



COMUNE DI NOCETO
SERVIZIO AFFARI GENERALI

U.O. COORDINAMENTO AMM.VO

Tel. 0521 - 622 182 Fax 0521 622 100

e-mail m.delsante@comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 82/2005, si attesta che la seguente DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE, sottoscritta con firme digitali valide e conformi alle relative certificazioni, estratta in automatico dal Sistema di gestione documentale del Comune di Noceto, nel rispetto delle regole tecniche dal CAD, è conforme all'originale:

DELIBERAZIONE 190 / 2023 avente oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. .

con profilo archivistico: VI-02, 2022 / 1

IMPRONTE

7ECC96D3E2EB0708B5D39BE89212533EC8A4DD2727395299655BB984E2ECA32BFA494CC8A3F273D
86583D79680BAF81040274FAD876554B00010A2CF64CECFCC
DEL_DELI_G_190_2023.pdf

IMPRONTE

C6DC5B91622030F0ECEDCC833C9F85348AABE65A3EB4A5ADAEEA73AA42A4C4A83531AF11C67D9E
3C95919A2CBD23AF5FA3BAA480C37B566A55DC9E0056ED6A89
Bozza di Convenzione allegata.pdf

Copia prodotta a Noceto in data



L'incaricato



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 190 del 21/12/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno 2023 addì 21 del mese di dicembre alle ore **20:00** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.lgs. 267/2000, alle ore 19:45, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

FECCI FABIO	SINDACO	Presente
BIZZI DESOLINA	VICE SINDACO	Assente
VERDERI ANTONIO	ASSESSORE	Presente DA REMOTO
BARANTANI MARCO	ASSESSORE	Presente
BERTOLANI MARCO	ASSESSORE	Assente
MAINI GIOVANNA	ASSESSORE	Presente

Partecipa il VICE SEGRETARIO - SEGRETARIO FF, MERCADANTI ALDO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, accertata la validità dell'adunanza il SINDACO, FECCI FABIO, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

La deliberazione consta di ALLEGATI

Allegati:

1. BOZZA DI CONVENZIONE



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

Oggetto:

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

Si dà atto che l'Assessore Antonio Verderi si è collegato da remoto

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- la Legge 15.5.1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", smi;
- il D. Lgs. 30.3.2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", smi;
- il D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", smi;
- la Legge 18.6.2009 n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", smi;
- la Legge 13.8.2010 n. 136, s.m.i., "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia, smi;
- il Decreto Legge 24.4.2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" convertito in Legge 23.6.2014, n. 89, smi;
- la vigente normativa in materia di contratti pubblici, smmii, con particolare riferimento all'art. 26, comma 3 della legge 23.12.1999, n. 488, all'art. 58 della L. 23.12.2000 n. 388, all'art. 1, comma 450 e comma 455 della Legge 27.12.2006, n. 296, all'art. 1 del Decreto Legge 6.7.2012, n. 95, nonché il D.Lgs 36/2023 (nuovo codice contratti pubblici) efficace a far tempo dal 1 luglio 2023, fatti salvi i procedimenti in corso ai sensi dell'art. 226 del nuovo codice nonché le norme del D.Lgs. 18.4.2016, n. 50 applicabili fino al 31/12/2023 come individuate, per il periodo transitorio, dall'art. 225 del predetto D.Lgs 36/2023;
- il D.Lgs. 118 del 23.6.2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 42 del 5.5.2009;
- la Legge n. 197 del 29/12/2022 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025. (GU Serie Generale n.303 del 29/12/2022 - Suppl. Ordinario n. 43);

Richiamati:

- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento per l'Ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 6/4/2023 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 170, co 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la nota di aggiornamento al documento programmatico (DUP) per il periodo 2023/2025;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 6.4.2023 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 10 del D. Lgs. 118/2011, il Bilancio di Previsione per il periodo 2023/2025 ed i relativi allegati;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 40 dell'11.4.2023 con cui è stato adottato, ai sensi degli artt. 163 e 169 del D.Lgs. 267/2000, il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023-2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 30.5.2023 con cui è stato adottato il Piano Integrato di Attività e di Organizzazione (PIAO) 2023-2025;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

