

**Art. 10**  
**Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con esclusione dei Piani di Recupero relativi alle richieste di insediamento di usi diversi da quelli ammessi dalle NTA del PSC o dal RUE per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dallo stesso PSC, dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, di norma in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e documentazione comprovante la proprietà; nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, nonché, nei casi particolarmente significativi, sezioni e profili dell'area d' intervento;
  - d) stato di fatto contenente, fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti, compreso il rilievo degli eventuali edifici esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e ogni altra infrastruttura esistente, corredata dei relativi vincoli ;
    - viabilità e toponomastica;
    - ogni vincolo gravante sull'area;
  - e) documentazione fotografica dell'area di intervento, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - f) planimetria di progetto inserita in un opportuno e idoneo intorno, di norma in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - quote planimetriche e altimetriche di progetto,
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - aree di cessione e relative destinazioni funzionali,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili, corredate delle relative sezioni in scala adeguata, atte a evidenziare gli interventi di mitigazione finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
    - spazi per servizi,
    - progetto di massima degli spazi di parcheggio pubblici,
    - spazi di parcheggio privati;
    - progetto di massima della segnaletica orizzontale e verticale;
  - g) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - h) schema delle reti infrastrutturali e dei relativi allacciamenti e relativa previsione di spesa;
  - i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano che dovranno comprendere:
    - tabella con l'indicazione, per ciascun lotto, della SU edificabile, dell'altezza massima e degli usi ammessi;
    - eventuali indicazioni sulle tipologie, materiali, finiture e colori da rispettare nel PUA e le relative modalità applicative
    - eventuali indicazioni su obiettivi di qualità da raggiungere in materia ambientale, bioedilizia o di risparmio energetico
  - l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - m) relazione geologica, geotecnica e sismica secondo quanto previsto dalle normative e direttive vigenti in materia;
  - n) per i comparti ARS, ARR, APR, APC:

- **progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale** delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
- **relazione archeologica**, redatta a cura di un archeologo (laureato in discipline di ambito archeologico e con adeguato *curriculum* in materia), finalizzata a dare indicazioni certe ed affidabili su stratigrafia, cronologia e presenza o meno di evidenze archeologiche ed elaborata sulla base delle seguenti indagini preliminari:
  - consultazione dei materiali bibliografici ed archivistici
  - interpretazione archeologica delle fotografie aeree,
  - ricognizione sul terreno con riconoscimento delle caratteristiche di antropizzazione individuabili sulla superficie e primo esame dei materiali archeologici eventualmente rinvenuti;
  - realizzazione di trincee esplorative, aperte con mezzo meccanico a benna liscia, la cui ubicazione e profondità saranno definite dall'archeologo, in base ad un progetto di massima dell'intervento edilizio che definisca, con buona approssimazione, l'area da edificare e le quote massime di profondità degli interventi edilizi.

Qualora risultino evidenti tracce archeologiche si darà comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, in quanto rinvenimento di natura archeologica soggetto ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.

- documentazione inerente lo **studio previsionale di impatto o clima acustico**, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto all'art. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004;
- **relazione idraulica** riportante le seguenti informazioni:
  - -superficie totale dell'intervento,
  - -n. abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o n. addetti (per gli insediamenti produttivi),
  - -portata di calcolo,
  - -descrizione rete fognaria,
  - -quota di allacciamento,
  - -tipo di materiale impiegato,
  - -specificazione manufatti particolari.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto a) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

- **relazione di valutazione energetico-ambientale**, contenente:
  - il bilancio energetico–ambientale dell'ambito di intervento per vettori energetici e per settori di consumo. Il bilancio energetico sarà effettuato sulla base delle soluzioni progettuali proposte e delle possibili mitigazioni finalizzate oltre che alla riduzione dei consumi energetici anche alla riduzione delle emissioni di gas serra. Il bilancio energetico dovrà essere redatto in modo da verificare la possibilità tecnica ed economica che il fabbisogno energetico complessivo dell'ambito di intervento risulti ridotto rispetto a quello risultante da una mera applicazione dei dispositivi di legge richiamati dal presente RUE e che tale fabbisogno risulti, per quanto possibile assicurato mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o ad esse assimilabili;
  - una analisi del sito in relazione a: caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
  - specifiche indicazioni (da riportare nelle Norme di Attuazione del PUA) volte a garantire una adeguata progettazione bioclimatica dell'ambito di intervento, con particolare riguardo al fatto che il lay-out delle strade e degli spazi esterni, dei lotti e dei singoli edifici siano tali da assicurare un adeguato accesso alla radiazione solare durante la stagione invernale e per contro una riduzione della radiazione termica durante la stagione estiva, mediante strategie di controllo dell'irraggiamento solare diretto ed indiretto oltre che a garantire la massima efficienza dei dispositivi che utilizzano l'energia solare (assenza di ombreggiamento su pannelli solari termici e fotovoltaici);

