



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. 90

del 25/08/2026

Classificazione: 07-09-03 2024/7

Oggetto: COMUNE DI FAENZA - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 PER AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ADIBITO A FUNZIONE DIREZIONALE CAT. D.2 A FAENZA IN VIA REDA N. 94, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE. RICHIEDENTE: LORENZOEVENTI S.R.L.

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 PTCIP 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 Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n. 10 del 18/12/2025 recante *“Preso d'atto degli adempimenti di cui all'art. 14, comma 2, direttiva 2007/60/CE: riesame e aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni”*;

VISTA la Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n. 11 del 18/12/2025 recante *“Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del PGR – Riesame e aggiornamento ai sensi della Direttiva 2007/60/CE e del Decreto legislativo n. 49/2010. Disposizioni conseguenti alla Deliberazione CIP n. 10/2025 e adozione di misure temporanee di salvaguardia”*;

VISTA la Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n. 13 del 18/12/2025 recante *“Art. 68 D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.: adozione di un Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI Po): estensione ai bacini idrografici del Reno, dei Romagnoli, del Conca Marecchia e al bacino del Fissero, Tartaro, Canalbiano (D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., art. 64, c. 1 lett. b, numeri da 2 a 7)”*;

VISTO il Decreto n. 4 del 19/01/2026 del Segretario Generale della predetta Autorità di bacino recante *“art. 1 della Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 10/2025 del 18 dicembre 2025. Disposizioni conseguenti alla presa d'atto delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni relative al terzo ciclo sessennale di gestione del rischio di alluvioni (2027-2033) del distretto idrografico del fiume Po, ai sensi dell'art. 14, par. 2 della Direttiva 2007/60/CE e dell'art. 12, comma 2 del d. lgs. n. 49/2010.”*

VISTA la nota del 04/06/2024 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 16579/2024 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 29/07/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 21157/2026 con la quale 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 successiva nota del 06/08/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 21976/2026 con la quale l'Unione della Romagna Faentina ha trasmesso il proprio parere di competenza inerente al rischio idraulico;

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 edificio adibito a funzione direzionale cat. D.2 in via Reda n. 94 a Faenza;
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;

VISTI

- la deliberazione 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 successiva rettifica;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale 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" e successive variazioni;
- l'Atto del Presidente n. 157 del 30/12/2025 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2026-2028 – Esercizio 2026 – Approvazione" e successive variazioni;
- l'Atto del presidente n. 11 del 29/01/2026 ad oggetto "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2029- 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 edificio adibito a funzione direzionale cat. D.2 in via Reda n. 94 a Faenza;
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.

D A A T T O

CHE è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 122/2024.

A T T E S T A C H E

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.)

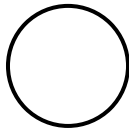
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

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 DELLA LR 24/2017 PER
AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ADIBITO A FUNZIONE DIREZIONALE CAT.
D.2 A FAENZA IN VIA REDA N. 94, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE
URBANISTICA COMUNALE. RICHIEDENTE: LORENZOEVENTI S.R.L.**

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 Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n.10 del 18/12/2025 recante "Presenza d'atto degli adempimenti di cui all'art. 14, comma 2, direttiva 2007/60/CE: riesame e aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni";

VISTA la Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n.11 del 18/12/2025 recante "Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del PGRA – Riesame e aggiornamento ai sensi della Direttiva 2007/60/CE e del Decreto legislativo n. 49/2010. Disposizioni conseguenti alla Deliberazione CIP n. 10/2025 e adozione di misure temporanee di salvaguardia";

VISTA la Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n. 13 del 18/12/2025 recante "Art. 68 D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.: adozione di un Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI Po): estensione ai bacini idrografici del Reno, dei Romagnoli, del Conca Marecchia e al bacino del Fissero, Tartaro, Canalbiano (D. Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., art.64, c.1 lett. b, numeri da 2 a 7)";

VISTO il Decreto del Segretario Generale della predetta Autorità di bacino n. 4 del 19/01/2026 recante "Art. 1 della Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 10/2025 del 18 dicembre 2025. Disposizioni conseguenti alla presa d'atto delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni relative al terzo ciclo sessennale di gestione del rischio di alluvioni (2027-2033) del distretto idrografico del fiume Po, ai sensi dell'art. 14, par. 2 della Direttiva 2007/60/CE e dell'art. 12, comma 2 del D. Lgs. n. 49/2010."