Premesso:

1. che la L. R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio” ha, a quel tempo, introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
2. che con deliberazioni consiliari n. 25 e n. 26 del 31.05.2011 il Comune di Noceto ha rispettivamente provveduto ad approvare il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio entrati in vigore il 06.07.2011 (data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURER);
3. che con deliberazione consiliare n. 19 del 30.04.2013 il Comune di Noceto ha provveduto ad approvare il Piano Operativo Comunale (POC);
4. che nel corso degli anni, il PSC – RUE e POC sono stati oggetto di varianti approvate;
5. che il primo POC, è stato approvato il con del. CC. n. 19 del 30.04.2013 ed è entrato in vigore il 17 luglio 2013 (data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURER) ed ha la sua scadenza naturale decorsi 5 anni dalla suddetta data;
6. che la Regione Emilia Romagna ha promulgato la nuova L.R. n. 24/2017 (“Disciplina sulla tutela e l'uso del territorio”), pubblicata sul BURERT n. 340, del 21/12/2017 ed entrata in vigore il 01/01/2018;
7. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. N. 45 del 30/09/2019 è stato approvato il POC 2018 - 2020 (POC ANTICIPATORE);

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale si approvava la perizia di stima per l'acquisizione di aree di perequazione urbanistica;

Preso atto:

- 1) che il POC vigente sopra citato, prevede tra gli ambiti per nuovi insediamenti, l'ambito denominato NOC R1 Sub Ambito A, localizzato a costituire il bordo urbano nord ovest del capoluogo in prossimità di Via Formica e Via Centolance;
- 2) che il POC stabilisce come modalità di intervento del NOC R1 Sub Ambito A un piano urbanistico attuativo;

Visto:

- 1) che in data 31/12/2023, con protocollo di ricezione del Comune di Noceto n° 11- 12 – 13 – 14 del 03/01/2022, l'Architetto Rossi Alessandro, a nome e per conto dei signori Aimi Fausto, Bonati Giuseppe, Cantoni Giampaolo, Mazzoli Graziano, Porcari Michele, Rizzardi Raffella e Tegoni Rina, in qualità di proprietari dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 24 mappali 31 (parte), 72 (parte) 38 (parte) 50 (parte) e foglio 25 mappale 1011 (parte) del catasto terreni del Comune di Noceto, facenti parte dell'ambito residenziale NOC R1 Sub Ambito A, chiede di procedere all'approvazione dello stesso Piano Urbanistico Attuativo ;
- 2) che il Comune di Noceto con nota prot. 2582 del 15/02/2022 ha richiesto al proponente di produrre integrazioni in merito alla documentazione presentata;
- 3) che in data 10/07/2023 con protocollo del Comune di Noceto n° 11688 – 11689 – 11696, l'Architetto Rossi Alessandro, a nome e per conto dei signori Aimi Fausto, Bonati Giuseppe, Cantoni Giampaolo, Mazzoli Graziano, Porcari Michele, Rizzardi Raffella e Tegoni Rina, in qualità di proprietari dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 24 mappali 31 (parte), 72 (parte) 38 (parte) 50 (parte) e foglio 25 mappale 1011 (parte) del catasto terreni del Comune di Noceto, ha presentato le integrazioni precedentemente richieste dal Comune di Noceto e chiede pertanto nuovamente di procedere all'approvazione dello stesso Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito R1 Sub Ambito A;
- 3) che in data 17/07/2023 con protocollo di ricezione n° 12152 è pervenuta una integrazione volontaria alla documentazione prodotta in data 10/07/2023 e sopra citata;
- 4) che allegata alla domanda presentata in data 10/07/2023 e 17/07/2023 risulta presentata la seguente documentazione:



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PUA;

