota e non ne è rimasta traccia.



Dettaglio Catasto Austriaco, anno 1845, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova

Lustrazione territoriale dell'anno 1863						
1150	C. 30	Casa colonica	—	22	5 02	18 Febbrajo 1863
1151	C. 32	Casa	—	13	15 12	13 Maggio 1858
1153	M. 30	Casa colonica	—	28	2 38	13 Maggio 1858
1155	Li. 15	Stalla e fienile	1	35	67 08	29 Settembre 1859
1156	Li. 15	Casa colonica	—	10	6 71	29 Settembre 1859
1157	Li. 15	Casa colonica	—	20	26 16	29 Settembre 1859
1159	B. 24	Casa colonica	—	06	1 49	1 Luglio 1862
1160	M. 15	Casa colonica	—	14	3 35	13 Maggio 1858
				240	129 11	

Dettaglio Catasto Austriaco, mappale 1155, anno 1845, Buso

Fonte: Archivio di Stato di Padova

4.1.3 Piano Regolatore Generale – Comune di Rovigo anno 1959

Dalla rilevazione riprodotta nel PRG del Comune di Rovigo, adottato nell'anno 1959, sono riconoscibili la casa padronale e la stalla che rispettano il sedime attuale e i due corpi di fabbrica, separati da un passaggio scoperto, che ricalcano anch'essi l'attuale sedime, fatta salva la porzione di edificio crollata nel mese di gennaio 2023 che versava da tempo in precarie condizioni statiche come documentato anche da "Google Street View" e "Google Earth Pro" negli ultimi 15 anni circa, giusto sopralluogo dell'ufficio tecnico in data 28/04/2023.

5. INQUADRAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC, assumendo una connotazione programmatica che si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Rovigo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato ai sensi dell'art. 15, co. 6, della L.R. 23/04/2004, n. 11, dalla Conferenza di Servizi svoltasi in data 10/02/2012, quindi ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 679 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012), in vigore dal 23/05/2012 e di Piano degli Interventi, di quest'ultimo sono state approvate successive Varianti, di cui l'ultima è la Variante Generale di novembre 2024.

5.1 Piano di Assetto del Territorio

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 22/12/2009 il Comune di Rovigo ha adottato il PAT, ratificato a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 10/02/2012, con DGRV 679 del 17/04/2025.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 dell'1/03/2022 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 06/06/2017, n. 14 ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica semplificata n. 2 al P.A.T. ex art. 14 bis della L.R. 11/2004, n. 11, per correzioni cartografiche e normative, successivamente approvata con D.C.C. n. 43 del 22/06/2023;

Per la realizzazione dell'intervento di interesse, si ritiene utile riprodurre in estratto le seguenti Tavole:

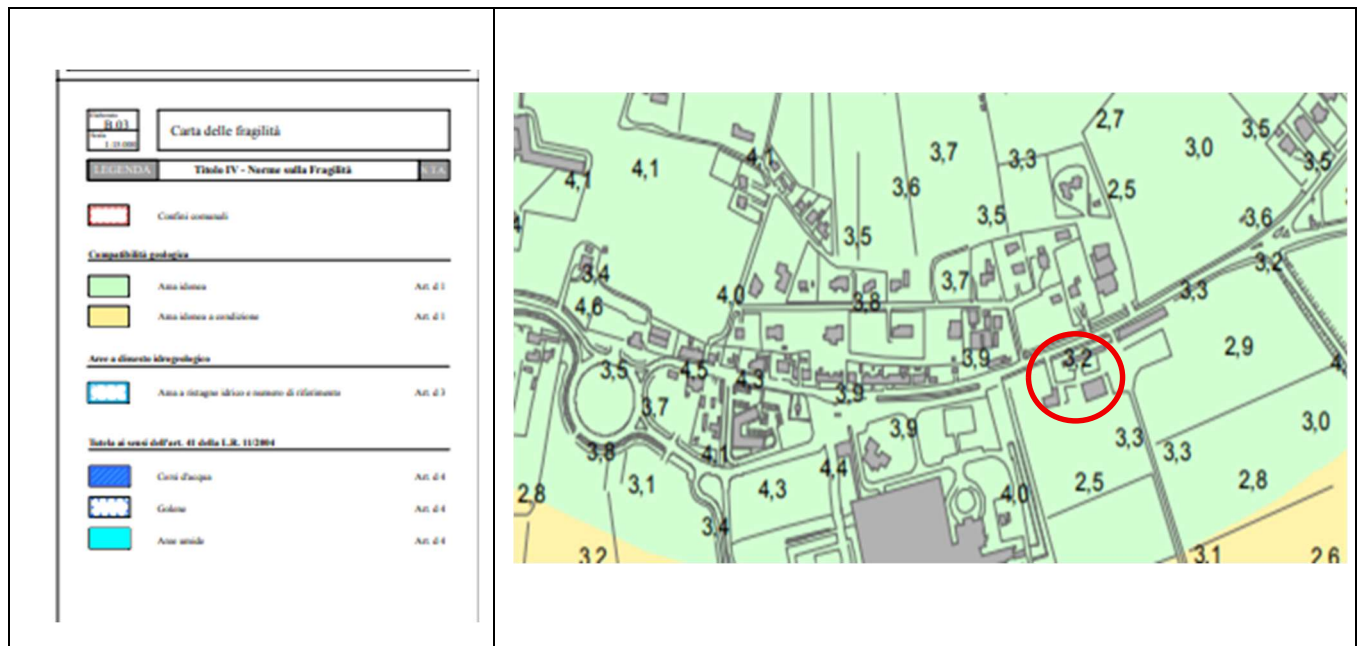
5.1.1 Carta delle Invarianti



Nella Carta delle Invarianti non è presente alcun vincolo.



