

Sportello Unico per le Attività Produttive
(art. 38 DL 112/2008 convertito in legge L133/2008)

Ricevuta di avvenuto deposito ai sensi art. 18-bis, c. 1, della Legge 241/1990
Riepilogo del procedimento amministrativo avviato

SUAP del Comune di Pieve del Grappa

Oggetto procedimento: SCIA per Manutenzione straordinaria (pesante), Restauro e Risanamento conservativo (pesante), Ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera" e Varianti in corso d'opera ai permessi di costruire

Tipo di procedimento: SCIA

Scadenza del procedimento: 30 giorni

Codice pratica: 05571140283-05022025-1858

Data deposito: 05/02/2025

Ditta

Forma giuridica	SOCIETA' SEMPLICE
Ragione sociale	SANTA LAURA SOC. AGR. S.S.
Codice fiscale	05571140283
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI 50, Comune di San Martino di Lupari, Padova 35018 (PD) Italia
PEC	SOC.AGR.SANTALAURA@LEGALMAIL.IT
Legale rappresentante	
Nome/Cognome	STEFANO ZARATTINI
Codice Fiscale	
In qualità di	Legale rappresentante

Procura speciale

File allegato:05571140283-05022025-1858.018.pdf.p7m

Dichiarante

Nome/Cognome	PATRICK PITTON
Qualifica	PROFESSIONISTA INCARICATO
Codice Fiscale	
PEC	PATRICK.PITTON@PEC.IT
Telefono	3396033832

Localizzazione

Indirizzo	VIA GIARE, Comune di Pieve del Grappa, Treviso 31017 (TV) Italia
Catasto	
Tipo	Dati
fabbricati	Foglio 14, Mappale 550, Subalterno 4
terreni	Foglio 14, Mappale 550, Subalterno 7
fabbricati	Foglio 14, Mappale 543, Subalterno 3
fabbricati	Foglio 14, Mappale 543, Subalterno 2
terreni	Foglio 14, Mappale 543, Subalterno 1

Allegati

File	Descrizione
05571140283-05022025-1858.001.M DA.pdf.p7m (5814732 bytes)	Presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) edilizia - Segnalazione certificata di inizio attivit (SCIA) edilizia_compilabile_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.002.pd f.p7m file application/pkcs7 (1224215 bytes)	Soggetti coinvolti - scheda dati anagrafici e fiscali - soggetti coinvolti COMPILABILE_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.003.pd f.p7m file application/pkcs7 (578581 bytes)	Relazione tecnica di asseverazione (corretta ex D.L. 69/2024) - Relazione tecnica di asseverazione (corretta ex D.L. 69_2024) - COMPILABILE_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.004.pd f.p7m file application/pkcs7 (739861 bytes)	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - Tavola 01A-V_Stato approvato_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.005.pd f.p7m file application/pkcs7 (907898 bytes)	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - Tavola 02A-V_Progetto variante_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.006.pd f.p7m file application/pkcs7 (831064 bytes)	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - Tavola 03A-V_Comparativa_Firmata.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.007.pd f.p7m file application/pkcs7 (368982 bytes)	Documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico - CARTA DIDENTITA ZARATTINI STEFANO.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.008.pd f.p7m file application/pkcs7 (392566 bytes)	Documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico - Carta identit arch. Fabio Vella.pdf.p7m

05571140283-05022025-1858.009.pdf.p7m file application/pkcs7 (339088 bytes)	Documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico - Carta Identit_Patrick Pitton.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.010.pdf.p7m file application/pkcs7 (648838 bytes)	Documentazione fotografica dello stato di fatto - Documentazione fotografica.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.011.pdf.p7m file application/pkcs7 (7040830 bytes)	Relazione geologica/geotecnica - Geologica sismica Santa Laura Allevamento Pieve del Grappa.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.012.pdf.p7m file application/pkcs7 (2493947 bytes)	Valutazione previsionale di clima acustico - 02907DPIA0100.pdf.p7m
05571140283-05022025-1858.013.pdf.p7m file application/pkcs7 (40998 bytes)	Attestato pagamento - Attestato di pagamento per la voce di costo Diritti di segreteria
05571140283-05022025-1858.014.pdf.p7m file application/pkcs7 (260726 bytes)	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
05571140283-05022025-1858.015.pdf.p7m file application/pkcs7 (1320209 bytes)	MODALITA' OPERATIVE INTERVENTI IMPIANTI TECNOLOGICI
05571140283-05022025-1858.016.pdf.p7m file application/pkcs7 (40998 bytes)	Diritti segreteria SCIA di Variante
05571140283-05022025-1858.017.pdf.p7m file application/pkcs7 (1794902 bytes)	RELAZIONE TECNICA
05571140283-05022025-1858.019.pdf.p7m file application/pkcs7 (339088 bytes)	Documento d'identità allegato alla procura speciale (17)
05571140283-05022025-1858.020.pdf.p7m file application/pkcs7 (392566 bytes)	Documento d'identità allegato alla procura speciale (18)
05571140283-05022025-1858.021.pdf.p7m file application/pkcs7	Documento d'identità allegato alla procura speciale (19)

(2141488 bytes)

SANTA LAURA SOC. AGR. S.S.

via Giare, 3A Pieve del Grappa (Tv)