- A00 – ELENCO ELABORATI;
- A01 – SCHEDA DATI
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE I;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE II;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE I;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE II;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Visura ed estratto di mappa);
- DIRITTI DI SEGRETERIA;
- A02 - RELAZIONE TECNICA;
- A03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- A04 – SCHEMA DI CONVENZIONE;
- A05 – COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI;
- A06 QUADRO ECONOMICO;
- TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO;
- TAVOLA 2 – INQUADRAMENTO CATASTALE;
- TAVOLA 3 – INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO;
- TAVOLA 4 – INQUADRAMENTO SU BASE CARTOGRAFICA PSC;
- TAVOLA 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAVOLA 6 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO;
- TAVOLA 7a – RILIEVO PLANOALTIMETRICO DEL COMPARTO;
- TAVOLA 7b – SEZIONI PLANOALTIMETRICHE;
- TAVOLA 7c – FORMATO A4 LIBRETTO MISURE RILIEVO COMPARTO;
- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI;
- TAVOLA 9 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI E AREE PRIVATE;
- TAVOLA 10 – PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE;
- TAVOLA 12a – PLANIMETRIA VIABILITA';
- TAVOLA 12b - SEZIONI TIPO ASSE STRADALE;
- TAVOLA 13 – PLANIMETRIA SPAZI APERTI CON DEFINIZIONE ESSENZE ARBOREE;
- TAVOLA 14 – RETE ACQUA;
- TAVOLA 15 – RETE GAS;
- TAVOLA- 16a – RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE;
- TAVOLA 16b – RETE FOGNARIA ACQUE NERE;
- TAVOLA 16c - PARTICOLARI RETE FOGNARIA;
- TAVOLA 17 – RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 17a – PARTICOLARI RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 18 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAVOLA 19 – RETE TELECOM;
- VALUTAZIONE PREVISIONE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO;
- RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA;
- RELAZIONE ARCHEOLOGICA

5) che gli elaborati sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Noceto;

6) che con nota prot. 12675 del 27/07/2023, poi rettificata con successiva nota del 11/08/2023 protocollo 13639 è stata convocata la Conferenza dei Servizi Semplificata - art. 14 bis Legge n. 241 del 7 agosto 1990 relativamente all'ambito residenziale NOC R1 Sub Ambito A;

7) che il piano in questione è stato pubblicato all'albo Pretorio del Comune di Noceto con nota prot. 12243 del 19/07/2023 per 60 giorni;

Visto inoltre :

1) che è pervenuto il parere pervenuto da parte dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica ed assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 06/09/2023 al n° 14753 nel quale si evidenzia che:



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

“Valutata la documentazione non risulta affrontata in modo approfondito la problematica relativa alle criticità odorigene della zona dovute sia alla presenza di un allevamento suinicolo, che alle concimazioni organiche dei terreni agricoli. Al fine di contrastare questo fenomeno possono essere adottate delle azioni mitigative come ad esempio la realizzazione di una cortina verde lungo il perimetro del comparto, sviluppata anche in profondità e realizzata con alberi ad alto fusto e rapida crescita, in quanto anche i venti incideranno sul fattore odorigeno.

In merito alle acque nere dovrà essere specificato la capacità di trattamento delle acque del depuratore afferente.

Per quanto riguarda la pista ciclabile si ricorda la necessità di eseguire le opere in conformità alla normativa di settore (D.M. 30.11.1999 n. 557), in modo particolare dovrà essere posta particolare attenzione alla segnaletica orizzontale e verticale nei tratti in cui è previsto l'uso promiscuo (ciclo/pedonale). Si ricorda che l'art. 7 del DM 557/99 prevede che “ Larghezza delle corsie e degli spartitraffico .

Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedi, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.”

Preso atto che nel comparto è prevista la realizzazione di colonnine di ricarica delle auto elettriche, si ricorda che in merito all'induzione magnetica di campi magnetici statici, che in particolare si generano durante la fase di ricarica a corrente costante, si richiama la soglia di rischio di interferenza con dispositivi impiantati attivi, riportata nella tabella B4 della direttiva europea 2013/35/UE e nella corrispondente tabella del D.Lgs. 1 agosto 2016 n.159 con la quale la direttiva europea è stata recepita.

Nello specifico appare opportuno che presso la stazione di ricarica siano installati appositi cartelli ben visibili e di facile lettura che vietino la permanenza, anche non prolungata, presso le colonnine e la cabina di trasformazione ai portatori di dispositivi impiantati elettromedicali.