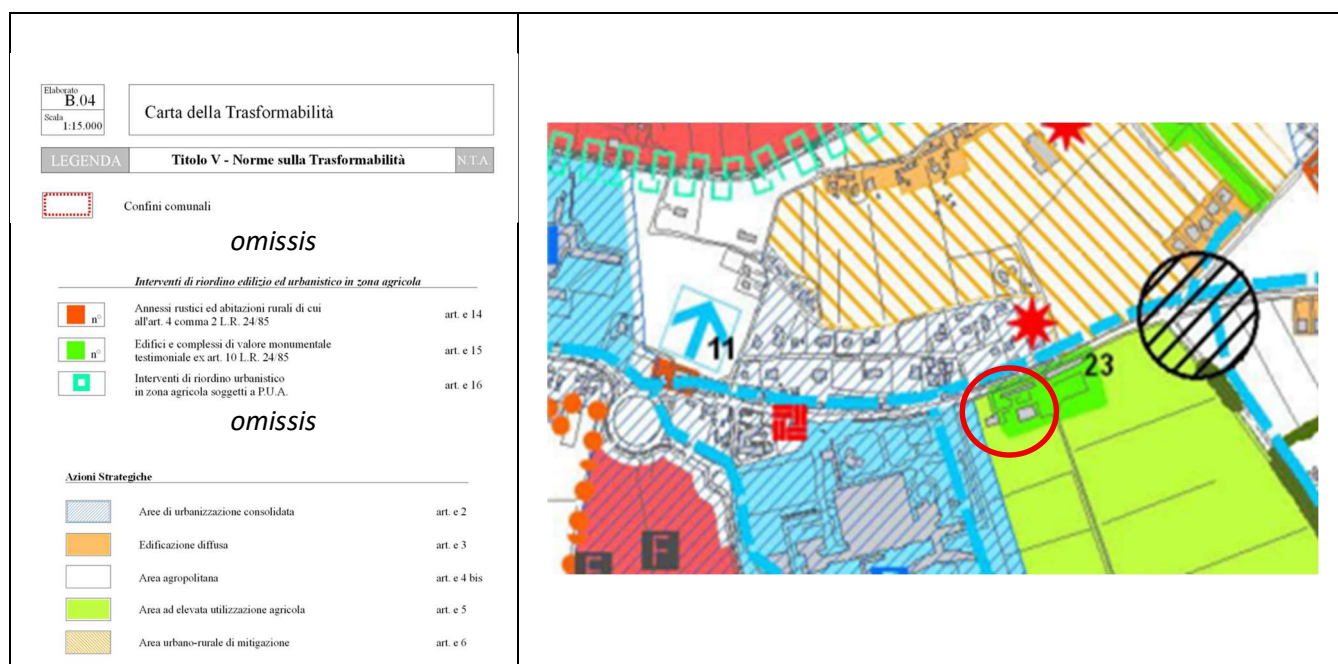
5.1.2 Carta delle Fragilità



Nella *Carta delle Fragilità* l'area oggetto di intervento viene indicata come "Area Idonea" – Art. d1. In particolare, nell'articolo sopracitato al punto 1.3 è riportata la definizione di "Terreno idoneo" (fondo verde).

Non sono presenti limiti di carattere geologico all'edificabilità a condizione che i lavori in progetto non abbiano effetti sul terreno tali da alterarne sensibilmente l'equilibrio esistente. In tali aree, gli interventi edificatori sono soggetti a quanto specificato al punto B5 del D.M. 11 marzo 1988 e alle determinazioni del D.M.14/1/2008.

5.1.3 Carta della Trasformabilità



La Carta delle Trasformabilità individua nell'area oggetto di intervento le seguenti caratteristiche ed elementi:

- ART. e5: Area ad elevata utilizzazione agricola: trattasi di zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata, edificazione diffusa, delle aree di riordino edilizio e urbanistico della zona agricola, caratterizzate dalla presenza di aziende agricole di notevole rilevanza sul piano occupazionale ed imprenditoriale, i cui terreni conservano elevate qualità agronomiche.

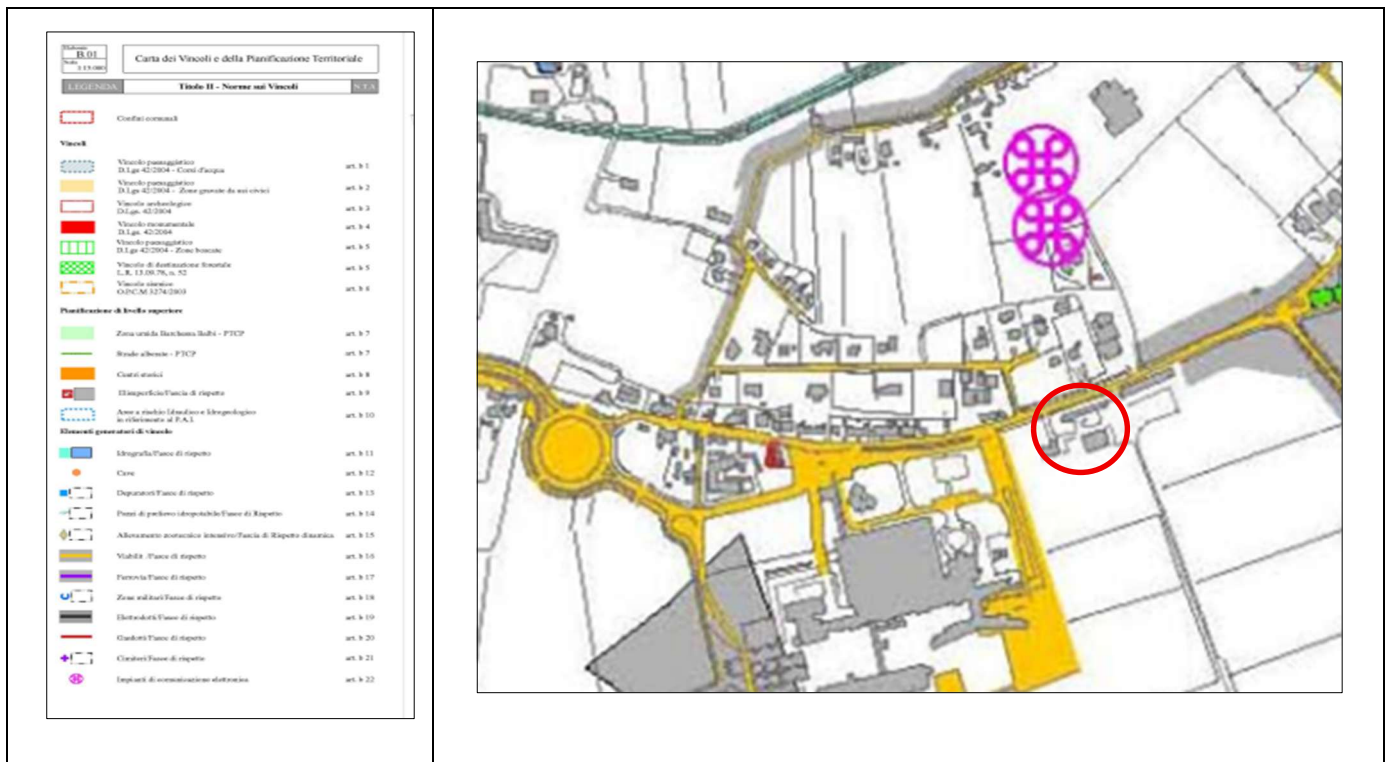
- ART. e15: Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ex Art.10 L.R. 24/85 (scheda n.23): si tratta di corte rurale da riqualificare, già individuate dal PRG previgente.