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 3 CAPANNONI AGRICOLI
DESTINATI ALLA PRODUZIONE AVICOLA**

VARIANTE ALLA S.C.I.A. N. 05571140283-13052024-1815 DEL 13.05.2024

RELAZIONE TECNICA



OGGETTO: Manutenzione straordinaria di n. 3 capannoni agricoli destinati alla produzione avicola – Variante alla S.C.I.A. n. 05571140283-13052024-1815 del 13.05.2024

COMMITTENTE: Santa Laura Soc. Agr. S.S.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: Via Giare n. 3A, 31017 Pieve del Grappa (TV)

PROGETTISTA: Arch. Fabio Vella

PROJECT MANAGER: Geom. Patrick Pitton

DATA: 24/01/2025

1. INTRODUZIONE

L'intervento riguarda la manutenzione straordinaria di tre capannoni agricoli destinati alla produzione avicola, con presentazione di una variante alla S.C.I.A. n. 05571140283-13052024-1815, originariamente depositata al SUAP del Comune di Pieve del Grappa (Tv) in data 13/05/2024.

La variante ha l'obiettivo di **migliorare il benessere animale** e **adeguare gli impianti alle normative vigenti**. Gli interventi previsti ottimizzeranno la ventilazione, il raffrescamento e la sicurezza, migliorando le condizioni microclimatiche e l'efficienza operativa. Inoltre, il capannone 3 sarà parzialmente ridotto per rispettare la distanza minima dal confine stradale esistente.

2. STATO DI FATTO / STATO APPROVATO

L'azienda agricola **Santa Laura Soc. Agr. S.S.** è proprietaria dell'allevamento situato in via Giare 3A, Pieve del Grappa (TV) ed è costituito da tre capannoni destinati alla produzione avicola, con una capacità massima di **40.000 broilers**.

I tre capannoni esistenti, con strutture portanti in acciaio e tamponature in blocchi di laterizio e coperture in pannelli sandwich, sono destinati all'allevamento avicolo e presentano criticità strutturali e impiantistiche (impianti tecnologici obsoleti e non conformi alle normative vigenti), oltre a problematiche relative al fronte est del capannone 3 per il rispetto della distanza dal confine stradale esistente, in particolare si riscontra quanto segue:

1. **Impianto di ventilazione:** inadeguato per garantire un microclima ottimale, con insufficiente controllo su temperatura, umidità e qualità dell'aria.
 2. **Impianto di riscaldamento:** obsoleto, con combustione interna che riduce la qualità dell'aria.
 3. **Assenza di impianto di raffrescamento**, causando stress termico nei mesi estivi.
 4. **Impianto di alimentazione inadeguato**, con mangiatoie insufficienti per il numero di capi allevati, generando competizione e malnutrizione.
 5. **Illuminazione non idonea**, con lampade al neon che causano stress visivo ai polli.
-

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto dell'intervento sono individuati catastalmente come segue:

- **Foglio 14**, mappale **550 sub 4** – Categoria **D/10** – Rendita **€ 1.937,60**
- **Foglio 14**, mappale **543 sub 2** – Categoria **D/10** – Rendita **€ 2.401,20**
- **Foglio 14**, mappale **543 sub 3** – Categoria **D/10** – Rendita **€ 1.800,00**
- **Foglio 14**, mappale **550 sub 7** – Ente Urbano – Superficie **1.763 mq**
- **Foglio 14**, mappale **543 sub 1** – Ente Urbano – Superficie **10.243 mq**

Totale superficie catastale: **12.006 mq**.

4. NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili rientrano nelle seguenti zone previste dal **PRC** e **PI del Comune di Pieve del Grappa**:

- **Z.T.O. E** – Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva.
- **Z.T.O. ED-EDAP** – Zona di edificazione diffusa agricolo-produttiva.
- **Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142** – Corsi d'acqua Val Madonna.
- **Zona di tutela ai sensi della L.R. 11/2004, art. 41.**
- **Accordo pubblico-privato** ex art. 6 L.R. 11/2004, che interessa il fabbricato fg. 14, mappale 543 sub 3 e parte sud del mappale 543 sub 1.

L'intervento rispetta le disposizioni del **Piano degli Interventi (PI)** e delle **Norme Tecniche Operative (NTO)**.

5. CONFRONTO DELLE TAVOLE GRAFICHE E ANALISI DELLA RIDUZIONE DI VOLUME

L'analisi comparativa delle tavole grafiche evidenzia una modifica parziale nel **Fabbricato 3**, che subisce una riduzione di superficie e volume **senza alcuna ricostruzione**.

Stato Approvato (Tav. 01A-V)

- **Fabbricato 3:**
 - Superficie coperta: **1.036,85 mq**
 - Volume: **4.510,30 mc**
- **Fabbricato 4:** **1.334,19 mq – 5.336,76 mc**
- **Fabbricato 5:** **999,15 mq – 3.596,94 mc**

✦ Totale Stato Approvato:

- Superficie: **3.370,19 mq**
- Volume: **13.444,00 mc**

Progetto Variante (Tav. 02A-V)

- **Fabbricato 3:**
 - Superficie coperta: **921,67 mq** (riduzione di **115,18 mq**)
 - Volume: **4.009,26 mc** (riduzione di **501,04 mc**)
- **Fabbricato 4** (invariato): **1.334,19 mq – 5.336,76 mc**
- **Fabbricato 5** (invariato): **999,15 mq – 3.596,94 mc**

✦ Totale Variante:

- Superficie: **3.255,01 mq** (riduzione di **115,18 mq**)
- Volume: **12.942,96 mc** (riduzione di **501,04 mc**)

✦ Tavola Comparativa (Tav. 03A-V) mostra chiaramente:

- **Fabbricato 3 ridotto** nella lunghezza per adeguare la distanza del fronte est al confine stradale esistente.
- **Nessun intervento di ricostruzione:** la riduzione è ottenuta eliminando una porzione di superficie, senza ampliamenti o rialzamenti.
- **Mantenimento delle strutture principali** dei Fabbricati 4 e 5.

