

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA ALL'ATTO DI GIUNTA DEL COMUNE DI FAENZA RELATIVO
ALL'APPROVAZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A PREVISIONE DI DESTINAZIONE
AD USO PUBBLICO DI AREA DA ATTREZZARE A PARCHEGGIO PER L'INTERVENTO DI
COSTRUZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 11 ABITAZIONI, 2
UFFICI E RELATIVI SERVIZI E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO – PIANO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) AREA NERI SCHEDA PRG N. 193 – LOTTO O - VIA DELLA
COSTITUZIONE N.RI 9-11-13.

E' pervenuta allo Sportello Unico Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina, in data 24.07.2026 PG URF 79826 e successive integrazioni, una richiesta di Permesso di Costruire per costruzione fabbricato condominiale plurifamiliare e parcheggio privato ad uso pubblico – PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) AREA NERI SCHEDA PRG N. 193 – LOTTO O - Via della Costituzione n.ri 9-11-13, in una zona classificata come "Area oggetto di strumenti attuativi" e disciplinata dall'art. 11.3 delle Norme di Attuazione del R.U.E.

Per assolvere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali per l'intervento in oggetto è necessario individuare una quota minima di aree per parcheggio o altri spazi di uso pubblico; in riferimento all'art. 26.2.d del RUE, trattandosi di intervento di nuova costruzione di edificio residenziale e due unità immobiliari ad uso direzionale, la dotazione minima richiesta è di 0,20 mq/0,20 mq di Sul per la residenza e 1,00 mq/1 mq di Sul per il direzionale e corrisponde pertanto a mq 439,98 (Sul residenziale $Mq. 989,07 \times 0,20 = mq 197,81$ e Sul direzionale $Mq. 242,17 \times 1,00 = mq 247,17$).

La proprietà ha proposto di assolvere alla prestazione richiesta con un'area attrezzata a parcheggio ad uso pubblico di mq. 1.697,38, di cui mq. 446,37 conteggiabili come area effettiva per la sosta di n. 35 auto, di cui n. 1 riservato alle persone con disabilità.

Per quanto sopra motivato la ditta proprietaria ha inoltrato la bozza di atto unilaterale d'obbligo che prevede la realizzazione e manutenzione dell'area ad uso pubblico destinata a parcheggio pari a mq. 1.697,38, nell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 116 mappale 1882 parte, sulla base del progetto e del computo metrico estimativo redatto dal tecnico incaricato. A tal fine, la proprietà s'impegna a frazionare e destinare ad uso pubblico l'intera area pari a mq. 1.697,38, prima della presentazione della S.C.E.A. relativa al nuovo fabbricato in progetto e senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale. Tale area è individuata nella planimetria allegata alla bozza di atto d'obbligo.

Il progetto, comprensivo di computo metrico estimativo, è stato esaminato da;

- Area Settore LLPP che si è espressa in data 13.05.2026 PG URF 51393 con parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

“Servizio Infrastrutture:

- prevedere la pavimentazione in asfalto per il posto auto riservato a persone con disabilità (nella tav. 7 viene indicata una pavimentazione in betonelle in cemento forate);
- lasciare libero da paletti dissuasori lo spazio del marciapiede in corrispondenza dell'attraversamento pedonale;
- dovranno essere effettuate n. 2 prove su piastra diam. 300 mm. prima della realizzazione del binder e il valore minimo richiesto dovrà essere MD superiore a 800 daN/cmq nell'intervallo $\Delta P = 1.50 - 2.50 daN/cmq$.

Servizio Manutenzione Verde Faenza:

Verificato il computo metrico si evidenzia che per le opere a verde manca l'indicazione della fornitura dei frassini. In merito si richiede di specificare se le voci inserite nel CME siano singole voci (tipo EPU), dato che non sono indicate le quantità e gli importi totali (Voci da 44 a 52) per costruire le quali non è stata effettuata una corretta analisi prezzi. Si chiede pertanto di correggere quanto sopra evidenziato.

Illuminazione pubblica:

Trattasi di area privata di uso pubblico con impianto IP separato dalla pubblica illuminazione e con contatore privato.

Si chiede di allineare i prezzi dei pali e dei pozzetti a quelli statuiti dal prezziario regionale.

Si ricorda anche che, a fine lavori, sarà necessario ottenere la Dichiarazione di conformità (ai sensi della L.186/68) dell'impianto elettrico e le DICO previste dalla legge regionale (allegati H3 ed I della Delibera RER 1732/2015).

Ufficio di supporto:

Prima dell'inizio dei lavori le prescrizioni presenti nel presente referto dovranno essere ottemperate.

Sempre prima dell'inizio dei lavori dovrà essere nominato il collaudatore. Il proponente l'intervento invierà al Settore LL.PP. una terna di professionisti. Il Dirigente del Settore LL.PP successivamente alla presentazione della terna nominerà il collaudatore. Tale dicitura dovrà essere inserita anche all'interno della Convenzione che si andrà a sottoscrivere tra le parti.

Dovranno essere presentati a fine lavori gli elaborati grafici AS BUILT in formato dwg e pdf di tutte le opere realizzate.

Occorre segnalare l'inizio dei lavori per le verifiche di competenza.

In fase di collaudo dovrà essere presentata la richiesta di occupazione di suolo pubblico per la presenza eventuale di pozzetti, box ecc. nell'area con destinazione parcheggio ad uso pubblico.”

- Area Polizia Locale – Servizio Viabilità che si è espressa in sede di Conferenza Istruttoria Permanente (CIP) del 14.05.2026 con parere favorevole alle seguenti condizioni:

- “- inserire sotto i segnali P di parcheggio un pannello integrativo con l'indicazione “parcheggiare nei limiti”;
- posizionare un segnale di senso unico all'inizio della zona parcheggio, sul lato sinistro, subito dopo l'incrocio, in modo che sia visibile ai veicoli che si immettono dalla strada con obbligo di dare precedenza (circolanti da destra verso sinistra)”;

Per quanto sopra si esprime parere favorevole.

Faenza, li 27/05/2026

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

Il Dirigente
Settore Territorio
(Arch. Lucio Angelini)

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