Il complesso agricolo la cui denominazione originaria è "Turrione", di cui attualmente parte in proprietà Oliviero, ricade in area classificata nella dodicesima variante al PI come Zona E – art. 72 N.T.O.

Il fabbricato oggetto di intervento non è censito tra le Ville Venete e il complesso originario è identificato tra le corti rurali confermando le prescrizioni della scheda 23 del PRG.



5.1.4 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



L'area oggetto di intervento non presenta prescrizioni di particolari vincoli. Il vincolo di maggiore importanza interessa le fasce di rispetto della viabilità, art. b 16, interessanti le strade Viale Tre Martiri e Via Ippolito Nievo che non rilevano per le finalità di progetto.

Il complesso immobiliare non risulta interessato da vincolo culturale di cui alla Parte Seconda del D LGS 42/2004, né da vincoli paesaggistici di cui alla parte Terza dello stesso decreto.

5.2 Piano degli interventi

A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi", ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11.

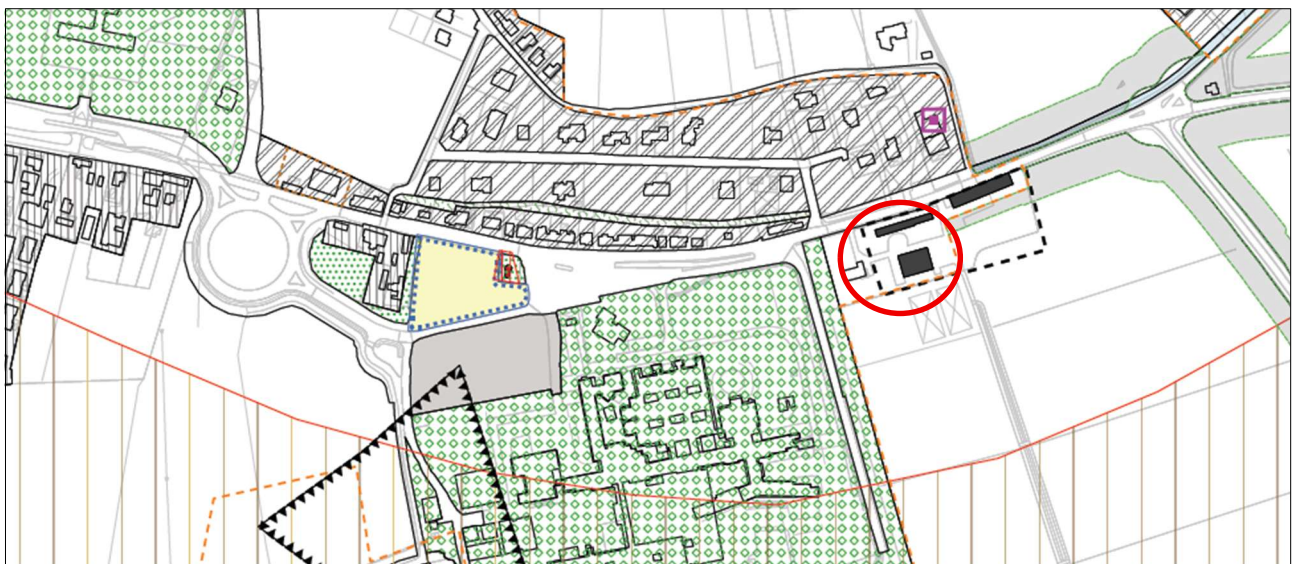
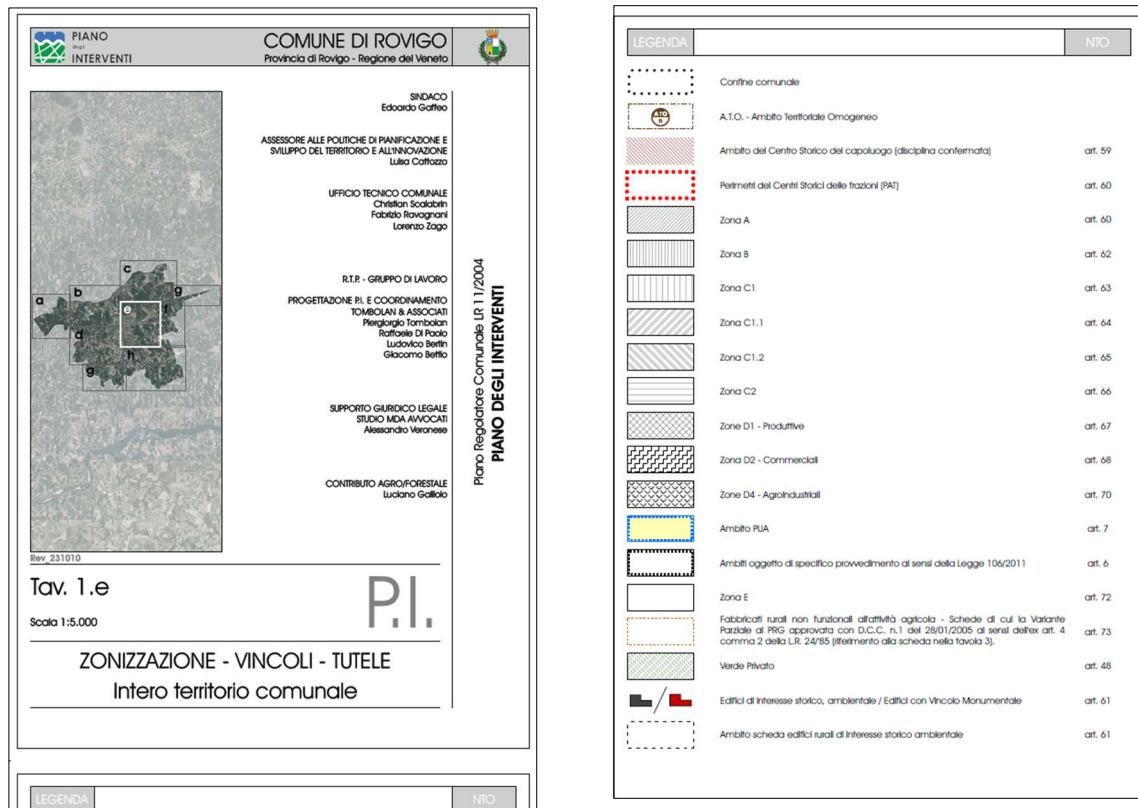
Da ottobre 2018, sono state adottate circa 11 varianti parziali per inserimento nuove opere pubbliche, per adeguamenti normativi, correzioni cartografiche, ecc.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024 si è approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi ex art 18 della LR 11/2004 che costituisce la dodicesima variante che contiene gli estratti cartografici e normativi di seguito riportati:



