



**COMUNE di FAENZA**  
*Settore Territorio*

<b>ADOTTATO</b>	<i>ATTO C.C. n. 7869/52</i>	<i>del 04.02.2010</i>
<b>PUBBLICAZIONE BUR</b>	<i>n. 54</i>	<i>del 31.03.2010</i>
<b>APPROVAZIONE</b>	<i>ATTO C.C. n.</i>	<i>del</i>
<b>PUBBLICAZIONE BUR</b>	<i>n.</i>	<i>del</i>

# VARIANTE al PRG n. 53

**Scheda n. 3 B "Area di Borgo Liverani"**

**1° Variante al Piano Particolareggiato di  
iniziativa privata per la trasformazione del  
comparto produttivo sito in Via Pana**

## RELAZIONE TECNICA E VARIAZIONI NORMATIVE

**Il Sindaco:**  
Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche  
del Territorio:**  
Matteo Mammini

**Il Dirigente**  
Ennio Nonni

**Progettisti:**  
Ennio Nonni  
Lucio Angelini

**Responsabile del procedimento:**  
(per la fase di approvazione)  
Daniele Babalini

**Collaboratori:**  
Daniele Bernabei  
Cinzia Neri  
Silvia Laghi

---

**Maggio 2012**

# INDICE

1. Relazione Tecnica	pag.	2
----------------------	------	---

## PRG – STATO DI FATTO

– <u>Tav. P1 – art. 27.2</u>	pag.	5
– <u>Tav. P3 - SCHEDA n. 3 "Area di Borgo Liverani"</u>	pag.	6

## PRG – VARIANTE

– <u>Tav. P1 – art. 27.2</u>	pag.	8
– <u>Tav. P3 - SCHEDA n. 3 "Area di Borgo Liverani"</u>	pag.	9

## 1. Relazione tecnica

L'area interessata dalla presente variante, situata tra la Via Pana e l'autostrada A14, si estende per circa mq. 63.558 ed è ricompresa all'interno della scheda di PRG n. 3 sub ambito B "Area di Borgo Liverani" come zona prevalentemente produttiva. Su tale area è in corso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a seguito dell'approvazione nell'anno 2002 del Piano Particolareggiato, attraverso l'autozizzazione n. 259 del 20.11.2002

I proprietari dell'area, con istanza Prot. Ed. 790 del 29.07.2003, hanno presentato richiesta di variante al Piano Particolareggiato sopra descritto, senza alterare le potenzialità edificatorie dell'area, per:

- lieve modifica nella distribuzione delle aree pubbliche fra viabilità-parcheggio e verde nel rispetto dello standard pubblico previsto dalla normativa del PRG;
- tombinamento del fosso privato esistente che attraversa il lotto 1 nella sua posizione originale, senza quindi andare a spostare il tracciato come da progetto approvato;
- modifica nel lotto 2 della sistemazione dell'area compresa all'interno della fascia di rispetto autostradale dove verrà prevista una zona pavimentata per carico e scarico merci dell'attività da insediare. Per mitigare l'impatto visivo verrà creata una duna a verde alla cui base sarà realizzato un bacino di laminazione fino a 15 ml. dal confine autostradale;
- variazioni del tipo di recinzione sul perimetro dei lotto 1 e 2 (muretto in c.a. h. cm. 50 con sovrastante barriera metallica tipo-orso-grill h. ml. 1,30 e/o rete metallica), con esclusione del fronte autostradale che sarà realizzato con rete metallica.

Il progetto di variante comporta anche la modifica alla normativa specifica della scheda di attuazione ed alla normativa di PRG prevedendo:

- per la scheda di PRG della Tav. P3 n. 3 "Area di Borgo Liverani" nelle note viene eliminata la frase "con sistemazione a prato";
- per le norme di attuazione viene inserita all'art. 27.2, nel terzo capoverso, dopo la parola permeabili, la frase "fatto salvo quanto espressamente riportato nelle schede di PRG".

Il presente provvedimento urbanistico, denominato "1° Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione del comparto produttivo sito in Via Pana Scheda n. 3 "Area di Borgo Liverani" sub-comparto B (Tav. P3 PRG '96). (Variante al PRG n. 53). APPROVAZIONE" è costituito dai seguenti elaborati:

## PIANO PARTICOLAREGGIATO

- Relazione tecnica
- Tavola 4 Approvato - Planimetria Generale
- Tavola 4a Variante - Planimetria Generale
- Tavola 05 Approvato - Individuazione di aree pubbliche e private
- Tavola 05a Variante - Individuazione di aree pubbliche e private
- Tavola 06 Approvato - Rete ENEL
- Tavola 06a Variante - Rete ENEL
- Tavola 07 Approvato - Rete acque bianche - laminazione
- Tavola 07a Variante - Rete acque bianche - laminazione
- Tavola 13 Approvato – Recinzioni
- Tavola 13a Variante – Recinzioni
- Rapporto preliminare valutazione ambientale strategica D.Lgs. 152/06 e smi
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- INTEGRAZIONI alla Relazione geologica del Maggio 2001
- INTEGRAZIONI al Rapporto preliminare – Verifica di assoggettabilità – Valutazione Ambientale Strategica

## VARIANTE AL PRG N. 53 – “Area Borgo Liverani – Sch. 3B”

- Relazione tecnica e variazioni normative (Maggio 2012)
- *Atti di Pubblicazione e Dichiarazione di sintesi*

Questa variante al PRG che non incide né sul dimensionamento produttivo e neppure sulla dotazione di standard, viene adottata ai sensi dell'art. 15, comma 4 lettera c), della L.R. n.47/78 e s.m. e i., interessa i seguenti elaborati di piano:

- Tav. P1 Norme di attuazione – art. 27.2
- Tav. P3 Schede normative di attuazione – Sch. 3 (parte normativa)

Tali elaborati non hanno subito modifiche rispetto alla versione adottata con atto C.C. n. 7869/52 del 04.02.2010.