- -uno studio in cui sia valutata la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili in misura superiore a quanto previsto dall'applicazione delle normative vigenti richiamate dal presente RUE, impianti di cogenerazione ad alto rendimento, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento o altre tecnologie, in modo da soddisfare, nella massima misura possibile, il fabbisogno energetico del comparto e da ridurre l'emissione di gas serra.
3. L'assoggettabilità dei piani urbanistici attuativi alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente è definita all'art. 5 della LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009.
  4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
    - a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di SU edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
    - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
    - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
    - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree e delle opere necessarie per la urbanizzazione del comparto d'intervento;
    - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
    - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
    - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
    - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
    - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti;
    - l) elenco dei mappali catastali oggetto di cessione e relative destinazioni funzionali.
  5. I PUA aventi valore ed effetti di Piani di Recupero (ex art. 31, comma 1, lett. d, LR 20/2000) seguono le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m. e devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
    - a) estratto del PSC con indicazione dell'area oggetto di intervento;
    - b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
    - c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
      - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
      - destinazione d'uso dei locali,
      - forma di godimento degli attuali occupanti,
      - struttura e tipo della proprietà (privata, Enti o Istituti, comunale),
      - caratteristiche costruttive,
      - indicazione (ove possibile) dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
      - stato di conservazione;
    - d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
      - orientamento,
      - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
      - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti,
      - vegetazione eventualmente esistente,
      - elementi di arredo degli spazi scoperti,
      - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
    - e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;

- f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, etc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
  - destinazione d'uso proposta per ogni unità minima di intervento e destinazione d'uso dei locali,
  - caratteristiche costruttive;
- i) relazione illustrativa contenente:
- descrizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e del contesto ambientale di intervento e motivazioni che sostengono la richiesta di insediamento di una destinazione d'uso diversa da quelle previste dal PSC o dal RUE,
  - materiali da utilizzare e tipologie di intervento,
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale,
  - schema della circolazione veicolare e pedonale;
- l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie di intervento,
  - SU e SA di ciascuna unità minima di intervento,
  - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati,
  - totale della SU e della SA in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, etc.).

Nel caso gli interventi previsti dal piano di recupero ricadano in quelli elencati al art. 59 commi 1, 2, 3 e 5, il piano di recupero dovrà contenere idonea documentazione acustica, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto all'art. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004.

6. Qualora gli ambiti di possibile trasformazione urbana esercitino impatti, diretti e indiretti, sui territori dei nodi e dei corridoi della rete ecologica, che non siano già soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale e/o a Valutazione d'Incidenza, i relativi PUA devono contenere una relazione volta a individuare e valutare gli eventuali effetti negativi sulla naturalità e funzionalità della rete.

Tale relazione deve presentare i seguenti contenuti:

- a. descrizione delle caratteristiche del progetto con riferimento, in particolare:
- alla tipologia dell'opera;
  - alle dimensioni;
  - alla complementarietà con altri progetti;
  - all'uso delle risorse naturali;
  - alla produzione di rifiuti;
  - all'inquinamento e disturbi ambientali;
  - al rischio di incidenti, per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate.
- b. descrizione delle interferenze con la rete ecologica in considerazione delle:
- componenti abiotiche;
  - componenti biotiche;
  - funzionalità dei nodi
  - funzionalità delle connessioni ecologiche.

La presentazione di tale documentazione è condizionante al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione comunale.

7. Gli insediamenti commerciali sottoposti a PUA comprendenti interventi definiti di rilevanza provinciale e sovracomunale al punto 4, art. 9.5 del PTCP - Norme Tecniche di Attuazione del POIC della Provincia di Bologna approvate con delibera del Consiglio Provinciale n.30 del 07-04-2009 -, dovranno conformarsi ai criteri, ai principi e alle discipline stabilite ai punti 12 e 13 delle NTA del POIC; l'attuazione di nuove

strutture commerciali e di interventi di riqualificazione di strutture esistenti di rilevanza provinciale e sovracomunale è in specifico vincolata al rispetto delle condizioni urbanistico-architettoniche di cui al punto 13 del POIC (Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate – ACEA).