studio tecnico dall'ara

5.2.1 Tavola 1e - Zonizzazione – Vincoli – Tutele

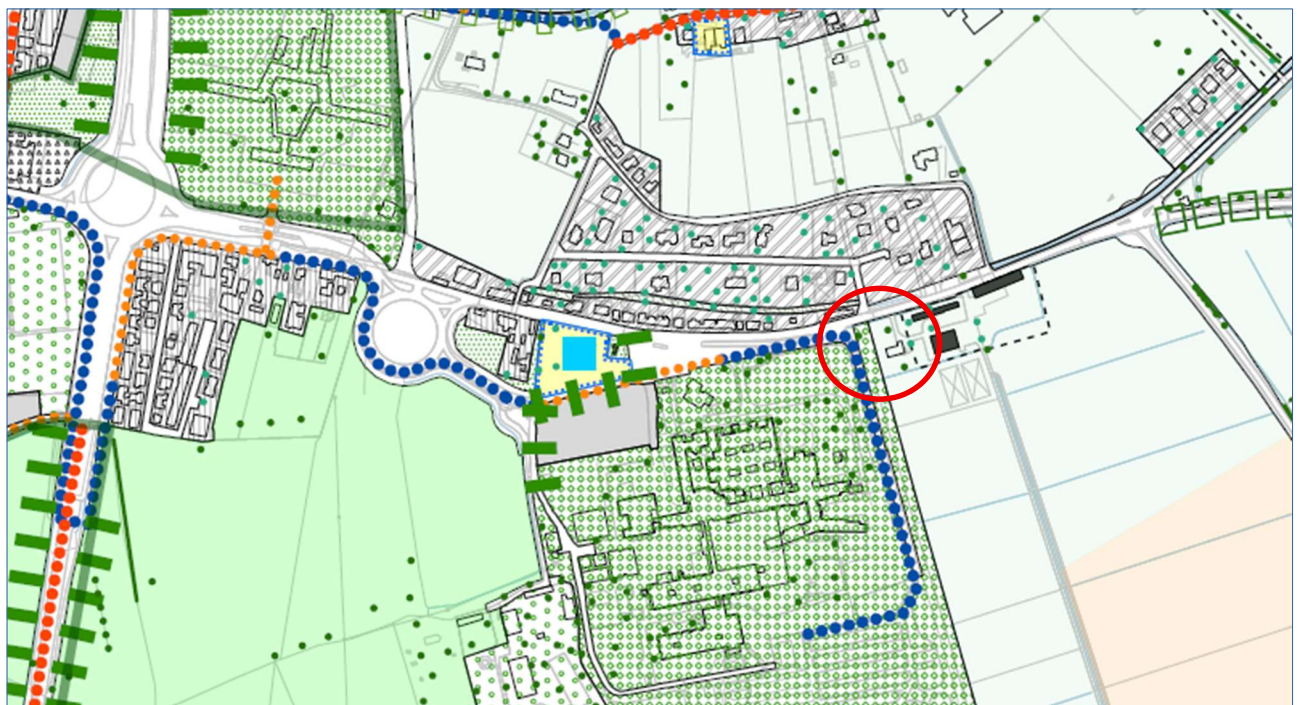
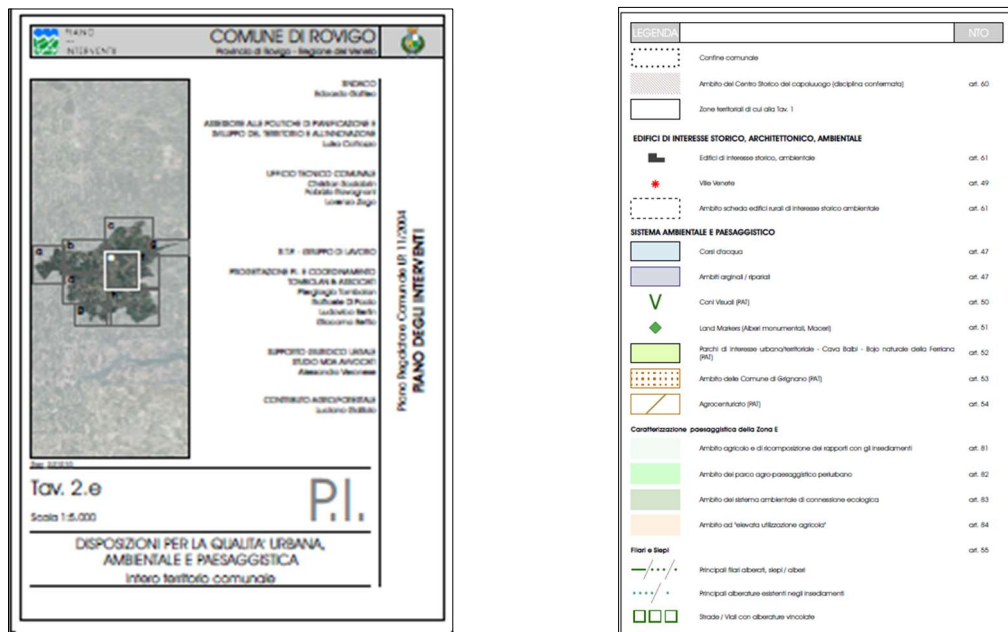


La Tav 1e individua l'area su cui insiste il fabbricato di interesse come zona E – art 72 e la perimetrazione indica l'ambito scheda edifici di interesse storico ambientale art. 61.