Il recepimento delle condizioni contenute nei pareri espressi dai vari enti intervenuti nel procedimento per l'approvazione verrà richiamato nell'autorizzazione alla variazione del piano particolareggiato e sarà verificato in sede di permesso di costruire per la modifica alle opere di urbanizzazione e dei nuovi titoli edilizi per gli edifici.

IL CAPO SERVIZIO  
PROGETTAZIONE URBANISTICA e  
AMBIENTALE  
*Arch. Daniele Babalini*

## **PRG – STATO DI FATTO**

**SCHEDA n°3: A REA DI BORGO LIVERANI**

**Art.12 - Zone urbane di trasformazione:** Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi privati da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

**Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (distinto per i comparti A e B) (A)

**Prescrizioni:**

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

**Note:**

- Distanza da mantenere dalla proprietà dell'autostrada min. 60 m con sistemazione a prato.
- Distanza dell'edificazione dalla Via Pana almeno 30 m.
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti l'autostrada dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale.
- L'area pubblica deve essere localizzata in fregio alla Via Pana.

**Sub-ambito n°3.a: A REA DI BORGO LIVERANI.**

**Note:**

- La realizzazione del comparto può avvenire prevedendo un massimo di n°2 accessi da localizzarsi anche in deroga alle NdA.

**Sub-ambito n°3.b: A REA DI BORGO LIVERANI.**

**Note:**

- La realizzazione del comparto può avvenire prevedendo un massimo di n°2 accessi da localizzarsi anche in deroga alle NdA.

# NORME DI ATTUAZIONE

## Tav. P1

### Art. 27 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI

....omississ....

**27.2** L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 33.3;
- limitatamente all'interrato: cabine elettriche, impianti, volumi tecnici;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori del territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto delle strutture viarie, ad esclusione di quelle autostradali, sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci a cielo aperto, unicamente alle seguenti condizioni:

- 1) i depositi e/o le esposizioni di merci a cielo aperto devono riguardare zone consolidate produttive miste prevalentemente produttive di cui al comma 11.2 lettera a) già edificate alla data del 31.12.1995 oppure attuate, alla stessa data, mediante piani particolareggiati;
- 2) i depositi e le merci in esposizione vanno comunque tenuti ad una distanza pari almeno all'altezza del materiale stoccato o delle merci esposte;
- 3) deve essere attuata la schermatura visiva dei depositi con idonea vegetazione.

Nelle fasce di rispetto autostradale devono essere mantenute tutte le aree a verde e/o comunque permeabili.

Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

....omississ....

## **PRG – VARIANTE**

**SCHEMA n°3: A REA DI BORGO LIVERANI**

**Art.12 - Zone urbane di trasformazione:** Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi privati da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

**Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (distinto per i comparti A e B) (A)

**Prescrizioni:**

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

**Note:**

- Distanza da mantenere dalla proprietà dell'autostrada min. 60 m con sistemazione a prato.
- Distanza dell'edificazione dalla Via Pana almeno 30 m.
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti l'autostrada dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale.
- L'area pubblica deve essere localizzata in fregio alla Via Pana.

**Sub-ambito n°3.a: A REA DI BORGO LIVERANI.**

**Note:**

- La realizzazione del comparto può avvenire prevedendo un massimo di n°2 accessi da localizzarsi anche in deroga alle NdA.

**Sub-ambito n°3.b: A REA DI BORGO LIVERANI.**

**Note:**

- La realizzazione del comparto può avvenire prevedendo un massimo di n°2 accessi da localizzarsi anche in deroga alle NdA.
- **La sistemazione a prato può essere ricompresa fra i 35/40 mt. a condizione venga realizzata una duna verde adeguatamente piantumata quale barriera visuale nei confronti del piazzale. Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto dettagliato di piantumazione della duna verde.**

# NORME DI ATTUAZIONE

## Tav. P1

### Art. 27 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI

....omississ....

**27.2** L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 33.3;
- limitatamente all'interrato: cabine elettriche, impianti, volumi tecnici;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori del territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto delle strutture viarie, ad esclusione di quelle autostradali, sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci a cielo aperto, unicamente alle seguenti condizioni:

- 1) i depositi e/o le esposizioni di merci a cielo aperto devono riguardare zone consolidate produttive miste prevalentemente produttive di cui al comma 11.2 lettera a) già edificate alla data del 31.12.1995 oppure attuate, alla stessa data, mediante piani particolareggiati;
- 2) i depositi e le merci in esposizione vanno comunque tenuti ad una distanza pari almeno all'altezza del materiale stoccato o delle merci esposte;
- 3) deve essere attuata la schermatura visiva dei depositi con idonea vegetazione.

Nelle fasce di rispetto autostradale devono essere mantenute tutte le aree a verde e/o comunque permeabili, **fatto salvo quanto espressamente riportato nelle schede di PRG.**

Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

....omississ....