



Comune di Castagnaro
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

II° Piano degli Interventi | 2022/27
art. 17 e 18 LR n°11/2004

elaborato P04A

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Giugno 2022

NTO- Allegato A
Attività produttive
fuori zona | VARIAZIONI
schede art.30 LR. 61/1985
schede LR. 11/1987

Progettisti:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - dott.forestale





Allegato A - Attività produttive fuori zona | VARIAZIONI

Elaborato P04A

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA.....	4
TITOLO II – VARIAZIONI.....	5



TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

1. Questo allegato identifica le sole variazioni apportate nelle tavole di progetto del PI “Disciplina del Suolo” di alcune schedature per attività produttive fuori zona schedate dal previgente PRG ai sensi della LR. 11/1987 e art. 30 LR.61/1985 ed oggetto di ricognizione con il Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 17 LR.11/2004.
2. Il repertorio delle schede per le attività produttive fuori zona allegato P04A alle norme tecniche operative del PI (Primo PI approvato con DCC. 10 del 23.04.2014) e le relative previsioni, fatte salve le schedature oggetto della presente variante, sono annoverate e confermate dal Piano degli interventi. All’interno dell’elaborato P08 - Elaborati conoscitivi informatici: banca dati alfa-numerica e vettoriale – è presente il compendio completo (file P04A_APFZ_Compendio.pdf) delle vigenti schedature per attività produttive fuori zona schedate dal previgente PRG ai sensi della LR. 11/1987 e art. 30 LR.61/1985
3. Si rimanda all’art.46 delle NTO del Piano degli Interventi.



TITOLO II – VARIAZIONI

A seguito delle verifiche documentali e dei sopralluoghi svolti per analizzare gli agglomerati insediativi presenti nel territorio di Castagnaro al fine di verificare l'idoneità delle schedature delle attività produttive fuori zona individuate dal previgente PRG si prevede di modificare e/o stralciare le seguenti schede.

Schede modificate con la presente variante:

- scheda 23 redatta ai sensi della LR. 11/1987:
 - precisazione dell'individuazione planimetrica dell'ambito oggetto di schedatura e modifica parametri;

REGESTO VARIAZIONI:

Schede stralciate:

- Variate al PI approvato con DCC. 17/2019: stralcio della scheda cui repertorio attività produttive fuori zona cui elaborato P04A n° 37 e individuazione dell'attività come attività da bloccare/trasferire – art. 30 LR. 61/1985; Modificata con PI

Schede modificate:

- Variate al PI approvato con DCC. 17/2019: scheda 3 redatta ai sensi della LR. 11/1987:
 - precisazione dell'individuazione planimetrica dell'ambito oggetto di schedatura;
- Variate al PI approvato con DCC. 35/2020: scheda 16 redatta ai sensi dell'art. 30 LR. 61/1985:
 - precisazione dell'individuazione planimetrica dell'ambito oggetto di schedatura e modifica parametri;



SCHEDA DI PROGETTO Adeguamento alla DGRV. 1165 del 24.04.2007 2022 - Variazione art. 17 LR. 11/2004 - approvato con DCC.	SCHEDA n°23
---	--------------------

DENOMINAZIONE DITTA	La.Cav. di Ottoboni Alberto & C. Snc
UBICAZIONE	Via G. Leopardi n. 58 - Castagnaro
ATTIVITA SPECIFICA	Macellazione per conto proprio e conto terzi e lavorazione carni
ANNO INIZIO ATTIVITA	1985
ANNO INIZIO ATTIVITA NEL COMUNE	1985
TITOLO DI GODIMENTO	In comodato gratuito

PREVISIONE (ASSUNZIONI) ADDETTI AZIENDA

IMPIEGATI	3
OPERAI SPECIALIZZATI	9
TOTALE	12

PROVENIENZA ADETTI**Comune****MEZZI DI TRASPORTO USATI****Propri e conto terzi (auto Autocarri e autotreni)****EMMISSIONI IN ATMOSFERA****Non presenti****MATERIE PRIME IMPIEGATE****Animali da macellazione: bovini, equini, suini, struzzi****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio	20
Mappali n°	295,106,927,926,959, 617, 944/A
Superficie catastale	mq 15.839

IDENTIFICAZIONE URBANSTICA**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - ZONA AGRICOLA****CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA STATO DI FATTO 2007**