studio tecnico dall'ara

5.2.2 Tavola 2e – Disposizioni per la qualità urbana ambientale e paesaggistica

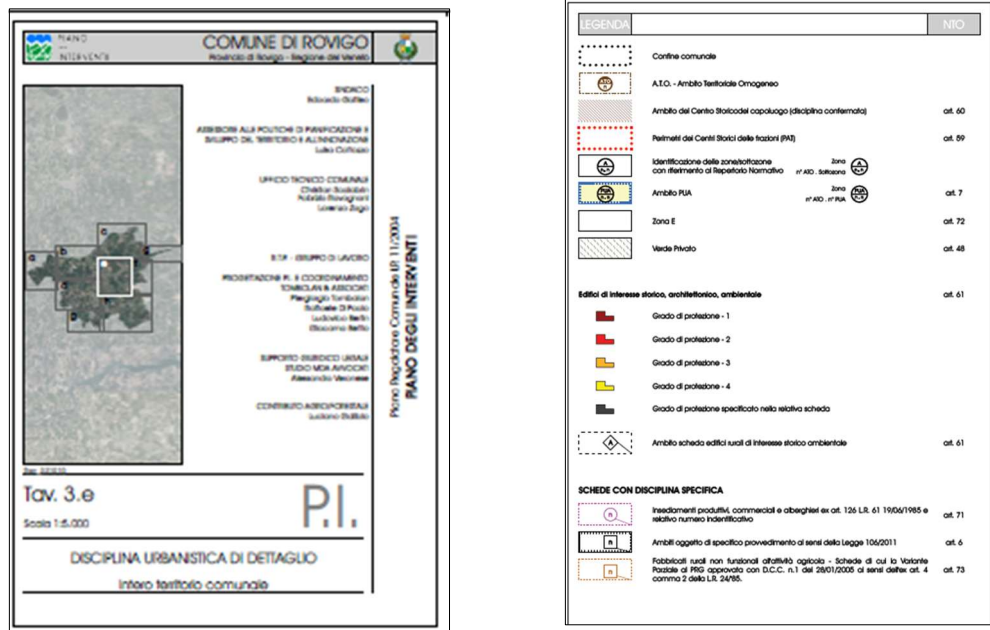


Nella Tavola 2e la zona è definita come ambito agricolo e di ricomposizione dei rapporti con gli insediamenti art. 81



studio tecnico dall'ara

5.2.3 Tavola 3e – Disciplina urbanistica di dettaglio



La Tavola 3e definisce l'ambito della scheda rurale con rimando alla scheda 23 (del PRG) - art. 61 con l'attribuzione al grado di protezione 3 al fabbricato originario.



studio tecnico dall'ara

5.3 Scheda 23 del PRG

COMUNE DI ROVIGO		Scheda n. 23
UBICAZIONE Via Tre Martiri, 146		All. n.
CATASTO AUSTRIACO 1:2000		Scheda F.n. 243
CATASTO ATTUALE 1:2000		
Denominazione originaria TURRIANE Denominazione attuale TURRIANE (Corte Cassalini)		
Proprietà OLIVIERO FRAGON VERLATO		
DATI CATASTALI		
Censuario BUSO SARZANO Foglio XIII Mappali 5 Partita 3045 NCT Superficie mq. 9445		
TIPO INSEDIATIVO		
☐ casa colonica isol. ☐ villa con a.r. ☐ ELEMENTI NON EDILIZI DEL TIPO INSEDIATIVO ☐ parco ☐ giardino ☐ cortile, ala ☐ complesso agricolo ☐ altro ☐ casa padronale con a.r. ☐ orto ☐ altro		
DATI ABITATIVI		
Nuclei / Alloggi / Abitanti / Vari acc. / OPERE DI URBANIZZAZIONE ☒ acqua ☒ fognature ☒ strada comunale ☒ luce elettrica		
DATI STEREOMETRICI		
Fabbr. Superficie coperta Altezza Volume N. Piani N. Vari		
A 580 7.00 4060 2 20		
B 302-5 2.20 665,50 1 /		
C 494 6.50 3211 2 /		
D 80 3.00 TETTOIA 240 /		
Totale 1456,50 8176,50 / 20		
DESTINAZIONE D'USO		
Fabbr. Originaria Attuale Utilizzo %		
A RESIDENZA - ANNESSI RESIDENZA DISABILIATA /		
B RESIDENZA CANTINA /		
C FENILE FENILE 50		
D TETTOIA TETTOIA 100		
CARATTERI STORICO-AMBIENTALI		
Datazione Caratteri Ambientali Stato di conservazione		
Fabbr. Anno o secolo Interventi successivi Valore arch. Valore amb. Strutt. Coperto Inton. Infissi Stato generale di manutenzione		
A 1850 1950 C CAD C C CATTIVO		
B 1850 / CAD " CAD " CADENTE		
C 1850 1950 D D " CAD CATTIVO		
D 1850 1950 C C C C CATTIVO		

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	
Fabbr.	
A	BINATA
B	/
C	/
D	/

Fabbr.	Formetria	H. Interna	Portali	Infissi	Camini
A	3.00	/	LEGNO	B	/
B	/	/	/	/	/
C	/	/	/	/	/
D	/	/	/	/	/

Fabbr.	Strutture verticali	Strutture orizzontali	Coperture
A	MURATURA	LEGNO	CCPPI
B	"	"	"
C	"	LATEROCEMENTO + LEGNO	"
D	"	/	"

Note - Interventi ammessi

Grado di protezione art. 11	Destinazione d'uso oltre all'originaria
FABR. A 1 2 1	a b c d e f
FABR. B 1 1 4	a b c d e f
FABR. C 1 3 1	a b c d e f
FABR. 1 2 3 4	a b c d e f
FABR. 1 2 3 4	a b c d e f

Per tutti i corpi di fabbrica appartenenti al complesso agricolo e non elencati nel presente quadro finale, riportare gli interventi ammissibili e le relative destinazioni d'uso sono consentite:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione;

Altri interventi sono possibili a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. n. 61/85

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

A) IMPORTANTE ESEMPIO IN LINEA PER RESIDENZA DEL CONDUITTORE E SALARIO P.T., P.I. E SOLAIO PRIVO DI FINESTRE- FORMETRIA REGOLARE PITTURA DEI CORPI DEI CAMINI ORA ABBATTUTI.

C) RUSTICO CON STALLA E FENILE.

N.B. La presente scheda individua edifici e/o complessi edilizi classificati con grado di protezione 1 e/o 2. Come prescritto dall'art. 9 punto "c" delle Norme Tecniche di Attuazione in questi casi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono soggetti a concessione edilizia.

Legenda

- B = Buono
- D = Discreto
- C = Cattivo
- Cad = Cadente

questo particolare

6. CRONISTORIA URBANISTICO EDILIZIA

L'attuale complesso agricolo "Turrione" il cui impianto originario pare risalga al 1850 circa, è il risultato di interventi successivi che l'hanno trasformato nel tempo.

Di seguito si elencano gli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo riguardanti il complesso edilizio di cui solo il fabbricato "C" è oggetto di intervento.