Nell'ambito del risparmio della risorsa idrica dovrà essere valutata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche al fine di risparmiare la risorsa idrica e non gravare sulla rete di smaltimento.

Si ricorda inoltre che:

-i parcheggi riservati ai veicoli di persone disabili (nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto) dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 3.20;

-i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m. 1.50 e dovranno essere raccordati in modo da poter essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap motorio, in particolare gli attraversamenti dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche dei passi carrai, così da consentire la rotazione in piano della sedia a ruote; i cambi di quota dovranno essere segnalati amezzo di una fascia zigrinata per tutta la larghezza del marciapiede, in modo da essere percepiti anche da non vedenti / ipovedenti;

-l'illuminazione dovrà essere tale da garantire buoni livelli di illuminamento ed impedire fenomeni di abbagliamento; dovrà essere garantito il rispetto di quanto disposto dal DM 26/03/1991, allegato II p. 3 A 6 nel casodi incroci tra condotte fognarie e acquedottistiche”.

2) che con nota pervenuta in data 24/08/2023 al protocollo n° 14069 del Comune di Noceto, la E- Distribuzione ha evidenziato le seguenti osservazioni in merito al piano in questione:

“Nell'area oggetto d'intervento sono presenti linee elettriche aeree in conduttori nudi. Al riguardo vi facciamo presente che dette linee sono in funzione alla tensione nominale (Un) di 15 kV e rappresentano un potenziale pericolo per coloro che lavorano o stazionano in vicinanza.

Richiamiamo, pertanto, la Vostra attenzione sulle disposizioni contenute nel D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, e sue successive modifiche ed integrazioni, che regolamentano la materia della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare:

•sull'articolo 83, che vieta l'esecuzione di lavori non elettrici in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori;

•sulla tabella 1 dell'allegato IX, che definisce i limiti delle distanze minime oltre le quali detti lavori possono essere eseguiti;

•sull'articolo 117, che definisce le precauzioni da adottarsi quando sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette.

Vi ricordiamo che, anche in forza della norma citata, eventuali infortuni e/o danni di qualsiasi genere che possano derivare a persone o cose, compreso il nostro elemento d'impianto, per Vostre inosservanze e/o inadempienze, ricadono esclusivamente e totalmente sotto la vostra responsabilità.

Premesso quanto sopra, oltre ad esprimere per quanto di competenza, il nostro parere favorevole, rimaniamo in attesa delle richieste di preventivo per l'elettrificazione del nuovo comparto, e se necessario per lo spostamento degli impianti”

3) che con nota pervenuta in data 11/09/2023 al protocollo n° 15019 del Comune di Noceto, IRETI ha fatto pervenire il proprio parere favorevole al piano in questione fatto salvo una richiesta di integrazioni in merito alle acque bianche del comparto;

4) che la Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio con verbale n° 07/2023 ha evidenziato



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

quanto segue: “VISTE LE SCHEDE DI POC, IL PSC ED IL RUE, PER QUANTO ATIENE ALL'AREA D'INTERVENTO, CONSIDERATO IL CONTESTO AGRICOLO, NON CONDIVIDE LO SCHEMA DI ASSETTO ESEMPLIFICATO POICHE' NON TIENE IN CONSIDERAZIONE IMPORTANTI ELEMENTI TERRITORIALI QUALI LA CENTURIAZIONE, I VIALI D'ACCESSO ALLE CORTI AGRICOLE, LA TESSITURA DEL TERRITORIO.

PREMESSO QUANTO SOPRA SI RITIENE, VISTI I VINCOLI IMPOSTI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI SOPRA CITATI, CHE IL PROGETTO DEBBA ESSERE INTEGRATO CON UNA RELAZIONE SPECIFICA IN MERITO ALL'ANALISI MORFOLOGICA DEL CONTESTO, ALLA DESCRIZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI PROPOSTE VALUTANDO LA POSSIBILITA' D'INSERIRE NELLE NORME INDICAZIONI RIGUARDANTI L'UNIFORMITA' TIPOLOGICA E LA SCELTA DEI MATERIALI AL FINE DI RENDERE L'INTERVENTO COERENTE CON I CARATTERI DI RURALITA' ANCORA PRESENTI NEL CONTESTO IN CUI IL COMPARTO E' INSERITO”.