SUPERFICIE AZIENDALE	mq 6.680
SUPERFICIE DI PERTINENZA	mq 9.031
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA	
capannone	mq 2.008
SUPERFICIE COPERTA	mq 2.008
ALTEZZA EDIFICIO	m 7,5
RAPPORTO DI COPERTURA	18%

**CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA STATO DI PROGETTO**

SUPERFICIE AZIENDALE	mq 15.389
SUPERFICIE DI PERTINENZA	mq 11.881
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA	
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA ATTUALE	mq 3.508 (2.008 esistente + 1500 MQ PC. n. 1 del 04/09/2019)
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA DI PROGETTO	mq 0
SUPERFICIE TOTALE ADIBITA AD ATTIVITA COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 3.508
SUPERFICIE COPERTA	
RESIDENZA	mq 0
SUPERFICIE COPERTA ATTIVITA ATTUALE	mq 3.508 (2.008 esistente + 1500 MQ PC. n. 1 del 04/09/2019)
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	mq 0
SUPERFICIE COPERTA TOTALE COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 3.508
ALTEZZA EDIFICIO	mt 7,5
RAPPORTO DI COPERTURA	
RAPPORTO DI COPERTURA ATTUALE	18%
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO COMPRESO L'AMPLIAMENTO	22,8%
SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO E VERDE	
PARCHEGGI DI PROGETTO	mq 1487
VERDE DI PROGETTO	mq 180
TOTALE DI PROGETTO	mq 1667 > (5%+5% della superficie aziendale = mq 1.539)

L'AMPLIAMENTO E DI	+ mq 0 della superficie coperta attuale. L'ampliamento di +1.500 mq pari al 74,70 % cui DGRV. 1165/2007 è stato sviluppato con PC n. 1 del 04/09/2019
---------------------------	--



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA

Il macello per sua definizione è un'industria insalubre di prima classe lettera C.17 dell'Elenco Ministeriale 5 settembre 1994 ed è da considerarsi un'attività agro - industriale.

Suddetto impianto è di recente e continua ristrutturazione ed in regola con tutte le normative igienicosanitarie nazionali e CEE, avendo ottenuto timbratura CEE per la macellazione di bovini, suini, equini, che nel corso dello scorso anno hanno raggiunto il numero di 2000 capi. Ha ottenuto anche l'autorizzazione CEE per la macellazione dello struzzo, risultando essere stato uno degli impianti con maggiore capacità produttiva a livello Nazionale ed europeo.

L'attività inizia il suo ciclo con l'ingresso degli animali vivi da macellare, nella zona adibita al loro scarico, e più precisamente le "stalle" di sosta, dove gli animali possono rimanere da un minimo di quattro ore ad un massimo di quarantotto ore, e necessitano pertanto di strutture adeguate e organizzate e dotate di tutti gli impianti per il benessere degli animali.

Dai box di sosta, vengono poi condotte nel corridoio di entrata della trappola di stordimento, per l'operazione di abbattimento e le successive operazioni nelle apposite postazioni i lavoro attrezzate e specializzate dove avviene la scuoiatura ed eviscerazione, spaccatura, pesatura, timbratura.

Le carcasse vengono condotte nelle celle di raffreddamento rapido e successivo stoccaggio nelle celle di conservazione a temperatura ed atmosfera controllata.

Da qui nascono le criticità per la limitata capacità delle strutture anche nelle fasi successive di lavorazione, quali il disossamento, sezionamento, spellatura, sgrossatura, confezionamento, pesatura ed imballaggio in cartoni.

I locali a disposizione risultano essere insufficienti per dimensioni e numero.

La merce imballata in cartoni deve essere riposta in locali appositi e dedicati separatamente.

La merce lavorata viene poi spedita e distribuita anche con mezzi propri alla piccola e grande distribuzione, e questo richiede apposite aree per il deposito, carico e scarico, che deve avvenire in reparti completamente separati dalle lavorazioni.

Tutto questo necessita di numerosi e ampi spazi organizzati e rispondenti alle sempre più numerose e puntuali Normative in materia di igiene.

Vi è inoltre l'esigenza di reparti di lavorazione più ampi, nella previsione di un aumento della produzione questa legata sempre più alla stagionalità.