TITOLI EDILIZI FABBRICATO "C" – originariamente adibito a stalla e fienile

- **P.G. 12089 del 20/06/1986 U.T. 1986_0737**
Autorizzazione edilizia riguardante lavori di straordinaria manutenzione
N.B.: La richiesta di autorizzazione non è stata approvata a motivo del proposto manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento.
- **P.G. 11575 del 21/08/1987 U.T. 1987_0995**
Comunicazione edilizia riguardante lavori di ordinaria manutenzione
Lavori: di ordinaria manutenzione sul fabbricato adibito a stalla consistenti nella ripassatura generale del manto di copertura.
- **P.G. 07049 del 11/05/1989 U.T. 1989_0560 rilasciata in data 14/06/1989**
Autorizzazione edilizia riguardante lavori di straordinaria manutenzione
Lavori: sostituzione del manto di copertura di un fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi.
- **P.G. 02777 del 21/02/1990 U.T. 1990_0192**
CONCESSIONE EDILIZIA n. 453 rilasciata in data 12/07/1990
Lavori: Costruzione di casa rurale
Ricomposizione dello stato originario Fabbricato "C"
Demolizione Fabbricato "D"
CONCESSIONE EDILIZIA n. 291 rilasciata in data 20/05/1991 IN VARIANTE ALLA C.E. 453/1990
Lavori: modifiche interne e ampliamento del fabbricato ad uso abitazione rurale e deposito attrezzi

- **P.G. 06858 del 03/06/1991 U.T. 1991_0151**
CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato in data 24/09/1991
abitazione rurale e deposito attrezzi
- **P.G. 03476 del 28/02/1995 U.T. 1994_0305**
CONCESSIONE A SANATORIA n. 598 del 09/06/1998
Lavori: modifiche prospettiche e opere interne
- **Prot. SUAP 0109305 Codice SUAP 1137 del 10/03/2022 U.T. 2022/314**
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA
Lavori: Modifiche interne di adeguamento locali per realizzazione di birrificio artigianale
- **Prot. SUAP 0156032 Codice SUAP 1723 del 26/03/2024 U.T. 2024/0285**
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA
Lavori: rifacimento della copertura della falda esposta a sud.
- **Prot. SUAP 0293494 Codice SUAP 0859 del 28/05/2024 U.T. 2024/0528**
S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380
Lavori : Modifiche interne, prospettiche e strutturali su un magazzino agricolo
- **Prot. SUAP 0939945 Codice SUAP 1606 del 30/12/2025**
S.C.I.A. (Art. 22 comma 2 d.P.R. 380/2001) - VARIANTE IN CORSO D'OPERA
alla S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 Prot. SUAP 0293494 Codice SUAP 0859 del 28/05/2024 U.T. 2024/0528
Lavori : Modifiche interne e prospettiche su un magazzino agricolo
N.B. intervento in corso d'opera

7. MOTIVAZIONI AZIENDALI IN MERITO ALLA NECESSITÀ DI DEROGA

Il mutamento avvenuto negli ultimi anni, rispetto al periodo pre-pandemico da Covid-19, ha coinvolto numerosi settori, e in particolare il settore agricolo.

Questa trasformazione ha generato iniziative imprenditoriali volte a ricoprire nuovi settori di mercato e a rispondere alle nuove esigenze aziendali.

Ne consegue l'esigenza di rendere fruibili in maniera più completa i luoghi generando anche nuovi spazi in grado di soddisfare le nuove e crescenti necessità legate all'attività.

Attualmente, la struttura presenta al piano terra, oltre al ricovero attrezzature e scorte dei prodotti aziendali, gli spazi destinati alla trasformazione della produzione agricola di orzo e luppolo in birra.

Mantenendo dimensioni ridotte e caratterizzanti del territorio, la produzione di birra artigianale mediante l'utilizzo dei prodotti derivanti dall'attività agricola, è gestita a livello familiare, seguendo e conservando le tradizioni agricole locali.

L'orzo e il luppolo, fondamentali ingredienti nella creazione della birra, vengono coltivati in proprio e successivamente sottoposti a trasformazione.

Ma la produzione dell'azienda agricola non si limita all'orzo e al luppolo bensì alla lavorazione di altre colture funzionali all'attività di produzione e impiegate anche nella sperimentazione per la scoperta di nuove birre stagionali uniche di cui fanno parte radicchio, fragola, albicocca, e altri prodotti ancora, utilizzati per dare vita a gusti sorprendenti in continua evoluzione.

L'azienda, decisa a puntare sull'espansione dell'attività agricola e sulla trasformazione della produzione in birre particolari, è un modello di azienda a conduzione familiare che ha saputo introdurre nella tradizione polesana la sperimentazione di elementi nuovi e caratterizzanti.

Per dare completezza al progetto aziendale descritto, la proprietà intende presentare a mezzo SUAP il progetto di rifunionalizzazione degli ambienti destinati all'attività agricola mediante l'installazione di tettoia esterna a ridosso del fabbricato facente parte del complesso agricolo "Turrione" con richiesta di deroga ai sensi art. 3 della Legge Regionale 31 dicembre 2012 n. 55

La realizzazione della tettoia, necessaria per assolvere alle necessità delle attività aziendali, costituisce con l'edificio esistente un unico aggregato produttivo coerentemente alle previsioni del piano aziendale approvato da AVEPA finalizzato alla costruzione della nuova struttura agricola a servizio dell'attività.

8. STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di intervento originariamente adibito a stalla, fienile e ricovero attrezzi, ha mantenuto sostanzialmente la morfologia originaria come pure la prevalente destinazione connessa all'esercizio dell'attività agricola, ora implementata dall'attività di birrificio artigianale.

L'edificio fa parte della corte rurale denominata "*Turrione*" che nel corso del tempo ha subito successivi cambiamenti sia in termini di consistenza edilizia, per sopravvenute demolizioni, sia in termini di frazionamento della proprietà per successive compravendite.

Il compendio immobiliare era originariamente costituito da una **corte rurale** composta da quattro corpi di fabbrica, così identificati:

Corpo di fabbrica A

Originariamente adibito a **residenza rurale con annessi**, risulta **alienato a soggetto terzo** e pertanto **non ricompreso** nel presente intervento edilizio.

Corpo di fabbrica B

Originariamente destinato a **residenza colonica**, l'edificio risulta attualmente **in stato di disuso e parzialmente crollato**, con consistenza edilizia ridotta rispetto alla configurazione originaria.

Corpo di fabbrica C

Originariamente adibito a **stalla e fienile**, risulta oggi utilizzato come **annesso agricolo e ricovero attrezzi e scorte**, nonché come **birrificio artigianale**, in esito a intervenute trasformazioni funzionali.