6. ANALISI COMPARATIVA

Dal confronto tra lo stato approvato e il progetto di variante emergono le seguenti modifiche principali:

- **Riduzione parziale della superficie e del volume del Fabbricato 3** senza ricostruzione, al fine di adeguare la distanza del fronte est rispetto il confine stradale esistente.
- **Nessun intervento di ricostruzione:** la riduzione è ottenuta eliminando una porzione di superficie, senza ampliamenti o rialzamenti.
- **Mantenimento delle strutture principali** dei Fabbricati 4 e 5, confermando che la variante non comporta aumenti volumetrici.
- **Modifiche forometriche per ottimizzare ventilazione e illuminazione naturale.**
- **Adeguamento impianti:**
 - Nuove aree cooling con ventilatori e sistemi di abbattimento polveri con regolazione automatizzata.
 - Installazione di bruciatori esterni per riscaldamento a convezione “Supercikki 80” per un riscaldamento più efficiente nei periodi freddi.
 - Introduzione di un impianto di raffrescamento per ridurre lo stress termico nei mesi estivi.

- Sostituzione e miglioramento dell'**impianto di alimentazione** per garantire una distribuzione più omogenea del mangime.
 - **Illuminazione a LED** per eliminare lo sfarfallio delle lampade al neon e migliorare il benessere animale.
 - **Modifica dei materiali e delle chiusure:**
 - Utilizzo di **pannelli parete** per migliorare l'isolamento termico.
 - Implementazione di **finestre invernali con sistema "Coverwind"**.
-

7. CONCLUSIONI

La variante al progetto approvato comporta un'**ottimizzazione degli spazi e delle condizioni ambientali interne** dei capannoni avicoli. La riduzione della superficie e del volume del capannone 3 consente un migliore utilizzo delle risorse, con impatti positivi in termini di gestione energetica e qualità dell'aria.

Inoltre, l'**arretramento del fronte est del fabbricato 3 rispetto al confine stradale di via Giare** garantisce il rispetto delle normative urbanistiche vigenti.

Si ritiene quindi che la variante presentata sia coerente con gli obiettivi del progetto iniziale, garantendo un miglioramento tecnico e funzionale senza impattare negativamente sull'operatività dell'azienda agricola.

In conclusione le nuove opere garantiranno:

- ✓ Un **microclima interno controllato**, con ventilazione e raffrescamento automatizzati per un ambiente interno più controllato e salubre.
- ✓ Un **riscaldamento più efficiente** e privo di emissioni nocive.
- ✓ Una **distribuzione più equa del mangime**, riducendo la competizione tra gli animali.
- ✓ Un'**illuminazione ottimizzata**, riducendo lo stress visivo dei polli.
- ✓ La variante prevede una riduzione del **Fabbricato 3 senza demolizione e ricostruzione**, ma solo con un **arretramento dello stesso**
- ✓ Il **volume totale si riduce di 501,04 mc**, con una diminuzione della superficie coperta di **115,18 mq**.
- ✓ La modifica consente l'**adeguamento della distanza dal confine est lato strada**, garantendo la **conformità urbanistica** senza alterare le condizioni strutturali degli altri fabbricati.

La variante risulta coerente con gli obiettivi originari, migliorando l'**efficienza energetica, il benessere animale e la produttività aziendale**.