Non da ultimo è intenzione della ditta di aumentare il proprio organico per far fronte ad una maggiore produzione, anche con nuove linee produttive.

**NORME DI EDIFICAZIONE GENERALE**

AREA DI PERTINENZA	Area individuata nello strumento urbanistico identificata nell'ambito d'intervento, all'interno della quale si svolge l'attività produttiva esistente e funzionale all'esercizio dell'attività stessa.
LOTTO MINIMO	Area di pertinenza risultante dallo strumento urbanistico (vedasi elaborati grafici: Scheda di progetto n° 23)
ALTEZZA MASSIMA	- 7,50, con esclusione dei volumi tecnici per documentate esigenze relative a particolari impianti tecnologici.
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	Numero 2 (due) piani fuori terra.
DISTANZA DAI CONFINI	Minimo mt. 5,00
DISTANZA DAGLI EDIFICI	Minimo mt. 10,00, e ammissibile la costruzione in aderenza
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	Non potrà essere inferiore a: mt. 7,50, pari all'altezza del fabbricato.
AREE SCOPERTE (attività produttive)	Il 60% della superficie dell'area di pertinenza non dovrà essere pavimentato.
MODI DI ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria, o l'impegno della contemporanea esecuzione. L'intervento dovrà essere eseguito nell'ambito delle sagome limite stabilita dalla schedatura di progetto. E ammesso la ristrutturazione edilizia cui art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001 dei fabbricati esistenti o delle potenzialità edificatorie non utilizzate nei titoli edilizi all'interno delle sagome limite.
SPECIFICAZIONE DELL'AMPLIAMENTO	All'interno del volume esistente e o di ampliamento previsto dalla scheda di progetto, per detta attività è ammesso ricavare una superficie massima di 120 mq., da destinare ad ufficio,



	strettamente connessi all'attività.
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nella scheda in cui ricade l'intervento; per la possibilità edificatoria a destinazione residenziale oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria va corrisposta la perequazione urbanistica (DGC.72/2013 e smi) per le potenzialità in variante o in deroga.
PRESCRIZIONI	<p>E' assentito la chiusura e/o tamponatura degli spazi attualmente coperti.</p> <p>E' assentito alzare il fabbricato posto a Sud, in posizione centrale, fino all'altezza massima consentita, non superando il valore del fabbricato adiacente e posto in continuità lungo l'asse Nord-Sud.</p> <p>E' fatto obbligo reperire i flussi meccanici all'interno dell'ambito produttivo, distinguendo quelli della macellazione, rispetto quelli pertinenti le soste per gli addetti, clienti e/o altro.</p> <p>E' fatto obbligo adeguare il volume esistente e quello di ampliamento, oltre agli spazi esterni adibiti all'attività alla norma pertinente la sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi del D. Lgs. 626/94 e successivi.</p> <p>La realizzazione di edifici all'interno della zona "limite di massimo ingombro", avverrà nel rispetto della normativa in materia di distanze tra edifici e da confini; per questi ultimi sempre salvo eventuali</p>



	deroghe previo accordo sottoscritto registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.
--	---



COMUNE DI:

CASTAGNARO (VR)

**Variante
Produttiva**

N° Repertorio Tavola		
----------------------------	--	--

N° Scheda	23
--------------	-----------

SCHEDA ANALISI STATO DI PROGETTO

II° Piano degli Interventi

Scala 1:500

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Giugno 2022

Adozione: DCC.
Approvaz



LEGENDA:

	Individuazione perimetro ed area in cui insiste l'attività oggetto di schedatura
	Sedime attività produttiva da confermare
	Sedime attività produttiva ampliata
	Idrografia
	Viabilità
ESISTENTE	
	Attività produttiva da confermare
	Abitazione
	Accessi carrabili dell'azienda
PROGETTO	
	Sedime di ampliamento dell'attività
	Sagoma limite massimo ingombro
	Capacità edificatoria attribuita
	Accessi carrabili all'azienda
AREE SCOPERTE - STANDARDS PRIMARI E SECONDARI	
	Standard a verde
	Standard a parcheggio
	Schermatura alberata ad alto fusto
	Parcheggio primario
	Parcheggio secondario
	Verde primario
	Verde secondario

PLANIMETRIA SCALA 1:1000 - STATO DI PROGETTO