VISTA la nota del 04/06/2024 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 16579/2024 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 29/07/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 21157/2026 con la quale 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 successiva nota del 06/08/2026 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 21976/2026 con la quale l'Unione della Romagna Faentina ha trasmesso il proprio parere di competenza inerente il rischio idraulico;

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, Lorenzoeventi srl, 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 di edificio adibito a funzione direzionale cat. D.2 a Faenza in via Reda n. 94.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuovi spazi destinati al ricovero dei mezzi di lavoro e al deposito di materiali ed equipaggiamenti connessi all'attività aziendale prevalente, consistente nel noleggio e nell'installazione di tali attrezzature per eventi occasionali.

L'area di progetto è localizzata a nord-est dell'abitato di Faenza, in zona rurale, sull'asse stradale provinciale SP37 di Via Reda, e l'intervento interessa una superficie di circa 400 mq, adiacente al lato nord degli edifici di recente costruzione. La società attualmente è affittuaria dei terreni e dei fabbricati esistenti. L'area è censita al catasto terreni del Comune di Faenza, al Foglio 135, particelle 189, 242, 185 (parte), 186 (parte) e al Catasto Fabbricati al Foglio 135 particella 189 sub 5 e 9.

Nel dettaglio, il progetto proposto prevede:

- ampliamento dell'edificio esistente mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato con struttura prefabbricata, dotato di una tettoia di collegamento e di una tettoia sul retro di entrambi i fabbricati, entrambe da realizzarsi in legno;
- modifica alle aree esterne pertinenziali con realizzazione di nuove pavimentazioni, e adeguamento reti tecnologiche.

La variante urbanistica ricompresa nel presente procedimento consiste nella modifica della destinazione dei mappali 189 – 242 - 185parte - 186parte da "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" di cui all'art. 13, ad "Aree rurali a disciplina specifica – Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4 del RUE, con inserimento di una nuova scheda progetto nell'elaborato del RUE "(P.1) Schede progetto" ossia la "Scheda progetto R.NN Area di via Reda - Lorenzoeventi". In forza di tale modifica, si potrà usufruire nel lotto di una potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a mq 532,57 di SUL.

a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La relazione di VALSAT contiene uno specifico paragrafo dedicato all'analisi delle possibili interferenze dell'intervento con aree o elementi di tutela individuati dalla pianificazione sovraordinata. L'istruttoria svolta evidenzia la compatibilità dell'opera con le disposizioni del vigente PTCP della Provincia di Ravenna.

Con Deliberazione n. 13 del 18/12/2025 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po è stato adottato il «Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI Po): estensione ai bacini idrografici del Reno, dei Romagnoli, del Conca Marecchia e al bacino del Fissero, Tartaro, Canabianco (D. Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., art.64, c.1 lett. b, numeri da 2 a 7)», il cui art. 4 stabilisce che *fino alla sua approvazione definitiva trovano applicazione le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti e che nei Bacini idrografici del Reno, dei Romagnoli, ... continueranno a trovare applicazione le disposizioni delle Norme di Attuazione dei rispettivi PAI vigenti, qualora le stesse risultino più restrittive di quelle stabilite dal PAI Po.*

L'area in esame rientra tra quelle classificate in "fascia C", trovando pertanto applicazione le limitazioni e prescrizioni di cui al Titolo II delle Norme di Attuazione del PAI Po, art. 31, che ai commi 4 e 5 demanda *agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C, valutandone le condizioni di rischio.*

Si evidenzia altresì che con Deliberazioni della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po n. 10 e 11 del 18/12/2025 e con Decreto del Segretario Generale n. 4 del 19/01/2026 è stata aggiornata la mappatura aree allagabili (o mappe della pericolosità e del rischio alluvioni), per il terzo ciclo di pianificazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA 2027 – 2033) del Distretto idrografico del fiume Po, dalle quali l'area in esame risulta collocata in uno scenario P2 (alluvioni poco frequenti) del reticolo principale.

L'art.1 di suddetta deliberazione, al comma 2, dispone che *“fino all'adozione del Progetto di aggiornamento del PGRA trovano applicazione le disposizioni di cui ai PAI vigenti riguardanti il coordinamento fra il PGRA e i PAI medesimi e le conseguenti disposizioni emanate dalle Regioni per l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico”*.

In virtù di quanto sopra riportato quindi, al momento attuale trovano ancora applicazione le disposizioni di cui al Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli.

In relazione alla coerenza con quanto sin qui esposto, si prende atto di quanto dichiarato dal proponente nella relazione di VALSAT al capitolo 3.3, in cui si afferma che:

“...omissis...

si evidenzia che l'orografia dei luoghi è localmente funzionale a minimizzare il rischio idraulico, considerato che l'attuale area di proprietà della ditta si colloca alla quota della strada, rialzata, rispetto ai campi coltivati posti a lato, come evidente dai due scatti fotografici seguenti, tratti dallo street view di Google.

