

**RELAZIONE TECNICA
ALLEGATA ALL'ATTO DI GIUNTA DEL COMUNE DI FAENZA
RELATIVO ALL'APPROVAZIONE DI CONVENZIONE DI REVOCA PARZIALE
DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO PER DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DI AREE A
PARCHEGGIO E VERDE.**

Con la Concessione edilizia n.101 del 30/03/1988 (Prot.n.2219/86) il Comune di Faenza ha autorizzato le opere di urbanizzazione primaria relative all'area sita in Via Emilia Ponente e successivamente con la Concessione edilizia n.121 del 06/04/1988 (Prot.n.1211/879) ha autorizzato la costruzione, in area compresa nel progetto di urbanizzazione, di un fabbricato composto da due alloggi e da locali ad uso sala da ballo.

Con gli Atti d'obbligo del 26 ottobre 1987 e del 22 maggio 1998, sopra citati, il Sig. C.D allora proprietario degli immobili, si obbligò a destinare a parcheggio privato di uso pubblico ed a verde di uso pubblico le aree oggi distinte al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappali 306, 309, 318 parte, 624 e al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappale 318 Sub. 10 parte, di complessivi mq. 9726.

Si precisa che l'Atto unilaterale d'obbligo del 26 ottobre 1987 trattava un'area di terreno più ampia di quella strettamente necessaria per gli standard da vincolare all'uso pubblico, in quanto erano previste anche aree da attrezzare con opere di urbanizzazione primaria (mappale 310 di mq. 309, mappale 311 di mq. 109, mappale 312 di mq. 802 e mappale 314 di mq. 116 per complessivi mq. 1336), le quali a seguito di Certificato di collaudo da parte del Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza, approvato con Atto del Consiglio Comunale n. 276/5943 del 29 settembre 1997, vennero cedute gratuitamente dal Sig. C.D. al Comune mediante Atto di Cessione sottoscritto in data 9 febbraio 1998.

Il vincolo della destinazione di parcheggio privato di uso pubblico e di verde di uso pubblico delle aree oggi distinte al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappali 306, 309, 318 parte, 624 e al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappale 318 Sub. 10 parte, di complessivi mq. 9726, faceva riferimento alla destinazione di "*attività ricreativa e di spettacolo per sala da ballo*".

In data 24 luglio 2024 la società EREDI CASAMENTI S.R.L. con CILA PG n.79768 del 25/07/2024 ha comunicato la realizzazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso senza opere dell'unità immobiliare "*sala da ballo*" da funzione "*ricreativa e di spettacolo*" a funzione produttiva di "*deposito*", con conseguente richiesta di eliminazione del vincolo di uso pubblico (attualmente gravante sulla totalità delle aree di parcheggio) da buona parte delle aree, a seguito della dismissione della destinazione "*ricreativa e di spettacolo*" della discoteca denominata "Pamela" (di fatto già dismessa), lasciandolo gravante solo sulla particella distinta la Foglio 114 Mappale 309 di mq.823,00 in accordo con tutti gli altri proprietari degli immobili Sig.ri M.M., Z.F., B.C. e Soc. EM.INVESTMENTS S.R.L.

Nell'ambito della CILA PG n.79768/2024 è stato ricalcolato lo standard richiesto dall'art.26.2 lettera d) delle NdA del RUE vigente per "*parcheggio di uso pubblico*" per il fabbricato esistente costituito, a seguito del cambio di destinazione d'uso, da n.1 unità produttiva e n.2 unità abitative, che richiede una dotazione minima necessaria di mq. 275,40 (Sul per funzione abitativa mq. 303,00x 0,20 = mq.60,60 a cui viene sommata la Sul per funzione produttiva mq.1432,00 x 0,15 = mq.214,80) ampiamente assolta con la particella 309 di mq. 823,00.

Il progetto presentato inizialmente con PG n.79768 del 25/07/2024 prevedeva di mantenere anche n.2 posti auto privati all'interno dell'area da destinare a parcheggio di uso pubblico ed è stato esaminato nella Conferenza Istruttoria permanente (CIP) del Comune di Faenza in data 12/09/2024, Verbale n.12, con il seguente parere:

“Negativo per la soluzione proposta: l'area del parcheggio privato dovrà essere prevista in una zona appositamente delimitata, senza interferire con l'area ad uso pubblico”.

A seguito di tale parere gli interessati hanno presentato con PG n.96993 del 16/09/2024 un nuovo progetto che prevede di mantenere il vincolo di uso pubblico su tutta la particella distinta al Foglio 114 Mappale 309 di mq.823,00, senza l'inserimento di posti auto privati in modo da non creare alcuna interferenza nell'area di uso pubblico.

I proprietari degli immobili hanno inoltrato in data 16/10/2024 con PG n.108327 la “bozza di convenzione” per la revoca parziale degli Atti unilaterali d'obbligo citati in premessa, relativi alla realizzazione e destinazione delle aree a parcheggio privato di uso pubblico ed a verde di uso pubblico poste in Via Emilia Ponente, sopra descritte.

Per quanto sopra si esprime parere favorevole.

Faenza, li 16/10/2024.

Il Responsabile
SUE – Gestione Edilizia
(Arch. Francesca Vassura)

Il Dirigente
Area Territorio e Ambiente
(Arch. Lucio Angelini)

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.)