



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. 23

del 19/02/2026

Classificazione: 07-09-03 2025/1

Oggetto: COMUNE DI FAENZA - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI IMPRESA - RELAIS VILLA ABBONDANZI - VIA EMILIA PONENTE N. 23.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTO l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56 che recita:

"Il presidente della provincia rappresenta l'ente, convoca e presiede il consiglio provinciale e l'assemblea dei sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto..... omissis";

VISTO l'art. 9, comma 5, del vigente Statuto della Provincia di Ravenna che recita:

"Il Presidente della Provincia è inoltre competente alla adozione di tutti gli atti riferibili alla funzione di organo esecutivo che non siano riservati dalla legge e dal presente Statuto al Consiglio ed alla Assemblea dei Sindaci"

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, ed in particolare:

- l'art. 19 comma 3 che dispone:

3. La Regione, la Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, assumono, rispettivamente, la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale in merito alla valutazione:

a) la Regione, dei piani regionali, metropolitani e d'area vasta;

b) la Città metropolitana di Bologna, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano;

c) i soggetti d'area vasta, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte dell'ambito territoriale di area vasta di loro competenza.

- l'articolo 53 che dispone:

1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

2. L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
(...)

VISTO l'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008 n. 19, "*Norme per la riduzione del rischio sismico*";

VISTA la deliberazione n. 3065 in data 28/02/1990 con la quale il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale;

VISTA la deliberazione n. 276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n. 9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali;

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del 17/01/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 1569/2025 con la quale l'Unione della Romagna Faentina ha comunicato l'avvio della procedura in oggetto, l'attivazione del periodo di deposito della documentazione progettuale, ed ha convocato la conferenza di servizi nell'ambito della quale la Provincia di Ravenna è chiamata ad esprimersi per le competenze sopra richiamate;

VISTA la nota del 11/11/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 31646/2025, con le quali è stata trasmessa documentazione integrativa e convocata la seconda riunione di conferenza di servizi;

VISTA la nota del 13/01/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 727/2026, con le quali è stata trasmessa documentazione integrativa e convocata la seconda riunione di conferenza di servizi;

VISTA la nota del 10/02/2026, assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 3903/2026, con la quale il l'Unione della Romagna Faentina ha trasmesso i pareri degli enti coinvolti, demandando l'espressione del parere della Provincia di Ravenna in merito al procedimento in oggetto.

VISTA la Relazione del Servizio Pianificazione territoriale (ALLEGATO A) con la quale si propone:

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante alla strumentazione urbanistica comunale, attivata dall'Unione della Romagna Faentina ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento di attività d'impresa - Relais Villa Abbondanzi situata a Faenza in via Emilia Ponente n.23;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante alla strumentazione urbanistica comunale compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" della presente Relazione istruttoria.
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, come riportato al punto c. del "Constatato" della presente Relazione istruttoria.

4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art. 53 della L.R. 24/2017.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto all'Unione della Romagna Faentina.

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Pianificazione territoriale;

VISTE le deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 50 del 19/12/2025 ad oggetto "Documento unico di programmazione (DUP) 2026-2028 ai sensi e per gli effetti dell'art. 170, comma 1, e art. 174 comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 - Nota di aggiornamento - Approvazione" e n. 51 del 19/12/2025 ad oggetto "Bilancio di Previsione triennio 2026-2028 ai sensi dell'art. 174, comma 1, D. Lgs. N. 267/2000 – Approvazione"

VISTO l'Atto del Presidente n. 157 del 30/12/2025 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2026-2028 – Esercizio 2026 – Approvazione" e successive variazioni

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. e ii.;

PREVIA istruttoria svolta dal responsabile del procedimento Paesaggista Giulia Dovadoli, la cui attività è finalizzata anche alla realizzazione dell'obiettivo di PEG generale di primo livello n. 622102 "Verifica e supporto alla pianificazione comunale" Azione 2 "Verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata e verifica di sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi proposti e degli strumenti attuativi di cui alla L.R. 24/2017";

VERIFICATO che in merito al presente atto non sussistono obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

D I S P O N E

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate,

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante alla strumentazione urbanistica comunale, attivata dall'Unione della Romagna Faentina ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento di attività d'impresa - Relais Villa Abbondanzi situata a Faenza in via Emilia Ponente n. 23;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante alla strumentazione urbanistica comunale compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, come riportato al punto c. del "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art.53 della L.R. 24/2017;
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto all'Unione della Romagna Faentina;
6. DI DARE ATTO CHE è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 122/2024.

ATTESTA CHE

il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nella sottosezione Rischi Corruttivi del vigente PIAO della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 ss.mm.ii., è oggetto di misure di contrasto applicate ai fini della prevenzione della corruzione.

LA PRESIDENTE

Valentina Palli

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.L.gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

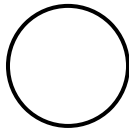
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. ____ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, _____



Nome e Cognome _____

Qualifica _____

Firma _____



Provincia di Ravenna

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

COMUNE DI FAENZA

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 L.R. 24/2017 PER
AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' D'IMPRESA - RELAIS VILLA ABBONDANZI -
VIA EMILIA PONENTE N.23.**

IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare:

-l'art. 19 comma 3 che dispone:

3. La Regione, la Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, assumono, rispettivamente, la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale in merito alla valutazione:

- a) la Regione, dei piani regionali, metropolitani e d'area vasta;*
- b) la Città metropolitana di Bologna, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano;*
- c) i soggetti d'area vasta, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte dell'ambito territoriale di area vasta di loro competenza.*

-l'articolo 53 che dispone:

1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

- a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

2. L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

(...)

VISTO l'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008 n.19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n°3065 in data 28/02/1990 con la quale il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale;

VISTA la deliberazione n°276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n°1338 in data 28/01/1993 e n°1551 in data 14/07/1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali;

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del 17/01/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 1569/2025 con la quale l'Unione della Romagna Faentina ha comunicato l'avvio della procedura in oggetto, l'attivazione del periodo di deposito della documentazione progettuale, ed ha convocato la conferenza di servizi nell'ambito della quale la Provincia di Ravenna è chiamata ad esprimersi per le competenze sopra richiamate;

VISTA la nota del 11/11/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 31646/2025, con le quali è stata trasmessa documentazione integrativa e convocata la seconda riunione di conferenza di servizi;

VISTA la nota del 13/01/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 727/2026, con le quali è stata trasmessa documentazione integrativa e convocata la seconda riunione di conferenza di servizi;

VISTA la nota del 10/02/2026, assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 3903/2026, con la quale il l'Unione della Romagna Faentina ha trasmesso i pareri degli enti coinvolti, demandando l'espressione del parere della Provincia di Ravenna in merito al procedimento in oggetto.

PREMESSO:

CHE il Comune di Faenza è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5761/17 del 22.01.2010;

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 31.03.2015 ha approvato con deliberazione n° 11 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza;

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 30.11.2016 ha approvato con deliberazione n° 56 la variante n. 2 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

CONSTATATO CHE:

Il proponente, Roberto Bucci &C immobiliare s.r.l., ha presentato richiesta di attivazione di procedimento unico con variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per un intervento di ampliamento attività d'impresa denominata Relais Villa Abbondanzi situata a Faenza in via Emilia Ponente n.23.

Nel dettaglio il sito di intervento è situato nella porzione sud-ovest del Comune di Faenza, e gli interventi interessano una porzione della proprietà di circa 417,83 mq. L'area è delimitata a Nord da via Emilia Ponente (su cui è localizzato il punto di accesso al sito, con innesto dalla Rotonda dei Vini e dei Sapori), a ovest da terreno agricolo, mentre a sud-est da un campo da golf.