ALLEGATI

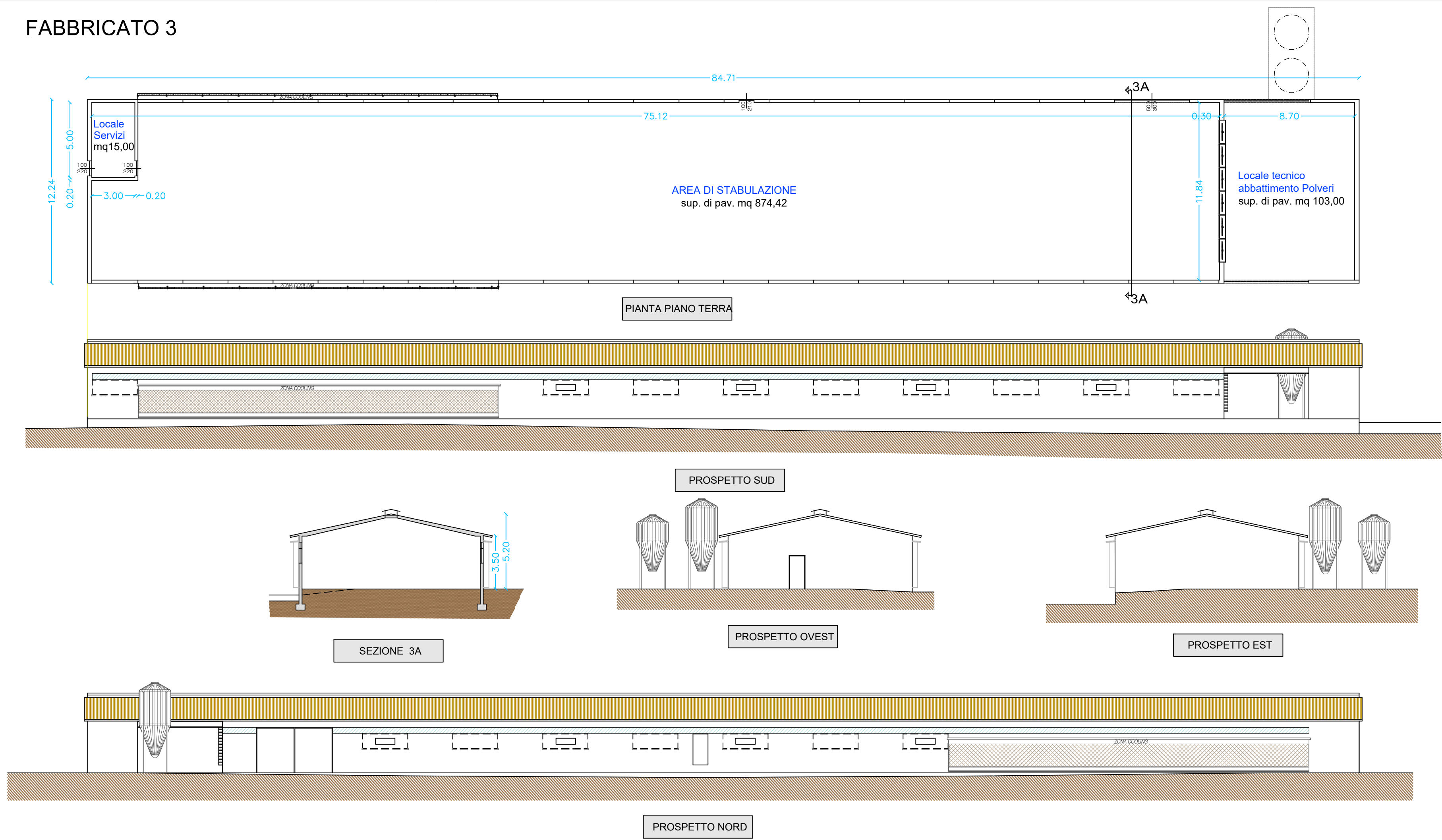
1. Tavola 01A-V – Stato Approvato
2. Tavola 02A-V – Progetto Variante
3. Tavola 03A-V – Comparativa
4. Documentazione fotografica

Il Progettista

Arch. FABIO VELLA



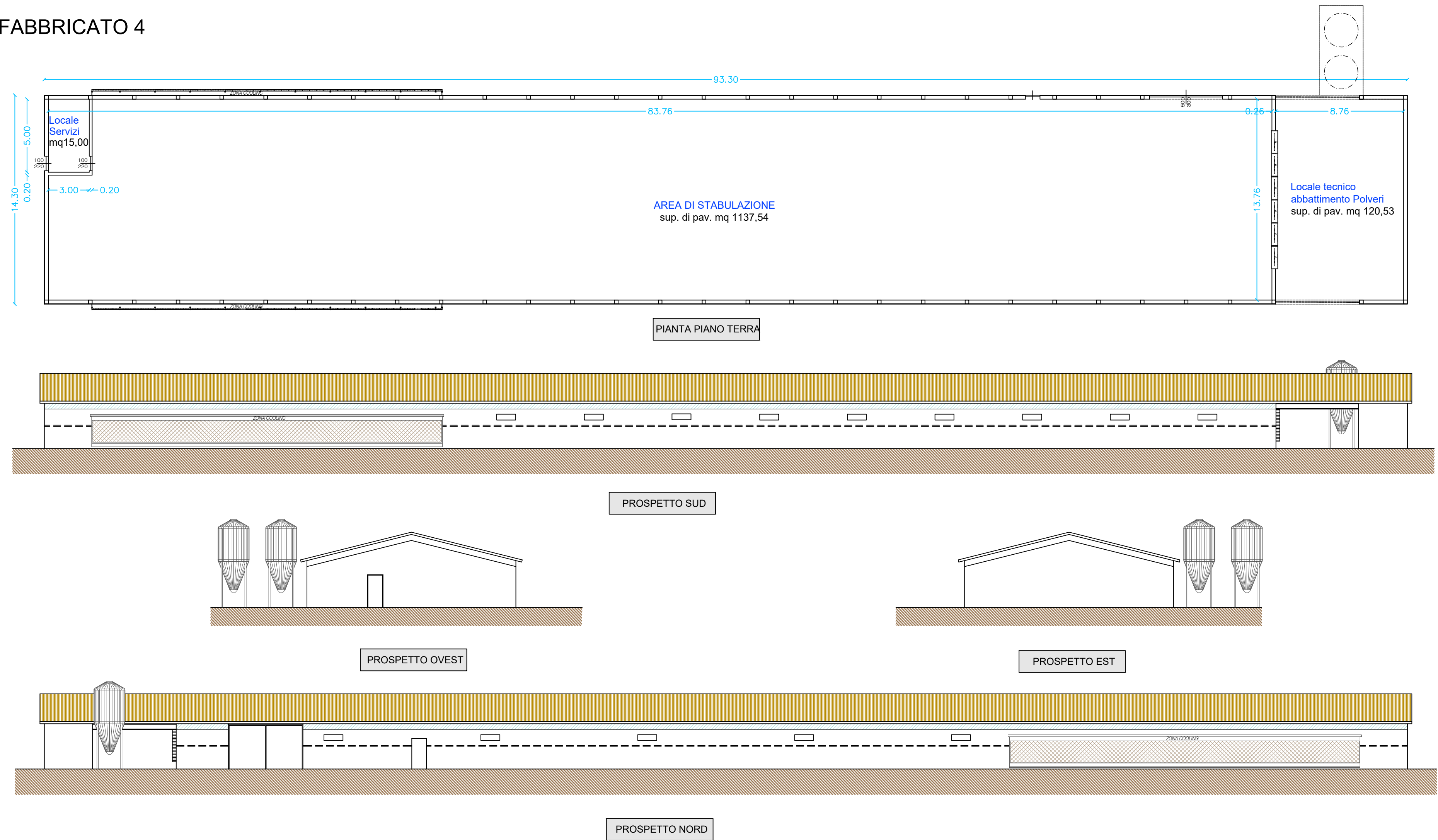
FABBRICATO 3



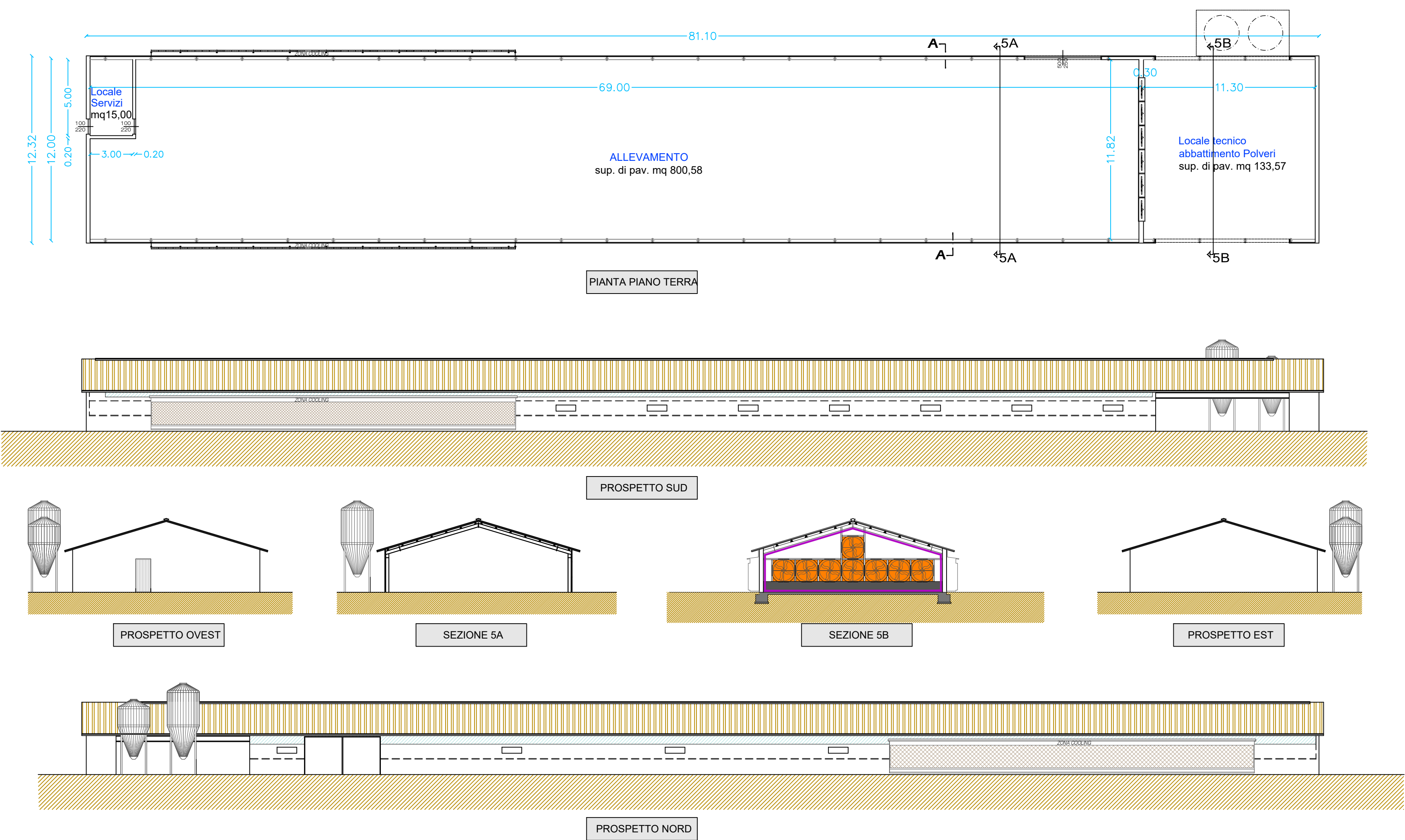
CALCOLO SUPERFICIE COPERTA E VOLUME DEL PROGETTO APPROVATO