Corpo di fabbrica D

Originariamente adibito a tettoia agricola, risulta completamente demolito.

A seguito delle suddette trasformazioni, l'assetto della corte rurale risulta profondamente modificato rispetto allo stato originario, sia sotto il profilo edilizio che funzionale.

La configurazione attuale del compendio immobiliare non corrisponde pertanto all'impianto originario, risultando caratterizzata da edifici in parte demoliti, in parte rifunzionalizzati e in parte non più facenti parte della proprietà oggetto di intervento.

La presente relazione descrive lo stato di fatto del compendio immobiliare, così come rilevato alla data odierna, ai fini della valutazione urbanistico-edilizia dell'intervento proposto.

9. STATO DI PROGETTO

L'intervento proposto riguarda la rifunzionalizzazione degli spazi destinati alle lavorazioni aziendali e l'installazione di tettoia esterna a ridosso del fabbricato originario e rientra nell'applicabilità della deroga allo strumento urbanistico, da attuarsi mediante Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 3 della L.R.55/2012 e art. 7 D.P.R. 160/2010.

L'ambito di intervento ricade in "Zona E" e, come stabilito dall'art. 81 delle NTO, è volto a consentire lo sviluppo aziendale che tende ad un'agricoltura multifunzionale, sostenibile ed innovativa.

L'installazione della tettoia da porre a ridosso del fabbricato esistente, già destinato a ricovero scorte e attrezzature agricole oltre che all'attività di trasformazione per la produzione di birra, è strettamente funzionale allo svolgimento delle attività connesse alla produzione agricola che necessita di ricoveri attrezzature e macchinari non separabili dall'esistente e necessari per il compimento del ciclo produttivo.

Pur avendo subito nel tempo trasformazioni che ne hanno sicuramente modificato l'insieme, l'obiettivo progettuale primario è quello di preservare l'organismo edilizio nella sua espressione originaria, proteggendo gli elementi originali e le peculiarità che lo caratterizzano.

Vengono salvaguardati gli elementi strutturali (come murature) e i tratti estetici distintivi (la "iconicità"), che sono parte integrante della sua identità architettonica.

L'edificio inserito nel complesso della corte rurale di interesse non è soggetto a vincoli.

La **tettoia, aperta su tre lati**, sarà destinata a ricovero di mezzi agricoli, deposito temporaneo di attrezzature e materiali agricoli privi di motori endotermici e protezione dei prodotti agricoli e scorte aziendali (sostanze non infiammabili) dalle intemperie ed avrà le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: telaio strutturale in acciaio finito tipo "cor-ten", utilizzo di travi e pilastri tipo IPE e HEA avvitate.

Copertura: travetti in legno lamellare, tavolato realizzato con listoni in legno, copertura tipo "sandwich" coibentato finito tipo coppo.

Dimensioni: superficie coperta pari a 184 m², altezza minima 2,30m, altezza massima 4,67m.

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato

9.1 DESCRIZIONE ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO: INQUADRAMENTO

L'intervento riguarda un edificio rurale risalente alla fine dell'Ottocento, originariamente utilizzato come stalla e oggi adibito a magazzino agricolo. Il fabbricato esistente conserva ancora oggi le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale polesana, con murature in parte realizzate in laterizio prevalentemente intonacato e in parte lasciato a vista, e con la presenza di due ampie aperture ad arco situate sui fronti corti, elementi funzionali all'uso originario e connotativi dell'immagine storica dell'edificio.

La copertura a due falde, con manto in coppi, contribuisce ulteriormente alla definizione di un volume semplice e coerente con il contesto agricolo circostante.

L'intervento proposto consiste nella realizzazione della tettoia con struttura portante autonoma, in aderenza al fabbricato esistente, ma concepito in modo da mantenere una totale indipendenza strutturale e una facile amovibilità.

Dal punto di vista estetico, viene garantito il profilo armonico e unitario dell'edificio, riproponendo l'insieme architettonico delle linee e delle strutture.

Tale scelta progettuale, dettata dalla necessità di migliorare la funzionalità dell'attività agricola e produttiva, risponde all'esigenza di garantire la reversibilità dell'intervento, preservando l'integrità del fabbricato esistente e permettendo, ove necessario, la completa rimozione della nuova struttura senza compromettere le murature originarie.

L'intervento proposto comprende altresì la risezionatura delle due finestre del locale denominato ZONA COTTURA, al fine di realizzare due aperture, analoghe a quelle previste per il locale denominato AREA PREPARAZIONE. La modifica interessa esclusivamente lo sviluppo in altezza delle aperture esistenti, senza alterarne la larghezza; pertanto, non comporta interventi sugli elementi strutturali del fabbricato né modifiche al comportamento statico dell'immobile.

Al di sopra delle aperture di entrambi i locali comunicanti con la tettoia saranno inoltre realizzati quattro lucernari, finalizzati a garantire il rispetto del rapporto illuminante previsto dalla normativa vigente. Tale soluzione si rende necessaria in quanto l'installazione della tettoia stessa determinerebbe una riduzione dell'apporto di illuminazione naturale diretta ai suddetti ambienti.

9.2 **MATERIALI**

La tettoia sarà realizzata mediante struttura portante metallica in acciaio a patina protettiva tipo **COR-TEN**, materiale selezionato per le elevate caratteristiche di durabilità, resistenza alla corrosione e agli agenti atmosferici, nonché per la ridotta necessità di manutenzione nel tempo.

La finitura superficiale a ossidazione controllata conferisce al manufatto una cromia brunita e materica che richiama le tonalità della terra e dei metalli ossidati tradizionalmente presenti nelle manifatture agricole del contesto locale, oltre a risultare coerente con alcuni elementi di serramento del fabbricato esistente. Tale scelta progettuale garantisce un corretto inserimento paesaggistico dell'opera e un'adeguata integrazione formale e percettiva con il fabbricato principale, nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del sito.

La copertura del nuovo volume sarà realizzata mediante pannelli prefabbricati di tipo "sandwich", con finitura esterna effetto coppo di colore rosso, al fine di garantire continuità cromatica e materica con la copertura del fabbricato esistente.

La scelta di tale soluzione tecnologica risponde non solo a criteri di carattere estetico, ma anche a esigenze funzionali e impiantistiche: la copertura sarà infatti predisposta per l'eventuale futura installazione di impianto fotovoltaico, assicurando adeguate prestazioni in termini di portanza, isolamento e integrazione impiantistica.