A questo proposito si segnala che per l'area è prevista l'applicazione di un tirante idraulico fino a 50cm, come da indicazione delle tavole dei Tiranti Idrici prodotte dalla Regione Emilia Romagna (illustrando a titolo di completezza sia lo scenario P2 che il P3), con particolare riferimento a:

-Pianura dei fiumi romagnoli Tav-07-m-tirantiitr081_itcareg08_apsfr_2019_rp_fd0002 (tiranti per lo scenario P3).

Tirante la cui definizione è riportata in Tav. 3 di progetto, da cui è tratta la miniatura seguente, dove sono rappresentate le quote del terreno a verifica della sopraelevazione del lotto”.

Si prende atto inoltre di quanto dichiarato dal proponente nella Relazione Idrogeologica con approfondimento di compatibilità idraulica a seguito dell'evento alluvionale del 16 maggio 2023, dalla quale si evince che:

“In relazione ai temi sopra richiamati si precisa che l'intervento progettato prevede l'impostazione della quota di progetto del piano terra superiore a quella del tirante idrico definito dalla pianificazione di settore (+ 50 cm minimo dalla quota del terreno circostante assumendo come quota di riferimento la quota del terreno agricolo posto nell'intorno del lotto, in quanto il terreno ad est dell'immobile oggetto di intervento scende con buon dislivello rispetto al sito oggetto di intervento e alla via Reda). Si precisa inoltre che, come forma di ulteriore tutela rispetto all'eventuale rischio da allagamento vengono previste in progetto paratie ermetiche mobili, di altezza pari a cm.100, da posizionare a protezione degli ingressi dell'edificio nel caso di necessità e/o previsione di allarme per eventi alluvionali.

Sono altresì rispettati i dettami delle norme di Rue relativamente al divieto di realizzare piani interrati e seminterrati, alla previsione di accorgimenti per le reti tecnologiche che saranno realizzate al fine di limitare gli effetti di possibili allagamenti, e all'installazione di una valvola di non ritorno prima dell'ingresso nel fosso delle acque piovane di scarico;

Presa visione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata, lo scrivente attesta che l'intervento in progetto risulta coerente a detti strumenti.

Approfondimento relativo all'evento alluvionale del 16 maggio 2023

La proprietà oggetto di intervento, meglio identificata in premessa e negli elaborati grafici, non è stata direttamente interessata dall'evento alluvionale del 16-17 maggio 2023.

Il terreno agricolo posto nelle immediate vicinanze è invece stato interessato solo marginalmente e parzialmente allagato per un'altezza di acqua pari a circa cm. 10, proveniente dall'esondazione del fiume Lamone avvenuta a causa della rottura arginale nella zona di Via Cesarolo.

Come precedentemente illustrato il lotto in oggetto si trova ad una quota altimetrica maggiore rispetto al terreno agricolo limitrofo e le quote altimetriche scendono anche sensibilmente in direzione est, garantendo quindi un naturale deflusso dell'acqua esondata nel richiamato evento.

In riferimento alla suddetta classificazione P2 – alluvioni poco frequenti – media probabilità si allega di seguito lo stralcio dell'art. 24.9 Sicurezza del territorio delle Norme di Attuazione del RUE, il quale detta specifiche norme per la riduzione del rischio idraulico, con la precisazione che il progetto proposto ne rispetta i contenuti.

Presa visione dei sopra riportati strumenti di pianificazione, compresa la recedente adozione del Progetto Variante PAI Po con particolare riferimento agli articoli 28 (classificazione delle Fasce

Fluviali) e 31 (area di inondazione per piena catastrofica – Fascia C) lo scrivente ritiene che non vi siano limitazioni all'intervento progettato.”

Successivamente alla nota ns P.G. n. 16579 del 14/07/2026 con la quale l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione civile ha trasmesso parere di non competenza, l'Unione della Romagna Faentina, con nota ns P.G. n. 21976 del 6/08/2026, attesta quanto segue:

Le Norme di Attuazione del RUE al titolo VII stabiliscono gli Obiettivi di qualità previsti per gli interventi ed in particolare l'art. 26 comma 2 “Prestazione sicurezza” lett. a. “Trattenimento acqua” prescrive la realizzazione di sistemi di laminazione per garantire l'invarianza idraulica e nello specifico il progetto prevede la realizzazione degli invasi necessari tramite il sovradimensionamento delle fognature e dei pozzetti.

Inoltre per la “Sicurezza del territorio” lo specifico riferimento risulta l'art. 24, comma 9 “Norme per la riduzione del rischio idraulico”, delle Norme di Attuazione del RUE, per cui il progettista ha verificato il rispetto di tale normativa nella “Relazione idrogeologica con approfondimento di compatibilità idraulica a seguito dell'evento alluvionale del 16 maggio 2023” (prot. URF 10803 del 02/02/2026 trasmessa con la nota del SUAP prot. URF 53968 del 20/05/2026) e nella tavola 3 “Stato comparato – rete fognaria – obiettivi di qualità RUE” (prot. URF 15460 del 11/02/2026 trasmessa con la nota del SUAP prot. URF 53968 del 20/05/2026) anche con riferimento al progetto di variante al PAI Po adottato con deliberazione n. 13 del 18/12/2025;

preso atto della tipologia di opere previste (ampliamento di fabbricati esistenti, tettoie e piazzali) e delle soluzioni individuate dal progetto per ridurre il rischio idraulico connesso;

ritenuti assolti gli adempimenti relativi all'invarianza idraulica, di cui all'art. 26 comma 2 lett. a, ed agli approfondimenti e verifiche di cui all'art. 24, comma 9, delle Norme di Attuazione del RUE del Comune di Faenza, che regola, in assenza di disposizioni integrative della Regione, le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C (corrispondenti in questo caso alle “Aree di potenziale allagamento” del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli);

con la presente, limitatamente all'applicazione della normativa vigente, sia del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli in materia di rischio idraulico co-vigente sia del progetto di variante al PAI Po adottato con deliberazione n. 13 del 18/12/2025 e aggiornamenti PGRA, anche sulla base della documentazione di progetto sopra citata, a parere della presente Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina, per quanto di competenza dell'ente, si ritiene che gli approfondimenti tecnici presentati dal proponente sono da considerarsi esaustivi ai sensi dell'art. 24, comma 9, delle Norme di Attuazione del RUE del Comune di Faenza.

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, 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 n.133007 del 17/12/2025

Parere urbanistico

Vista la relazione di Sostenibilità Ambientale (VALSAT) in cui si sostiene la verifica e la coerenza del progetto agli strumenti di programmazione e pianificazione e ai vincoli di tutela naturalistica, altresì che l'intervento stante il circoscritto areale di intervento ha effetti trascurabili sull'ambiente.

Visti i chiarimenti proposti...omissis... circa la presenza di linee elettriche aeree e le corrispondenti distanze di prima approssimazione (DPA) da cui si evince la non esposizione dei lavoratori agli effetti di campi elettromagnetici.

Lo scrivente non ravvisando aspetti ostativi all'approvazione della variante urbanistica, esprime parere favorevole.

Parere edilizio

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

ARPAE – parere ambientale prot. URF 2920 del 13/01/2025

...omissis...

Campi elettromagnetici

...omissis...

si esprime parere favorevole a condizione che:

- la realizzazione delle opere dovrà assicurare l'esclusione di presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle DPA relative agli elettrodotti e cabine di trasformazione come calcolate e rappresentate nella documentazione progettuale, così come definito ai sensi del DPCM 08/7/03 e DM 29/5/08.

Terre e rocce da scavo

Preso atto che il progetto comporta la produzione di terre e rocce da scavo nello stesso luogo di produzione si esprime parere favorevole a condizione che come previsto dall'art. 24 comma 1 del D.Lgs. 120/2017, la non contaminazione dovrà essere verificata ai sensi dell'allegato 4 del regolamento.

Scarichi fognari

Tenuto conto che non si prevedono modifiche alla rete fognaria di acque nere recapitanti in corpo idrico superficiali, autorizzate allo scarico con atto n 131/2019, si chiede di verificare se la ditta sia in possesso di autorizzazione ai sensi del DPR 59/2013 (AUA) e, se del caso, la ditta dovrà provvedere alla presentazione dell'istanza con le modalità previste ai sensi del succitato DPR.

Acustica

Valutazione dell'impatto acustico dovuto alle sorgenti e al traffico indotto dall'attività

Il TCA, alla luce delle rilevazioni effettuate, conclude...omissis...che la rumorosità introdotta dall'attività in oggetto non comporta il superamento dei limiti di legge sia in periodo diurno che notturno.

Pertanto visto quanto sopra, si esprime parere favorevole all'opera proposta alla seguente condizione:

ad opere terminate e ad attività a regime dovrà essere effettuata una verifica strumentale a conferma delle ipotesi progettuali.