Fabbricato 3	84,71 x 12,24	=	mq 1.036,85 (sup.)	x	4,35 =	mc 4.510,30 (vol.)
Fabbricato 4	93,30 x 14,30	=	mq 1.334,19 (sup.)	x	4,00 =	mc 5.336,76 (vol.)
Fabbricato 5	81,10 x 12,32	=	mq 999,15 (sup.)	x	3,60 =	mc 3.596,94 (vol.)
TOTALE			mq 3.370,19 (superficie)			mc 13.444,00 (volume)

FABBRICATO 4



FABBRICATO 5



ZARATTINI GROUP

Arch. Fabio Vella
via Principe Umberto n. 310 - 96011 Augusta (SR)
tel. 338.958510
email: architettoavella@gmail.com - pec: fabio.vella@archiworldpec.it
P. IVA: 01329160897 - C.F.: VLLFBA66A01C3518

Project Manager Geom. Patrick Pitton
ZARATTINI MENOTTI S.R.L.
via Leonardo da Vinci n. 50, 35018 San Martino di Lupari (PD)
tel. 339.6033832 / 049.9460522 - fax. 049.9460432
email: patrick@zarattinimenotti.com - pec: zarattinimenotti@legalmail.it

COMMITTENTE

Santa Laura Soc. Agr. S.S.
P. IVA / C.F.: 05571140283
via Leonardo da Vinci n. 50, 35018 San Martino di Lupari (PD)

PROGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 3 CAPANNONI
AGRICOLI DESTINATI ALLA PRODUZIONE AVICOLA
VARIANTE ALLA S.C.I.A. N. 05571140283-13052024-1815
DEL 13/05/2024

via Giare n. 3A - 31017 Pieve del Grappa (Tv)

OGGETTO

PROGETTO APPROVATO "EDIFICI 3-4-5"
PIANTA
PROSPETTI
SEZIONE

SCALA

1:200

DATA

24/01/2025

RIFERIMENTO

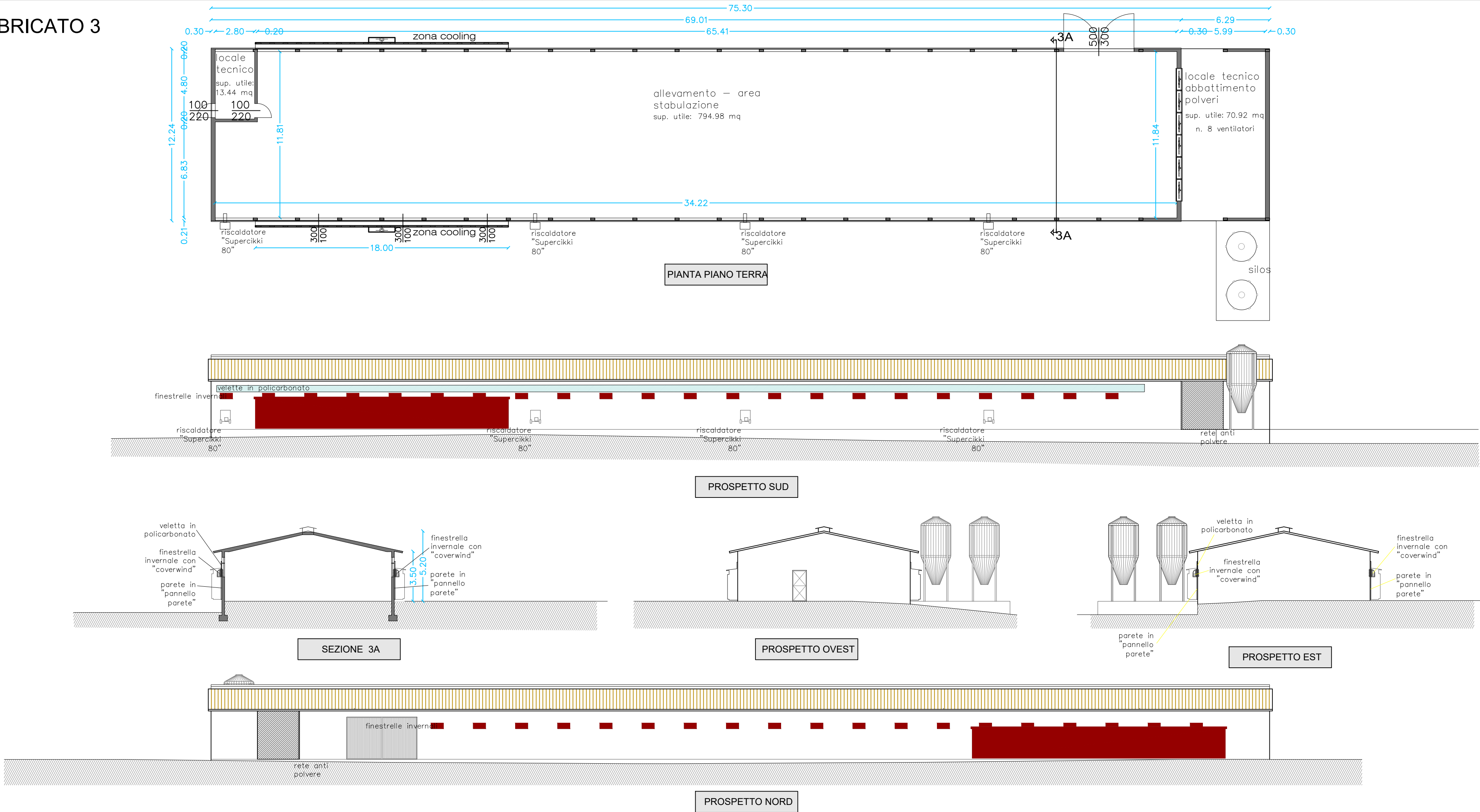
2024/02-V

ELABORATO

TAV. - 01A-V

Il progettista si riserva il diritto di licenziare il presente progetto grafico con riserva di responsabilità e di licenziare il suo rappresentante.