L'attività consiste in una struttura ricettiva articolata attualmente in 3 edifici distinti, un centro benessere, un ristorante, e un'ulteriore struttura concepita per ospitare cerimonie e meeting aziendali, il tutto inserito in una vasta area a parco, laddove sono collocate alcune piscine, e alcuni parcheggi in uso alle strutture.

Nel dettaglio è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a un piano, di superficie di 112,65 mq, in cui si inseriranno uffici, una saletta meeting, e alcune funzioni amministrative.

Sarà realizzata inoltre, in prossimità della piscina, un'ulteriore struttura di 54,69 mq, sempre a un piano fuori terra, adibita a bar/chiosco per il periodo estivo.

E' inoltre previsto l'ampiamiento pari a 208,84 mq del ristorante esistente "Cinque Cucchiari", con demolizione dell'attuale veranda, finalizzato all'ampiamiento della sala, alla realizzazione di nuovi servizi igienici e nuovi e ampliati locali di lavoro.

Per quanto riguarda le pertinenze,verrà realizzato un bacino di laminazione nell'area verde con un volume di circa 450 mc.

Attualmente l'area di progetto è classificata, nella cartografia di RUE, come "area urbana sottoposta a scheda di progetto" normata dall'art. 11.2 NdA e quindi disciplinata dalla Scheda Progetto U.20 "Area Via Emilia Ponente – Villa Sirene", come modificata dal SIO approvato con Delibera G.C. n. 49/2023, che identificava tre Sub Aree di intervento (A – B – C) definendo per ciascuna le funzioni ammesse e le capacità insediative.

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato R2 relazione variante urbanistica in merito alla necessità di variare la strumentazione urbanistica comunale:

"Viene innanzitutto previsto l'utilizzo di tutta la SUL residua ammessa dalle norme di scheda pari a mq. 101,46 da reperirsi con le modalità di cui all'Art. 30 delle NdA del RUE vigente "Compensazioni".

Siccome tale SUL non è sufficiente a soddisfare le esigenze di ampiamiento dell'attività insediata da realizzarsi mediante gli interventi edilizi previsti dal presente Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, si rende necessaria l'attivazione di una variante urbanistica che modifichi le norme di scheda U.20 "Area di Via Emilia Ponente – Villa Sirene" in modo da ottenere una ulteriore quota di SUL aggiuntiva pari a mq. 317,00".

a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La relazione di Valsat riporta un apposito paragrafo nel quale si individuano le interferenze dell'opera con aree o elementi di tutela individuati dalla Pianificazione sovraordinata e per i quali viene fornita una puntuale disamina che ne accerta la compatibilità. L'analisi svolta non ha evidenziato particolari incompatibilità o limitazioni, pertanto l'intervento risulta compatibile con le disposizioni del vigente PTCP della provincia di Ravenna.

b. SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In adempimento a quanto previsto dall'art. 19 della LR 24/2017, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL Romagna, ARPAE, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini.

Si riportano di seguito i pareri degli enti sopracitati che si sono espressi nell'ambito dei lavori della Conferenza di servizi:

AUSL, prot. Urf. 8614 del 27/01/2026

...omissis...

Parere urbanistico

Sulla base della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) e dei relativi aggiornamenti, che attestano la piena conformità del progetto agli strumenti di pianificazione e ai vincoli di tutela vigenti;

Preso atto che le relazioni specialistiche assicurano, per la fase post-operam, il rispetto dei limiti normativi ambientali e la salvaguardia della salute pubblica, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione della variante urbanistica.

Parere edilizio

...omissis...

Dalla valutazione sotto il profilo igienico-sanitario dell'intervento edilizio proposto, la pratica risulta conforme.

...omissis...

ARPAE – parere ambientale prot. 7289 del 23/01/2026

...omissis...

MATRICE ACQUE

Gestione degli Scarichi Idrici

Si stima un incremento del carico pari a 18 Abitanti Equivalenti (AE), dovuto ai nuovi addetti e all'aumento di capacità del ristorante e della sala meeting. La rete esistente è stata verificata ed è in grado di smaltire la portata di punta prevista.

Il collettore principale scarica nella fognatura comunale situata in via Boaria. I nuovi edifici si allacceranno a questa rete esistente, essendo già prossimi alla tubazione che recapita in tale via.

Acque bianche Meteoriche

Le acque piovane scaricheranno nella fognatura mista comunale presente lungo la via Emilia. Prima di immettersi nella rete pubblica, le acque vengono convogliate attraverso un fosso privato (in parte a cielo aperto e in parte tombato sotto la viabilità interna) e, secondo il nuovo progetto, passeranno attraverso il sistema di laminazione privata per regolare il deflusso.

Bacino di Laminazione

È prevista la realizzazione di un nuovo invaso. Questo intervento è capace di garantire un volume di circa 450 mc. Questo bacino è stato progettato per essere sovradimensionato, in modo da compensare non solo le nuove superfici impermeabili del progetto in corso, ma tutte quelle realizzate a partire dal 2003. Sono già presenti nell'area due piccoli volumi di laminazione realizzati con interventi edilizi precedenti, che tuttavia da soli sono stati giudicati insufficienti per garantire l'invarianza idraulica complessiva richiesta.

Si valuta pertanto sostenibile l'intervento per la matrice acque e scarichi a condizione che:

- dal punto vista degli scarichi dovrà essere accertata del gestore delle reti Hera spa, l'idoneità della rete fognaria pubblica bianca e nera a ricevere le acque reflue derivanti dalle opere di progetto in termini di capacità depurativa residua dell'impianto di depurazione*
- venga individuato il soggetto gestore della vasca di laminazione e che vengono descritte la modalità di gestione di tali vasche.*

CAMPI ELETTROMAGNETICI (CEM)

È prevista la costruzione di una nuova cabina (occultata da siepi) e la demolizione della vecchia cabina a torre, eliminando la linea aerea che attraversa l'area, saranno mantenuti i pali solo per preservare i nidi di cicogna esistenti. La Distanza di Prima Approssimazione (DPA) calcolata per la nuova cabina è di circa 2,5 metri (approssimata a 3 m)

Tenuto conto che è stata presentata una SCIA per la realizzazione di nuove cabine elettriche Mt, Bt con opere connesse e l'interramento della linea Mt aerea esistente che interessa parzialmente l'area in oggetto, si ritiene l'intervento ambientalmente sostenibile per la matrice CEM alla seguente condizione:

- la realizzazione delle opere dovrà assicurare l'esclusione di presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle DPA relative alla cabina elettrica Mt, Bt e del cavo interrato.*

ACUSTICA

...omissis..

L'area è inserita nella Classe Acustica III (aree di tipo misto).

Le misure fonometriche per la caratterizzazione acustica dell'area sono state eseguite in due distinte campagne di monitoraggio in continuo, svolte contemporaneamente nelle postazioni M1 (parco interno) e M2 (confine con le residenze), per valutare sia lo scenario a attività ferma che a pieno regime.

...omissis...

Entrambi i monitoraggi hanno incluso sia giorni feriali che festivi per ottenere valori medi rappresentativi del clima acustico reale dell'area.

Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

La valutazione si è basata su monitoraggi fonometrici in loco (postazioni M1 nel parco e M2 al confine con le residenze) e su modellazione software (IMMI 2021).

Le simulazioni dello scenario di progetto confermano che i livelli di rumore previsti ai recettori (sia esterni che interni) sono ampiamente conformi ai limiti della Classe III.

È stato verificato anche il criterio differenziale. I risultati mostrano il pieno rispetto della normativa, con valori inferiori ai limiti o situazioni in cui il rumore ambientale complessivo è talmente basso da non rendere applicabile il criterio.

Valutato quanto sopra si ritiene il progetto ambientalmente sostenibile dal punto di vista acustico.

...omissis...

lo scrivente Consorzio esprime, per quanto di competenza, unicamente dal punto di vista idraulico e fatti salvi i diritti di terzi, parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in progetto.

L'intervento non dovrà in alcun modo modificare o aggravare le esistenti servitù attive e passive di scolo dei terreni ed il Consorzio si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità in merito alle modifiche che l'intervento comporterà all'esistente stato di fatto.

In merito alla Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno del 25/01/2009, considerato che l'area in oggetto risulta essere caratterizzata da una elevata pericolosità di inondazione da reticolo secondario di pianura (P2), per tempi di ritorno critici compresi tra 100 e 200 anni, si comunica, che per detti tempi di ritorno si ritiene che possano verificarsi esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua di 50 cm rispetto alla quota del piano stradale della rotonda di Via Emilia Ponente, indicata come quota asfalto +35,85 nella Tavola "Planimetria e sezioni – Reti fognarie e opere idrauliche" allegata all'istanza.

Ai fini del non incremento del rischio idraulico la quota del piano di calpestio dei nuovi fabbricati e di eventuali elementi sensibili dovrà tener conto della quota sopra indicata.

Se la proprietà intende modificare le attuali quote dell'area di intervento, innalzandole rispetto ai lotti circostanti, sarà necessario assicurare il contenimento delle acque meteoriche interessanti il lotto medesimo, evitando l'interessamento dei fondi limitrofi.

Qualora in fase di esecuzione lavori fossero apportate modifiche alle strutture idrauliche in grado di invasare un volume d'acqua conforme a quelli previsti dai disposti di cui alle norme d'Attuazione del Piano Stralcio del Bacino del Torrente Senio, dell'Autorità di Bacino del Reno, approvato dalla Regione Emilia Romagna, la Società, che legge la presente per conoscenza, dovrà preventivamente essere autorizzata dallo scrivente Consorzio e a lavori ultimati dovrà depositare elaborato "as built" dell'intervento.

A lavori ultimati la Società, che legge la presente per conoscenza, dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Consorziale il sopralluogo di riscontro di competenza.

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini – prot. n. 0001138-P del 22/01/2026

...omissis...

considerato che l'intervento ricade in parte all'interno del perimetro di tutela della "Villa Abbondanzi, denominato le Sirene", tutelata con D.M. del 27/08/1988, valido ai sensi dell'art.128 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

esaminata la documentazione presentata e considerato che gli interventi rientranti nel perimetro di tutela sopracitato riguardano la realizzazione di un vaso di laminazione e di sottoservizi interrati; ritenuto che le opere proposte siano compatibili con le caratteristiche dell'area e ammissibili con le disposizioni di tutela, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i., ne autorizza l'esecuzione.

La presente non attribuisce legittimità ad eventuali opere realizzate in difformità alle disposizioni di legge.

La direzione lavori, incaricata ai sensi del R.D. 2537/1925, per le opere a rilevanza architettonica, dovrà comunicare preventivamente a questo Ufficio la data di inizio dei lavori che potrà avvenire solo successivamente alla presente autorizzazione emessa ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.

Per quanto attiene alla Tutela Archeologica:

...omissis...

rilevato che le attività di scavo previste raggiungeranno profondità diversificate, fino a circa -4,00 m dal p.d.c. per il deposito interrato dell'Edificio 4;

considerato che l'area oggetto di intervento ricade in Zona ad alta potenzialità archeologica ai sensi del RUE di Faenza (Tav. C.2_B_13), nonché in prossimità di un'area di concentrazione di materiali archeologici, che in passato ha restituito elementi riferibili all'età pre-protostorica e romana;

non potendo pertanto escludere la possibilità di rinvenimento di elementi di carattere archeologico nel corso dei lavori a farsi;

visto quanto prescritto dall'art. 23.5 della NTA del succitato RUE;

questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione delle opere, prescrivendo il controllo archeologico in corso d'opera su tutte le attività di scavo previste. I controlli archeologici dovranno essere eseguiti da ditte archeologiche e/o archeologi specializzati con oneri a carico della committenza e sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza.