L'inclinazione della falda di copertura riprenderà fedelmente quella del tetto del magazzino esistente, così da mantenere uniformità compositiva e coerenza nella percezione dei volumi, delle linee di gronda e delle proporzioni architettoniche complessive. Tale impostazione progettuale consente di interpretare il nuovo intervento come naturale elemento del fabbricato, senza alterarne il carattere tipologico e formale originario.

La struttura di sostegno della copertura sarà realizzata mediante elementi lignei con finitura al naturale, scelta finalizzata a richiamare il linguaggio costruttivo tradizionale delle architetture rurali del territorio polesano e a conferire calore e matericità allo spazio coperto, valorizzando il rapporto tra materiali tradizionali e contesto rurale di riferimento.

Nel complesso, l'intervento si configura come un'aggiunta rispettosa e compatibile, capace di valorizzare l'edificio esistente senza alterarne l'identità architettonica.

La scelta di soluzioni costruttive leggere, reversibili e in armonia con il paesaggio rurale garantisce un ampliamento funzionale ed integrato, che contribuisce alla conservazione e all'attualizzazione del patrimonio edilizio esistente senza comprometterne le qualità originarie.

Anche per gli spazi aperti di pertinenza, la soluzione proposta garantisce la permanenza e la conservazione della configurazione paesaggistica e degli elementi arborei esistenti.

9.3 VERIFICA CORRETTEZZA PROGETTUALE

A conferma della scelta progettuale proposta, è stata presa in considerazione l'ipotesi di installare la tettoia discosta dal fabbricato esistente.

Tale ipotesi risulta incongrua dal punto di vista architettonico, non funzionale ed antieconomica oltre a sottrarre aree adibite alla coltivazione.

Dal punto di vista aziendale diventerebbe inutile in quanto non adatta allo scopo di implementare gli spazi funzionali all'attività di trasformazione dei prodotti e di ricovero delle scorte che devono necessariamente essere contigui ai locali di lavorazione all'interno dell'edificio esistente.



La realizzazione di una tettoia non addossata all'edificio principale aggraverebbe lo stato dei luoghi e aumenterebbe l'impatto complessivo della struttura sul contesto circostante. In tal caso, infatti, sarebbe necessario prevedere la costruzione di "tunnel" di collegamento, seppur mobili, per garantire la continuità del ciclo produttivo e la protezione sia dei prodotti sia dei lavoratori.

La creazione di un corpo autonomo non in aderenza all'edificio principale non risponde alle reali esigenze aziendali per le quali viene richiesto l'intervento, risultando quindi inefficace sotto il profilo funzionale.

Dal punto di vista territoriale e ambientale, tale soluzione non favorirebbe la rigenerazione dei luoghi né il risparmio di suolo agricolo, in quanto comporterebbe la sottrazione di terreno alla sua naturale destinazione produttiva, compromettendo l'attività agricola aziendale.

Il consumo di suolo si configura infatti come la perdita di terreno agricolo a seguito della copertura artificiale (edifici, infrastrutture, ecc.) o di altri usi che ne alterano in modo irreversibile le caratteristiche naturali e produttive. Si tratta di una problematica rilevante e complessa, rispetto alla quale la Regione Veneto ha adottato specifiche misure e strumenti finalizzati a promuovere un utilizzo sostenibile delle risorse territoriali.

L'opera, strettamente **funzionale allo svolgimento dell'attività agricola**, è finalizzata esclusivamente al supporto dell'attività aziendale e non comporta cambio di destinazione d'uso né incremento di carico urbanistico.

Non sono previste opere di impermeabilizzazione significativa del suolo né alterazioni permanenti dell'assetto ambientale.

L'attività risulta strettamente connessa al territorio rurale e non presenta caratteristiche di incompatibilità con l'ambiente agricolo circostante.

Non esistono vincoli monumentali, ambientali o paesaggistici.

10. CONCLUSIONI

L'art. 72 delle NTO, indicato nel CDU allegato, fornisce i criteri per l'edificazione nell'ambito della Zona E: *"...All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ..."* avendo riguardo a *"...favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi..."* criteri che hanno trovato piena applicazione nell'ipotesi progettuale proposta.

La previsione di installare la tettoia accostata all'edificio esistente sull'area un tempo destinata ad aia, conserva la partizione degli spazi aperti mantenendone la configurazione originaria.

Sia la sagoma proposta che i materiali e le forme utilizzati, come descritti, saranno in armonia con l'edificio esistente mantenendo ed esaltando le caratteristiche architettoniche dell'intero complesso ove le opere vanno a mirare, a consolidare e a preservare gli elementi esistenti.

La destinazione d'uso dell'edificio originario (ricovero attrezzi, scorte e attività di trasformazione dei prodotti agricoli) viene mantenuta anche per la tettoia che a tutti gli effetti risulterà uno spazio aggiuntivo da utilizzare nell'ambito dell'attività imprenditoriale in corso.

In sintesi:

Motivazioni della richiesta di deroga (art. 3 L.R. 55/2012)

La richiesta di deroga è motivata dalle **comprovate esigenze di sviluppo dell'attività produttiva**, già descritte e in sintesi:

- necessità di adeguamento funzionale dell'azienda;
- miglioramento della capacità produttiva;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza e lavoro;
- mantenimento/incremento dei livelli occupazionali;
- impossibilità di delocalizzazione dell'attività.

L'intervento risulta coerente con le finalità dell'art. 3 della L.R. 55/2012, che consente deroghe urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive esistenti o di nuovo insediamento.

Valutazione di compatibilità urbanistica e territoriale

L'intervento:

- **non compromette l'assetto urbanistico del territorio;**
- **non altera l'equilibrio ambientale e paesaggistico;**
- risulta compatibile con le infrastrutture esistenti;
- non genera impatti negativi su viabilità, servizi o contesto urbano.

Conformità alle normative di settore

L'intervento proposto rispetta:

- la normativa edilizia vigente;
- le norme tecniche per le costruzioni.



studio tecnico dall'ara

Interesse pubblico

L'intervento riveste interesse pubblico in quanto:

- favorisce lo sviluppo economico locale;
- tutela l'occupazione;
- valorizza un'attività produttiva esistente;
- contribuisce alla riqualificazione del tessuto produttivo comunale.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che l'intervento proposto **possa essere assentito in deroga agli strumenti urbanistici vigenti**, ai sensi dell'art. 3 della L.R. Veneto 55/2012, tramite procedimento SUAP, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Rovigo, lì 23/07/2026

Arch. Alberto Dall'Ara

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa