

Il giorno 30/04/2024, il SINDACO METROPOLITANO Matteo Lepore, ai sensi dall'art. 33 dello Statuto dell'Ente, ha proceduto all'adozione del seguente atto:

## **ATTO N. 101**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Fasc. 08.02.02.03/4/2023

## AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE

### SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Oggetto:** *COMUNE DI CASTEL MAGGIORE. PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO 4, SUB 3, "FRABACCIA - EX ORO PILLA - VILLA ZARRI". DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTÀ METROPOLITANA*

### IL SINDACO METROPOLITANO

#### **Decisione:**

- 1) **Formula**, in qualità di Rappresentante della Città metropolitana di Bologna, individuata come autorità competente, le osservazioni previste nell'ambito del procedimento relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4, sub 3, "Frabaccia – Ex Oro Pilla – Villa Zarrì" nel Comune di Castel Maggiore, sulla base delle considerazioni e motivazioni contenute nella Relazione istruttoria<sup>1</sup>, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1):
- 2) **Esprime**, inoltre, il parere<sup>2</sup> in materia di vincolo sismico e in ordine alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi di legge;
- 3) **Dà atto** che il presente provvedimento non comporta riflessi contabili diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, secondo quanto indicato in motivazione;
- 4) **Dispone** la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Castel Maggiore per la conclusione del procedimento in esame.

---

<sup>1</sup> In atti con PG n. 27987/2024.

<sup>2</sup> In atti con PG n. 23397/2024.

## **Motivazione:**

Il Comune di Castel Maggiore ha avviato il procedimento avente a oggetto il Piano Urbanistico Attuativo PUA in oggetto.

Si applicano, pertanto, al presente procedimento urbanistico gli artt. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017 e 35 L.R. 20/2000.

Il Piano Attuativo in esame costituisce variante al Piano Particolareggiato in corso di attuazione incluso nel comparto individuato dal pre-vigente P.R.G. dall'art. 20 "Zone territoriali omogenee C" e denominato "Comparto 4M "Frabaccia □ Ex Oro Pilla □ Villa Zarri", approvato con D.C.C. N° 86 del 24.11.2004. Successivamente è stata approvata una Variante al Piano Particolareggiato con D.C.C. N° 59 del 30.09.2009, che distingueva il comparto 4M in 5 sub ambiti.

L'ambito specifico del PUA in oggetto riguarda il Sub Comparto 3, ora denominato Comparto 4Msub3, la cui superficie è pari a 97.341 mq.

La variante prevede che il piano urbanistico attui quanto previsto nella Variante al Piano Particolareggiato con D.C.C. N° 59 del 30.09.2009, senza nuove destinazioni d'uso né spostamento di superfici al di fuori del comparto, ma esclusivamente con una revisione della distribuzione delle superfici all'interno del comparto. La variante più significativa rispetto al PPIP vigente è quello dell'utilizzo della sottozona G4 come area urbanizzata e non esclusivamente come parcheggio pubblico.

Gli interventi previsti nella sottozona D3.2c est, della sottozona D3.2b e G4 sono i seguenti:

1. intervento di recupero del fabbricato esistente (edificio F), l'unico presente all'interno del comparto che verrà mantenuto e recuperato, nella parte adibita a uffici con una superficie utile pari a 3340 mq su due piani fuori terra e nella parte produttiva per una superficie utile di 12.477 mq ad un livello fuori terra.
2. Si prevede di trasferire la superficie commerciale al dettaglio con 1500 mq di vendita indicata nella variante 2009 vigente, dalla sottozona D3.2b Ovest alla sottozona D3.2c Est prevedendo un edificio di circa 4000 mq di SLP (edificio C1 e C2) su un livello con destinazione commerciale al dettaglio fino a 1500 mq di superficie vendita.
3. Nella sottozona G4, che con la presente variante viene liberata dalla sola funzione di parcheggio pubblico diventando parte integrante del comparto, viene previsto un edificio di 8160,6 mq di SLP a 3 piani (edificio D) di cui l'ultimo previsto attualmente solo su parte del sedime del fabbricato, con destinazione produttiva/commercio all'ingrosso ed un edificio di 3 piani (edificio E) per attività direzionali, terziarie, paracommerciali per 900 mq di superficie coperta e 2700 mq di SLP.
4. Nella sottozona D3.2b ovest viene previsto un edificio a destinazione produttiva/commercio all'ingrosso di 11.340 mq in analogia con quanto previsto dalla variante 2009.

A seguito delle comunicazioni intercorse tra la Città metropolitana di Bologna e l'Amministrazione procedente, con nota acquisita agli atti con prot. n. 15839/2024, quest'ultima ha trasmesso le integrazioni a completamento della documentazione necessaria all'espressione del parere di competenza.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la Città metropolitana può esprimere le osservazioni previste dalla legge regionale entro i termini di legge.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica ha esaminato la documentazione e ha predisposto la Relazione istruttoria, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale che si richiama, insieme all'allegato, per quanto qui non espressamente esposto (Allegato n. 1), in cui vengono espresse le determinazioni di competenza.

Si esprime altresì il parere sismico ai sensi di legge.

Si dispone, infine, la trasmissione del presente atto e dei suoi allegati al Comune di Castel Maggiore.

Ai sensi dell'art. 1 comma 8 della L. n. 56/2014 il Sindaco metropolitano rappresenta l'Ente, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dallo Statuto.

Il vigente Statuto<sup>3</sup> della Città metropolitana prevede all'art. 33, comma 2, lett. g) la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere delegato Maurizio Fabbri.

Il presente provvedimento, avente contenuto tecnico urbanistico, non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente così come indicato al punto 3) del dispositivo.

Si dà atto altresì che è stato richiesto e acquisito, come previsto dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica secondo competenza (RICCI MARIAGRAZIA - AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE).

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg.15 consecutivi.

---

<sup>3</sup> Art. 33 - Il Sindaco metropolitano

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

[omissis]

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

[omissis]

**Allegati:**

- 1) Relazione istruttoria (in atti con P.G. n. 27987 del 24/04/2024) corredata da:
  - Parere sismico (in atti con P.G. n. 23397 dell'08/04/2024).

*Bologna, li 30/04/2024*

**IL SINDACO METROPOLITANO**

*Matteo Lepore<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 febbraio 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).