5) che è pervenuto il parere Arpae in data 02/10/2023 ed assunto al n° di protocollo 16333 del Comune di Noceto nella quale circa il piano in questione si evidenzia quanto segue:

“Il PUA prevede la realizzazione di un vasto comparto residenziale in cui sono stimati 110 abitanti e, in cui le aree private di sviluppo sono in numero di 22, pertanto con insediamenti a carattere in prevalenza mono e bifamiliare. Il contesto rurale adiacente ad un quartiere residenziale consolidato nell'abitato di Noceto consente di valutare come idonea e priva di criticità insediative la scelta che si intende attuare, in linea con quanto già evidenziato dai Piani generali del Comune di Noceto (PSC-POC-RUE).

Si ritiene apprezzabile, oltre all'ampia dotazione di infrastrutture per la mobilità dolce, anche la disposizione degli elementi edificati, con il mantenimento di aree verdi in continuità al contesto agricolo circostante, con la forte presenza di filari alberati perimetrali, con la discontinuità tra aree permeabili e impermeabili che risponde, a nostro avviso, anche a criteri di corretto adattamento ai cambiamenti climatici (ad es.: contrasto alle isole di calore, contrasto a fenomeni atmosferici estremi).

L'indicazione per i progettisti e l'Amministrazione comunale è quella di preferire, laddove possibile, anche per le parti di urbanizzazione quali i parcheggi, superfici permeabili o semipermeabili, considerato che il PUA ricade in area di ricarica di falda di tipo B.

Acque superficiali e scarichi

La Tavola 16.b, come aggiornata e contenuta nella documentazione, illustra che l'allaccio delle acque nere avverrà presso una rete fognaria esistente in via Centolance. L'allacciamento alla fognatura è necessaria in quanto l'area soggetta ad urbanizzazione è collocata in area di ricarica di PTCP della Provincia di Parma, l'allacciamento alla fognatura è obbligatorio, e le reti (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta. Circa l'adeguatezza del sistema depurativo ricevente, in gestione ad IRETI ed afferente al depuratore consortile di Case Massi in Fontevivo, si fa riferimento all'autorizzazione vigente, rilasciata in data 20/04/2015 dal Settore urbanistica-edilizia privata-ambiente del Comune di Fontevivo, pratica SUAP n. 324/2014/Fontevivo. Gli atti che compongono l'autorizzazione fanno specifico riferimento all'esito favorevole della procedura di screening (di cui alla D.D. n. 931 del 18/04/2022) per il progetto di adeguamento e potenziamento dell'impianto consortile di Case Massi, la cui proposta consisteva in un aumento della potenzialità depurativa da 16.000 A.E. a 35.000 A.E..

Riguardo alle condizioni presenti negli atti, l'adozione A.U.A. del Servizio Tutela e Valorizzazione della Provincia di Parma del 13/04/2015 stabilisce, tra le condizioni di interesse per la presente procedura, che:

- per quanto riguarda gli allacci di insediamenti civili, non potrà essere superata la potenzialità massima della rete fognaria tenendo conto che l'eventuale collettamento di altre località o agglomerati dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio;

- l'accettazione dei reflui in rete fognaria dovrà sempre e comunque rispettare le caratteristiche stabilite dal regolamento comunale di fognatura adeguato ai sensi dell'art. 107 DLgs 152/06 e smi;

Fermo restando quanto stabilito dall'autorizzazione, si dà evidenza degli ulteriori dati prodotti dal Gestore IRETI in altra sede. Essi consistono nei dati delle annualità 2018-2022 relative ai carichi in ingresso, i quali si attestano ad un massimo di circa 14.000 abitanti equivalenti (come caso peggiore di calcolo eseguiti sui diversi parametri utilizzati), restituendo quindi, a giudizio del Gestore, un quadro di adeguatezza del sistema depurativo in essere.