Consorzio di bonifica della Romagna - Prot. 0005037 del 12/02/2026

...omissis...Richiamato il parere consorziale espresso ai fini della CdS, con prot. n. 24275 del 03/07/2024.

Preso atto che la suddetta documentazione integrativa contiene, nell'elaborato grafico Tav.3 "Stato Comparato-Rete fognaria-Obbiettivi qualità RUE", la progettazione ai fini del vigente PAI attestante il rispetto del requisito di invarianza idraulica per una superficie di mq. 9.339, ovvero di mc. 172, interamente recuperati all'interno di fognatura (valutata all'80%) e pozzetti del lotto oggetto di intervento.

Preso atto altresì che lo scarico delle acque meteoriche avviene con una strozzatura DN 125 mm (quale diametro minimo funzionale) all'interno di un fossato interpodereale.

Considerato che trattandosi di immissione indiretta all'interno del reticolo di bonifica afferente al canale consorziale San Giovannino, non è necessario il rilascio di alcuna autorizzazione da parte dello scrivente Consorzio, così come previsto dell'art. 11 lettera del vigente Regolamento di Polizia Idraulica.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Consorzio riconferma il parere favorevole condizionato espresso con prot. n. n. 24275 del 03/07/2024, fermo restando che:

a) In caso di modifiche ai parametri direttamente connessi agli aspetti idraulici, quali ad esempio la variazione del rapporto tra le superfici permeabili ed impermeabili od il cambiamento dell'altezza del battente idraulico, sarà necessario provvedere all'aggiornamento del volume minimo di laminazione, verificando altresì il diametro della condotta strozzata ed i parametri caratteristici del manufatto di regolazione della portata, il tutto nel rispetto del requisito richiesto dal Consorzio di Bonifica di Q_{max} scaricabile = 10 l/sec Ha, o diametro minimo funzionale DN125.

- b) La responsabilità circa l'idoneità e l'efficienza del sistema di regolazione della portata resta in capo al soggetto attuatore ed ai propri tecnici progettisti;
- c) Sulla base del vigente piano di bacino spetta al comune competente la verifica dell'adozione delle misure connesse al rispetto del principio di invarianza idraulica.

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini – prot. SABAP-RA0000552-P del 14/01/2025

...omissis...

- considerato altresì che per le opere di cui sopra sono previsti scavi a differenti profondità dall'attuale p.d.c.;
- tenuto conto che l'area oggetto di intervento ricade in una zona censita a media potenzialità archeologica, nella tav. C.2_B_14 del RUE di Faenza;
- valutato che le caratteristiche complessive dell'intervento rendono di fatto poco significativa l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi;
- non potendo tuttavia escludere la possibilità di rinvenimento di elementi di interesse archeologico nel corso dei lavori a farsi;
- visto quanto prescritto dall'art. 23.5 delle NTA del RUE di Faenza;

questa Soprintendenza conferma il parere favorevole all'esecuzione dei lavori in oggetto già espresso con nota prot. 11487 del 16/07/2024, che ad ogni buon fine si allega. Tale parere favorevole è subordinato al controllo archeologico in corso d'opera, che dovrà essere garantito per tutte le attività di scavo con profondità maggiori/uguali a -1,00 m dall'attuale p.d.c. e che dovrà essere eseguito da parte di ditte archeologiche e/o archeologi specializzati con oneri a carico della committenza, sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza.

Resta inteso che, anche laddove gli scavi non superino le profondità indicate, qualora durante i lavori venissero scoperti beni archeologici, questi resteranno sottoposti a quanto previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in materia di rinvenimenti fortuiti.

Si sottolinea che, se nel corso di tale controllo si dovesse riscontrare la presenza di depositi e/o di evidenze archeologiche, 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 nel 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 da questa Soprintendenza con D.S. n. 25/2022. A tal proposito, si ribadisce la necessità di allegare alla suddetta documentazione la scheda dell'intervento prodotta attraverso il Plugin ArcheoDB del Segretariato Regionale.

...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;

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 14/02/2024 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 edificio adibito a funzione direzionale cat. D.2 in via Reda n. 94 a Faenza;
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 1365/2026

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 PER AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ADIBITO A FUNZIONE DIREZIONALE CAT. D.2 A FAENZA IN VIA REDA N. 94, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.
RICHIEDENTE: LORENZOEVENTI S.R.L.

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, 24/08/2026

IL DIRIGENTE del SETTORE
NOBILE PAOLO

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