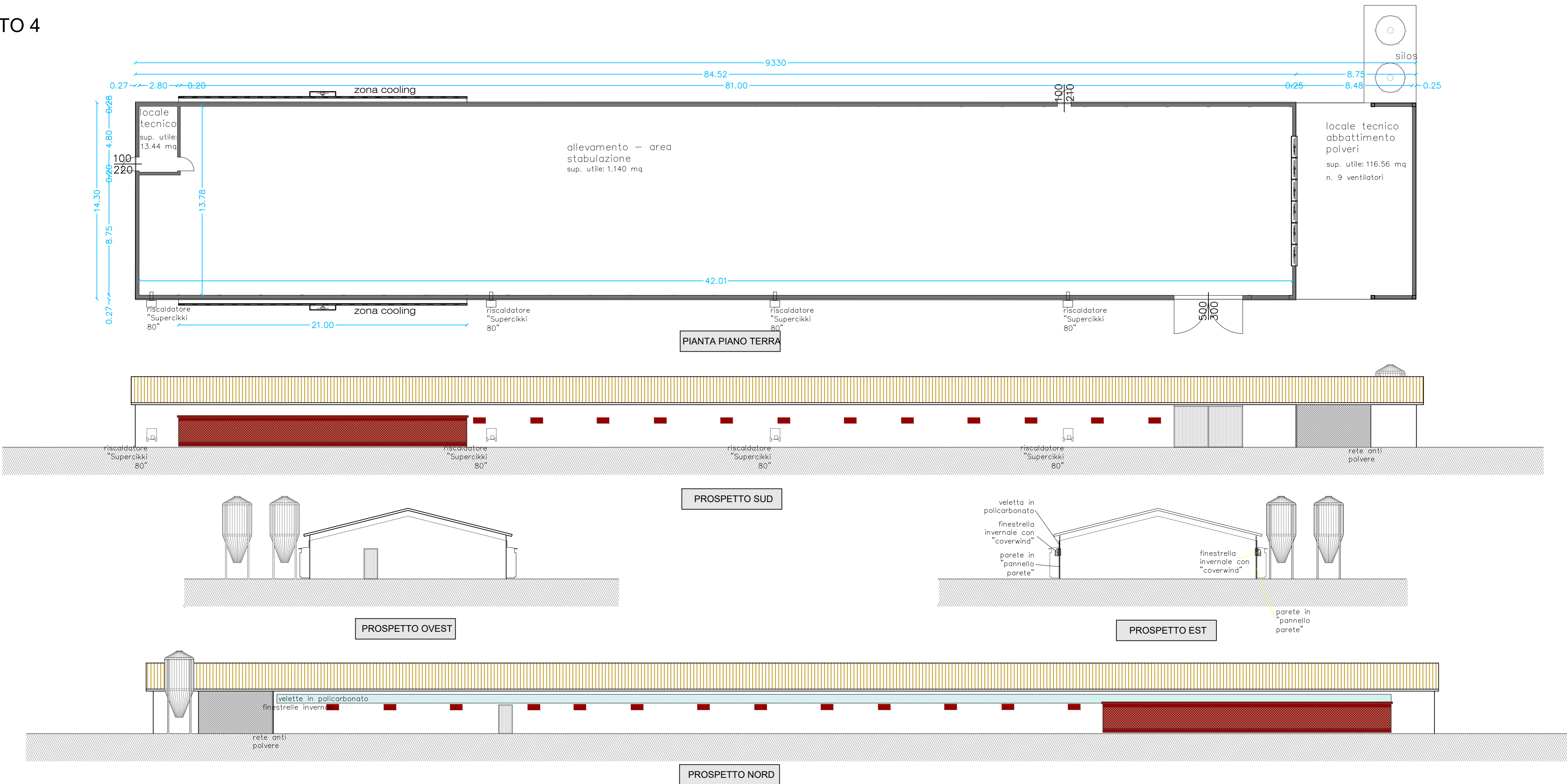
FABBRICATO 3



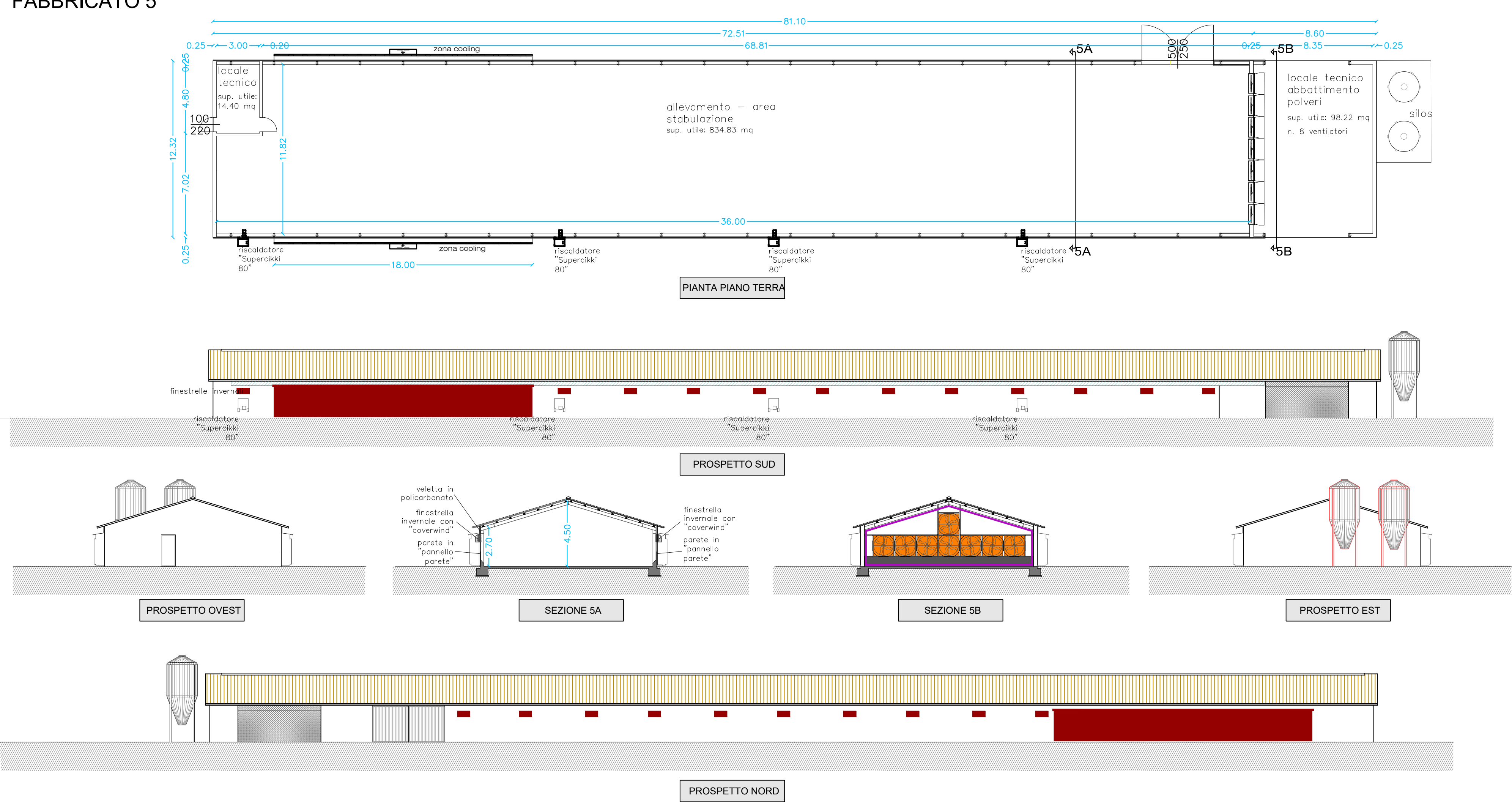
CALCOLO SUPERFICIE COPERTA E VOLUME DEL PROGETTO DI VARIANTE

Fabbricato 3	75,30 x 12,24	= mq 921,87 (sup) x 4,35 = mc 4.009,26 (vol.)
Fabbricato 4	93,30 x 14,30	= mq 1.334,19 (sup) x 4,00 = mc 5.336,76 (vol.)
Fabbricato 5	81,10 x 12,32	= mq 999,15 (sup) x 3,60 = mc 3.596,94 (vol.)
TOTALE	mq 3.255,01 (superficie)	mc 12.942,96 (volume)

FABBRICATO 4



FABBRICATO 5



ZARATTINI GROUP

Arch. Fabio Vella
via Principe Umberto n. 310 - 96011 Augusta (SR)
tel. 338.958510
email: architettoavella@gmail.com - pec: fabio.vella@archiworldpec.it
P. IVA: 01329160897 - C.F.: VLLFBA66A01C3518

Project Manager Geom. Patrick Pitton
ZARATTINI MENOTTI S.R.L.
via Leonardo da Vinci n. 50, 35018 San Martino di Lupatari (PD)
tel. 339.6033832 / 049.9460522 - fax. 049.9460432
email: patrick@zarattinimenotti.com - pec: zarattinimenotti@legalmail.it

COMMITTENTE

Santa Laura Soc. Agr. S.S.
P. IVA / C.F.: 05571140283
via Leonardo da Vinci n. 50, 35018 San Martino di Lupatari (PD)

PROGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 3 CAPANNONI
AGRICOLI DESTINATI ALLA PRODUZIONE AVICOLA
VARIANTE ALLA S.C.I.A. N. 05571140283-13052024-1815
DEL 13/05/2024

via Giare n. 3A - 31017 Pieve del Grappa (Tv)

OGGETTO

PROGETTO VARIANTE "EDIFICI 3-4-5"

PIANTA
PROSPETTI
SEZIONE

SCALA

1:200

DATA

24/01/2025

RIFERIMENTO

2024/02-V

ELABORATO

TAV. - 02A-V

Il progetto è riservato a termini di legge art. 2715 CC la proprietà del disegno industriale grafico con diritto di riproduzione è riservata all'autore in sua rappresentazione