



PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI
FUMANE

VARIANTE PARZIALE 1 - 2013 L. R. 55/12 art. 12 comma 1

CORREZIONE SCHEDA N. 2 ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

01 | 2013

2

NORME TECNICHE

PROGETTISTA	SEGRETARIO
ARCH. ANDREA MANTOVANI	

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	SINDACO

AGG.	FILE copertine.dwg
------	-----------------------

DATA Febbraio 2013	SCALA
-----------------------	-------

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Collaboratori

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO
KATIA BRUNELLI URBANISTA

VIA VALPOLICELLA, 58 - 37029 S. PIETRO IN CARIANO - VERONA
tel. 045/6801542 - fax 045/6801817 e-mail: a.mantovani@awn.it

NORME DI ATTUAZIONE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Aree interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciale definite e normate ai sensi della L.R. 61/85 art. 126.

Sono consentite le opere previste nelle schede progettuali con le modalità indicate nelle successive Norme.

Negli insediamenti produttivi, di cui alle schede progettuali, l'ampliamento massimo deve essere realizzato all'interno del limite riportato negli elaborati grafici, caso per caso, con le dimensioni planimetriche ed altimetriche indicate negli interventi ammessi.

Le Concessioni potranno essere rilasciate previa stipula della Convenzione allegata alla Variante, che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le infrastrutture tecnologiche mancanti e le opere di urbanizzazione (parcheggi, verde) indicate nelle schede precisando che l'entità di tali aree non può essere minore del 10 % della superficie del lotto di intervento.

Il progetto per l'ampliamento dovrà chiaramente prevedere la dotazione a standards nella misura minima del 10 % di cui almeno l'8 % a parcheggio e la parte rimanente a verde.

Il parcheggio dovrà essere posizionato preferibilmente nell'area evidenziata sulle schede salvo produrre una dettagliata relazione in cui si dimostri l'utilità di altra ubicazione, sempre e comunque nell'ambito del lotto e nella quantità minima di percentuale stabilita.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale deve essere prevista inoltre una superficie a parcheggio, oltre a quanto indicato delle schede, pari a 0,8 mq./mq. della superficie di pavimento relativa alla vendita, comprendendo quella esistente e di ampliamento.

La Convenzione dovrà stabilire i tempi, le modalità, la dotazione di standards, gli oneri da corrispondere e le garanzie da prestare al Comune per l'esatto adempimento delle previsioni dello Strumento Urbanistico.

L'adeguamento ambientale delle strutture come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- Sistemazione completa del lotto di intervento con l'eliminazione di baracche e superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni;
- Utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simile agli edifici storici dell'intorno;
- Uso di coperture con manto di tegole a canale tipo coppo o lastre in pietra per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti;
- Opportuni mascheramenti delle strutture portanti prefabbricate di copertura o di tamponamento;
- Serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali;
- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili;
- Le alberature e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone.

Gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in Normativa e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione a contatto, previo consenso del confinante.

Si precisa, inoltre, che le aree di massimo ingombro individuate nelle schede determina i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze e nelle quantità previste dalle schede.

La richiesta di ampliamento, ai sensi della presente Variante, deve essere presentata al Comune entro 5 anni dalla data di approvazione in sede Regionale, trascorso tale periodo le aree individuate saranno regolate dalla Normativa di P.R.G.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione.

Dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le Z.T.O. in cui ricade l'intervento.

Prescrizioni particolari:

SCHEDA 1 – BUSSELLI MAURIZIO

E' ammesso l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio per un massimo di mq. 310, fatti salvi i diritti di terzi, all'interno della sagoma evidenziata nella scheda.

L'ampliamento potrà avere altezza pari a quella dell'edificio esistente o comunque non superiore a ml. 6,50, con la possibilità dell'eventuale spostamento della linea di colmo della copertura dell'edificio preesistente.

La nuova costruzione dovrà correlarsi volumetricamente e costruttivamente con l'edificio preesistente.

La muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata uniformandosi nel colore con la parte esistente; nel caso di nuova scelta cromatica saranno privilegiate le tinte a tonalità pastello.

Le aree a verde e parcheggio pari al 10 % dell'intero lotto di intervento sono previste ad Ovest della proprietà; il parcheggio dovrà essere adeguatamente attrezzato, delimitando con profili o evidenziando con segnaletica verticale e orizzontale gli eventuali accessi e posti macchina e delimitata verso strada da un filare di alberi.

Il verde di arredo al parcheggio dovrà essere piantumato a prato erboso con la messa a dimora di essenze autoctone.

Nel caso fossero previste superfici ad uffici, ecc., dovrà essere prevista una ulteriore area di sosta pari a 0,8 mq./mq. di superficie di pavimento.

Le reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.

SCHEDA 2 – BONTEMPO UMBERTO

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio (3) adibito a laboratorio per un massimo di mq. 300 previo abbattimento della tettoia / deposito di legname (4) sempre nell'ambito del limite evidenziato nella scheda.

Il nuovo volume che congloberà l'attuale laboratorio (3) potrà avere un'altezza verso valle non superiore a mt. 4,00 con tetto ad una sola falda ed addossarsi a monte.