Si ritiene che le condizioni per la compatibilità del PUA R1 (carico di abitanti equivalenti previsto 110 AE) con il sistema di depurazione a cui è previsto l'allacciamento sussistano solo se, a carico del Gestore del Servizio idrico integrato, saranno espletati i seguenti adempimenti nell'ambito del monitoraggio di VAS VALSAT e delle autorizzazioni ambientali necessarie:

- i dati annuali del catasto scarichi, aggiornato secondo quanto prescritto dall'atto autorizzativo in essere e notificato ad Arpae, siano utilizzati nelle future annualità per la verifica dell'adeguatezza dell'impianto di Case Massi;

- in seguito a tali verifiche, siano prontamente comunicate le modalità di adeguamento, qualora si riscontri una capacità residua inferiore al 10% (corrispondente a 14.400 A.E. di carico in entrata), modalità che devono essere comprensive di un cronoprogramma di massima per l'adeguamento.

A carico del Proponente si prescrive che le reti di raccolta e adduzione dei reflui (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta, ai sensi dell'art.45 del PTA regionale e dell'art. 23 delle NTA del PTCP della Provincia di Parma

Inquinamento luminoso,

Relativamente all'illuminazione esterna sia pubblica che privata prevista, si fa notare quanto segue.

Con Determina dirigenziale della Regione Emilia Romagna del 12/05/2021 è stato riconosciuto l'Osservatorio astronomico “Bellatrix” nel Comune di Collecchio (PR). Tali osservatori sono tutelati ai sensi della LR 19/2003 e la Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, contenenti le specifiche necessarie per impianti che rientrano in ambiti protetti. Le informazioni necessarie sono consultabili all'indirizzo web: <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/aria-rumore->



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

[elettrosmog/temi/inquinamento-luminoso/per-approfondire/osservatori-astronomici-protetti-in-regione.](#)

L'ambito territoriale oggetto del PUA rientra nei 15 km di raggio previsti per la tutela, La normativa vigente prevede in sostanza due caratteristiche degli impianti di illuminazione:

- gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;

- è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).

Pertanto le caratteristiche dei corpi illuminanti sopra esposte sono prescritte dal presente parere.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole al PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- le reti di raccolta e adduzione dei reflui (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta;

- per l'illuminazione esterna, gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;

- è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).

A carico del Gestore del Servizio idrico Integrato si prescrive che:

- i dati annuali del catasto scarichi, aggiornato secondo quanto prescritto dall'atto autorizzativo in essere e notificato ad Arpa, siano utilizzati nelle future annualità per la verifica dell'adeguatezza dell'impianto di Case Massi;

- in seguito a tali verifiche, siano prontamente comunicate le modalità di adeguamento, qualora si riscontri una capacità residua inferiore al 10% (corrispondente a 14.400 A.E. di carico in entrata), modalità che devono essere comprensive di un cronoprogramma di massima per l'adeguamento;

- l'allaccio degli insediamenti produttivi alla rete fognaria oggetto del presente provvedimento può aver luogo solo dopo adeguata comunicazione all'Autorità competente in materia di autorizzazioni ambientali.

6) che con nota pervenuta al protocollo n° 16572 del 05/10/2023 IRETI relativamente all'oggetto, esaminata la ulteriore documentazione di progetto pervenuta direttamente ad IRETI in data 21/09/2023 relativa alle acque bianche, viste le portate indicate dal progetto, considerata la non sufficiente capacità residua del collettore bianco, richiede di rivedere il deflusso delle acque bianche prevedendo il recapito nei canali superficiali limitrofi;

7) che con nota protocollo del 13/10/2023 il Comune di Noceto ha richiesto al proponente di aggiornare il progetto alla luce dei pareri pervenuti da Arpa, Ausl Igiene Pubblica, IRETI e Commissione Qualità Architettica ed il Paesaggio sopra citati;

8) che in data 16/11/2023 con protocollo di ricezione n° 19073 il proponente ha presentato le integrazioni richieste in data 13/10/2023 dal Comune di Noceto, allegando la documentazione aggiornata;

