



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

EDILIZIA E URBANISTICA

URBANISTICA E MOBILITA'

DETERMINAZIONE EDURB / 43

Del 22/08/2023

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DEL TERZO PROGETTO UNITARIO DI RIDEFINIZIONE DELLE
UNITA' MINIME DI INTERVENTO E MODIFICA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
ALL'INTERNO DEL P.P.I.P. - COMPARTO 1 B**

**FIRMATO
IL RESPONSABILE
LAZZARI ELENA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:
APPROVAZIONE DEL TERZO PROGETTO UNITARIO DI RIDEFINIZIONE DELLE
UNITA' MINIME DI INTERVENTO E MODIFICA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
ALL'INTERNO DEL P.P.I.P. - COMPARTO 1 B

IL RESPONSABILE DEL 4° SETTORE

Premesso che:

- con delibera di Consiglio n. 55 del 30/07/2003 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata Comparto 1B - Via Bondanello;
- in data 1/8/2003 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Comparto 1B, Rep. 34571 - raccolta 5595;
- l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.I.P. Comparto 1B prevede che: *“In sede di attuazione del P.P. è possibile modificare il numero e quindi l'estensione e la forma delle UMI comprese in uno stesso isolato, senza che ciò costituisca variante del P.P., mediante uno specifico “Progetto Unitario di ridefinizione delle UMI” (...). Il progetto Unitario di ridefinizione delle UMI non può modificare la quantità edificatoria complessiva prevista nell'isolato (SU totale). Il progetto di ridefinizione delle UMI, acquisito il parere dei competenti uffici e della CQAP, è approvato dalla giunta comunale o con determina del funzionario delegato.”*
- l'art. 8, inoltre, delle medesime NTA del P.P.I.P. individua per ogni lotto la tipologia edilizia di massima da realizzare, prevedendo tipologie “a villino” (mono o bifamiliari) e tipologie “a schiera” (mono, bi o trifamiliari);
- con Delibera di Giunta Comunale n. 114 del 24/8/2007 è stata approvata una prima ridefinizione delle unità minime di intervento nell'ambito del Comparto 1B;
- con Delibera consiliare n. 65 del 26/9/2007 è stata approvata la variante ai piani particolareggiati di iniziativa privata Comparti 1A e 1B - Via Bondanello;
- con Delibera di Giunta n.86 del 12/7/2013 è stata approvata la proroga del termine di validità della Convenzione urbanistica relativa al Comparto 1B;
- in data 04/03/2014 è stata stipulata la Convenzione urbanistica Rep. 5679 per la proroga del termine di validità della precedente Convenzione Rep. 34571/2003 del Comparto 1B;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 16/6/2017 è stata approvata la seconda ridefinizione delle unità minime di intervento nell'ambito del Comparto 1B;

Visti:

- la richiesta presentata in data 30/05/2023 al prot. n. 15269 dalla Società Italprogetti Immobiliare s.r.l., P.I. 01643591207, in qualità di proprietaria dei lotti 9 e 10 del Comparto 1B, tendente ad ottenere l'approvazione di un nuovo progetto di ridefinizione delle unità minime di intervento in accordo con l'art. 7 delle N.T.A. del citato P.I.P.P.;
- l'integrazione prot. n. 19782 del 12/7/2023 presentata a seguito della sospensione, prot. n. 19428 del 7/7/2023;

Considerato che la variante consiste in:

- accorpamento dei lotti 9 e 10 indicati nel P.P.I.P. Comparto 1B;
- assegnazione al lotto unico derivato dall'accorpamento una capacità edificatoria pari alla somma delle capacità edificatorie dei singoli lotti 9 e 10, senza modificare la capacità edificatoria totale dell'isolato;
- aumento delle unità immobiliari complessive;
- modifica delle tipologie edilizie ammissibili sul nuovo lotto introducendo la tipologia edilizia plurifamiliare;
- aggiornamento delle finiture estetiche e materiche in linea con le attuali tecniche costruttive;

Valutato che:

- la capacità edificatoria globale dell'isolato e del Comparto e la sua perimetrazione rimangono del tutto inalterate;
- l'art.8 delle N.T.A. relativo alle "Tipologie edilizie" precisa che: "*Per ciascuna UMI il PPIP propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione plani volumetrica*" ma che le tipologie rappresentate negli elaborati di Piano Particolareggiato "*hanno un valore puramente orientativo ed esemplificativo*".

Dato atto che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso, nella seduta del 26/7/2023 (verbale n.6), parere favorevole al citato progetto di ridefinizione delle unità minime di intervento con la seguente prescrizione: "*Parere favorevole con la prescrizione che il progetto architettonico definitivo sia sottoposto alla valutazione della CQAP.*";

Richiamati gli artt. 7 e 8 delle N.T.A. per l'attuazione del P.I.P.P. del Comparto 1B;

Visto il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

DETERMINA

1. di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, con la prescrizione di seguito indicata, il terzo progetto di ridefinizione delle unità minime di intervento nell'ambito del Comparto 1B, mantenuto in atti e costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica illustrativa – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Tav. 1 - Stato di fatto – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Tav. 4.1 - Progetto Planimetria – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Tav. 4.1A - Progetto Planimetria – Prot. n. 19782 del 12/07/2023;
 - Tav. 5.1 - Tipologie edilizie – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Tav. 5.2 - Tipologie edilizie – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Tav. 5.2A - Tipologie edilizie – Prot. n. 19782 del 12/07/2023;
 - Norme Tecniche di Attuazione – Prot. n. 19782 del 12/07/2023;
 - Documentazione fotografica – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;
 - Documentazione fotografica 1 – Prot. n. 19782 del 12/07/2023;
 - Planimetria PPIP 1B 2003 vigente – Prot. n. 15269 del 30/05/2023;che integrano e modificano parzialmente gli elaborati vigenti di Piano Particolareggiato;
3. di confermare la prescrizione indicata dalla Commissione Qualità Architettura e Paesaggio nella seduta del 26/7/2023 e cioè che il progetto architettonico definitivo sia sottoposto alla valutazione della CQAP;
4. di dare atto che la verifica puntuale e definitiva delle superfici sarà oggetto di verifica in sede di istruttoria del titolo abilitativo del fabbricato;
5. di pubblicare il presente progetto unitario di ridefinizione delle unità minime di intervento e modifica delle tipologie edilizie all'interno del P.P.I.P. comparto 1 b sul sito del Comune alla pagina *Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del Territorio/Proposte di trasformazione urbanistica/Procedimenti conclusi*.