Il nuovo edificio dovrà correlarsi volumetricamente ed architettonicamente con l'edificio rurale preesistente e rispettare le caratteristiche formali degli edifici rurali e la muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.

L'intero lotto di pertinenza dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale, di cui alcune sono già in atto, per un giusto inserimento del complesso nel paesaggio vallivo.

La parte antistante la corte dovrà essere attrezzata con un'area a parcheggio e verde pari al 10 % del lotto di intervento utilizzando materiali permeabili e ambientalmente corretti con l'intorno.

Le eventuali reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.

SCHEDA 3 – FIORINI ROMEO

E' ammesso l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio per un massimo di mq. 1008 compreso l'esistente, fatti salvi i diritti di terzi ed all'interno della sagoma della scheda.

La nuova costruzione dovrà, per quanto possibile, correlarsi volumetricamente e costruttivamente con l'edificio esistente. L'ampliamento, nel rispetto di quanto evidenziato sugli schemi progettuali, avrà l'altezza pari al corpo di fabbrica esistente e dovrà essere dotato di copertura a due falde come il corpo edilizio adiacente.

Le parti in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate uniformandosi nel colore con la parte esistente.

La sistemazione dell'area dovrà prevedere un'area a parcheggio e verde pari almeno al 10 % dell'intero lotto di intervento, localizzandolo adeguatamente negli spazi indicati nella scheda.

L'area a Parcheggio e l'accesso alle attività saranno convenientemente evidenziati con segnaletica orizzontale e verticale e attrezzati da elementi piantumati con manto erboso e con la messa a dimora di essenze autoctone.

La ditta dovrà realizzare a proprie cure e spese tutte le reti dei sottoservizi necessari.

SCHEDA 4 – GRIGOLI GIANCARLO

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per un massimo di mq. 460 nell'ambito della sagoma riportata nella scheda di progetto e fatti salvi i diritti e le distanze dalle proprietà confinanti.

L'intervento potrà prevedere l'ampliamento e l'innalzamento fino ad un massimo di mt. 6,50 dell'edificio preesistente, mantenendo la copertura e due falde.

Il nuovo edificio dovrà correlarsi volumetricamente ed architettonicamente con l'edilizia rurale preesistente e rispettare le caratteristiche formali degli stessi.

La muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.

L'intero lotto di pertinenza dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale per un giusto inserimento dell'intervento nel paesaggio rurale circostante.

Dovrà essere attrezzata una superficie a verde e parcheggio pari al 10 % del lotto di intervento utilizzando materiali permeabili ed ambientalmente corretti.

Le eventuali reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.

SCHEDA 5 – MARMI CAVALO s.r.l.

E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per un massimo di mq. 1645 compreso l'esistente fatti salvi i diritti e le distanze dalle proprietà confinanti, nell'ambito del limite riportato nelle schede di progetto.

L'ampliamento sempre all'interno del limite previsto potrà comprendere l'adeguamento degli uffici e dei servizi necessari e dovrà avere un'altezza massima di ml. 7,00 fuori terra e correlarsi formalmente e volumetricamente con l'esistente.

In particolare la parte di edificio a destra da ampliare dovrà prevedere un tetto a due falde, così come l'ampliamento previsto nell'edificio produttivo.

Se saranno utilizzate strutture prefabbricate la parte strutturale dovrà essere adeguatamente mascherata.

Tutte le parti preesistenti e nuove in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori nelle tonalità pastello.

La sistemazione del lotto di intervento prevede un'area a parcheggio pari almeno all' 8 % della superficie territoriale, da collocarsi preferibilmente all'ingresso della proprietà.

Il parcheggio verso la strada e le residenze sarà convenientemente schermato da alberature inserite in aree verdi attrezzate pari al rimanente 2 %.

Oltre a quanto indicato, se l'azienda nell'ampliamento prevede superfici ad uffici, dovrà essere realizzata un'area di sosta in aggiunta a quella prevista pari a 0,8 mq./mq. di superficie di pavimento.

SCHEDA 6 – CABRUSA' ALVIANO

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per un massimo di mq. 350 nell'ambito della sagoma riportata nella scheda di progetto e fatti salvi i diritti e le distanze dalle proprietà confinanti.

La nuova costruzione dovrà, per quanto possibile, correlarsi volumetricamente ed costruttivamente con l'edificio esistente.

L'ampliamento nel rispetto di quanto evidenziato nella scheda progettuale potrà avere un'altezza pari al corpo di fabbrica esistente e dovrà essere dotato di copertura a due falde.

La muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata e dovrà essere rivista la copertura dell'edificio preesistente utilizzando materiali previsti per le zone rurali.

La sistemazione del lotto dovrà prevedere un'area a verde e parcheggio pari al 10 % dell'intera area, utilizzando per il parcheggio materiali permeabili e mettendo a dimora idonee quinte arboree per la mitigazione ambientale dell'intervento.

Oltre a quanto indicato, se l'azienda nell'ampliamento prevede superfici ad uffici, dovrà essere reperita e realizzata un'area di sosta, in aggiunta a quella prevista pari a 0,8 mq./mq. di superficie di pavimento.