9) che in riscontro alle integrazioni presentate in data 16/11/2023, il Comune di Noceto con nota protocollo 19268 del 18/11/2023, evidenziava agli stessi proponenti, oltre che al Consorzio di Bonifica e ad IRETI quanto segue:

La soluzione progettuale ora avanzata, che risulta non in linea con le indicazioni fornite dallo scrivente ufficio, prevede il recapito delle acque meteoriche in due diversi reti di scarico, di cui la prima in direzione ovest verso il Canale del Duca a mezzo di un fosso stradale e la seconda a nord del comparto in un fosso a cielo aperto esistente, di cui non è stata prodotta alcuna documentazione (disponibilità delle aree, caratteristiche geometriche, manufatti presenti, usi, interferenze), per poi convogliare nel canal Grande a circa 500 metri dal comparto.

Del fosso podereale in questione (che nella precedente versione progettuale non era indicato), lo scrivente ufficio aveva richiesto di valutare una intesa progettuale circa il mantenimento in essere di diritti irrigui che ci risultano presenti, e ora lo stesso fosso verrebbe in parte deviato e intubato, per poi ricevere appunto l'acqua di gran parte del comparto.

Si sottolinea ai proponenti, che lo scrivente ufficio non potrà procedere ad approvare un piano che prevede il convogliamento di acque meteoriche in fossi, di cui uno in piena campagna, la cui gestione e pulizia non è dato a sapere a chi resteranno in carico (certamente non al Comune di Noceto). Pertanto, con la presente si è a richiedere il parere di competenza ad IRETI e al Consorzio di Bonifica relativamente alla nuova soluzione progettuale avanzata, richiedendo altresì al Consorzio di Bonifica di specificare anche le prescrizioni per la presa in carico da parte dello stesso Consorzio dei fossi a cielo aperto che dai punti di scarico delle tubazioni convogliano ai canali del Duca e Grande, (con particolare riferimento allo scarico 2), per eventuali sottoscrizioni di servitù, sezioni di deflusso, diritti di passaggio, laminazioni ecc.

10) che in data 22/11/2023 con protocollo di ricezione 19478, i proponenti procedevano ad integrare la documentazione presentata in data 16/11/2023 con quanto segue:

- controdeduzioni alle osservazioni degli Enti

- mappa e visure recapito 2

- A05 computo metrico urbanizzazioni

- A06 Quadro economico

- TAVOLA 6 -PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO

- TAVOLA 16 a – RETE ACQUE BIANCHE



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

11) che è pervenuto il parere del Consorzio della Bonifica Parmense in data 30/11/2023 ed assunto al n° di protocollo 19975 del Comune di Noceto, nel quale circa il piano in questione si evidenzia quanto segue:

“L’area oggetto di intervento è ubicata a nord-ovest dell’abitato di Noceto, in continuità con il nucleo abitativo in una zona prevalentemente residenziale. In particolare, l’intervento prevede la realizzazione di lotti residenziali ed è localizzato in corrispondenza del bordo urbano nord-ovest del capoluogo, per il tratto che va da via Centolance (in corrispondenza della rotatoria con via Papa Giovanni II) fino a sud di via Formica (in corrispondenza del limite del tessuto edificato di via Santi). Il PUA si estende su una superficie complessiva pari a circa 46.000 m², in cui si prevede circa 11.190 m² saranno destinati a verde pubblico, 1.780 m² saranno destinati a parcheggio pubblico, e circa 8.600 m² saranno occupati dalla viabilità di comparto e urbanizzazioni generali. L’area attualmente è destinata alla coltivazione.

*Dall’analisi della documentazione ricevuta, codesto Consorzio rilascia **parere favorevole** in termini d’invarianza idraulica previo rispetto delle **seguenti prescrizioni**, che dovranno essere tutte recepite nella successiva fase progettuale, previa verifica da parte dell’Ente scrivente, prima del rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui il Permesso di Costruire venga richiesto successivamente ad avvenute modifiche dei Regolamenti di Polizia Idraulica o norme idrauliche generali, il Consorzio si riserva di richiedere l’adeguamento del progetto in linea con tali disposizioni.*

Gestione delle acque meteoriche e invarianza idraulica

Il progetto di lottizzazione, secondo quanto indicato nella “Relazione di invarianza idraulica”, prevede la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche formato dal sovradimensionamento delle condotte per un tempo di ritorno TR pari a 50 anni e scarico previo pozzetto di decantazione.