Si sottolinea che, se nel corso di tale controllo si dovesse riscontrare la presenza di depositi e/o di evidenze archeologiche, pure se conservate in negativo, dovrà esserne data immediata comunicazione a questa Soprintendenza. In tal caso, prima di realizzare le opere in progetto si dovrà procedere con ulteriori verifiche e approfondimenti mirati ed eventualmente con uno scavo archeologico di quanto emerso, secondo le indicazioni che verranno fornite dalla direzione scientifica. Questa Soprintendenza si riserva altresì di dettare ulteriori prescrizioni volte ad assicurare la compatibilità di quanto progettato con la tutela dei beni culturali.

Al termine dei lavori e dei controlli archeologici, anche in caso di esito negativo, dovrà essere consegnata a questo ufficio una relazione archeologica con adeguata documentazione grafica e fotografica, secondo i criteri definiti nel Regolamento acquisito con D.S. n. 25/2022 e disponibile sul sito web di questa Soprintendenza. A tal proposito, si ribadisce la necessità di allegare alla suddetta documentazione la scheda dell'intervento prodotta attraverso il Plugin ArcheoDB del Segretariato Regionale.

Si chiede di comunicare il nominativo della ditta archeologica incaricata e la data di inizio dei lavori con un congruo anticipo (almeno dieci giorni prima), al fine di consentire le spettanti funzioni ispettive. Si precisa che la ditta archeologica incaricata del controllo dovrà essere puntualmente informata dalla direzione dei lavori delle prescrizioni contenute nella presente nota, raccomandando la consegna di una copia della stessa.

...omissis...

c. PARERE SU COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO

In base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" e dalle N.T.C. 17/01/2018 al punto "6.12" (fattibilità di opere su grandi aree) questo Servizio

VISTO

la Relazione geologica e sismica

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza, sulla compatibilità del progetto con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.

CONSIDERATO:

CHE ai sensi dell'art.53 c.9 della L.R.24/2017 "Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 8 i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale."

CHE le previsioni di cui alla variante in oggetto non contrastano con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del vigente PTCP, sia nella sua componente paesistica che pianificatoria;

CHE sulla base della relazione di Valsat che comprende una descrizione della variante, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, le Autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione del progetto in esame, hanno espresso parere favorevole ferme restando le condizioni precedentemente riportate;

CHE il progetto è stato depositato nei termini di legge, per un periodo di 60 giorni, a partire dal 15/01/2025 e durante periodo non sono pervenute osservazioni;

Tutto ciò PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO

PROPONE

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante alla strumentazione urbanistica comunale, attivata dall'Unione della Romagna Faentina ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento di attività d'impresa - Relais Villa Abbondanzi situata a Faenza in via Emilia Ponente n.23;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante alla strumentazione urbanistica comunale compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" della presente Relazione istruttoria.
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, come riportato al punto c. del "Constatato" della presente Relazione istruttoria.
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art.53 della L.R. 24/2017.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto all'Unione della Romagna Faentina.

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI DEL
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Geologo Giampiero Cheli*)
f.to digitalmente

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI DEL
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Paesaggista Giulia Dovadoli*)
f.to digitalmente



Provincia di Ravenna

Proponente: /Pianificazione Territoriale

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPOSTA n 269/2026

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53
L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI IMPRESA - RELAIS
VILLA ABBONDANZI - VIA EMILIA PONENTE N. 23.

SETTORE INTERESSATO

Il sottoscritto Responsabile del *settore* interessato ESPRIME ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ravenna, 18/02/2026

IL DIRIGENTE del SETTORE
NOBILE PAOLO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii)