Dalle verifiche condotte, al fine del Rispetto del Regolamento di Polizia Idraulica, occorre utilizzare le curve di possibilità pluviometrica in uso al Consorzio e assumere un volume di laminazione relativo a un tempo di ritorno TR pari a 100 anni, occorre perciò aggiornare la relazione, garantendo un volume di laminazione per un totale complessivo di almeno 2000 m³.

Nell’elaborato grafico denominato “16a RETE ACQUE BIANCHE” è raffigurato lo schema idraulico della rete in progetto e dei particolari costruttivi tipologici e occorre che, nella fase successiva di PdC, vi siano inserite quote ed effettive dimensioni di tutti i pozzetti, delle bocche tarate e degli eventuali manufatti di trattamento e depurazione.

Il Consorzio scrivente si riserva sin d’ora la facoltà di prescrivere ulteriore strozzatura delle tubazioni di scarico nel caso in cui la portata della rete fognaria risultasse incompatibile con la buona regimazione idraulica dei canali ricettori.

Il Consorzio scrivente si riserva, inoltre, il diritto di espletare la competente sorveglianza sull’esercizio degli scarichi in argomento, ferma restando la facoltà di imporre d’autorità l’esecuzione di eventuali ulteriori interventi, anche di carattere manutentorio, che si rendessero necessari al fine di garantire il perfetto funzionamento idraulico degli scarichi medesimi e del rispettivo sistema di laminazione e di sollevamento.

Rischio idraulico del territorio

La relazione “Relazione di invarianza idraulica” riporta un capitolo dedicato al rischio idraulico e idrologico (PGRA), che riferisce in merito alle misure indicate dalla D.G.R.1300/2016 per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture e la sicurezza sanitaria e ambientale.

L’intervento in progetto ricade in un’area attualmente classificata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) come:

- nessuna classe di pericolosità, per quanto riguarda il reticolo idrografico principale (fiume Po, Fiume Taro e torrente Parma);
- pericolosità P3 per il reticolo secondario di pianura.

Al fine della sicurezza idraulica degli edifici dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto nel Regolamento di Polizia Idraulica Consortile, il quale specifica che i nuovi insediamenti siano impostati ad una quota media almeno 0.50m più alta della quota attuale del terreno. Sarà necessario nel “Permesso Costruire” produrre una tavola dedicata con indicate le quote del comparto e delle opere fuori comparto.

Interferenze con reticolo di bonifica e con il reticolo secondario

L’area di urbanizzazione sul lato ovest è in prossimità del Canale del Duca, e in tale fascia sono previsti “elementi vegetazionali di mitigazione e/o di inserimento paesaggistico” (vedasi tav. 8); per tali interventi è necessario mantenere una fascia di rispetto di almeno 5 metri dal ciglio canale (distanza riferita al massimo ingombro della chioma a pianta adulta) e comunque dovrà essere rispettata per qualsiasi altra opera quanto previsto dal Regolamento di Polizia Idraulica consortile.

Per quanto riguarda il reticolo irriguo privato non consortile dovrà essere mantenuta la continuità idraulica della rete a servizio dei terreni agricoli prospicienti e circostanti; in particolare:

Obblighi del richiedente

I Proponenti dell’intervento, denominati “Aimi Fausto, Bonati Giuseppe, Cantoni Giampaolo, Mazzoli Graziano, Porcari Michele, Rizzardi Raffaella, Tegoni Rina” e suoi eventuali subentranti ed i successivi proprietari delle unità immobiliari in argomento, sollevano il Consorzio della Bonifica Parmense da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligo per danni che potessero derivare a seminterrati, ai fabbricati in generale, nonché a tutti i materiali, attrezzature, mezzi mobili ed eventualmente anche a persone in esse presenti durante l’esercizio dei canali consortili limitrofi all’area d’intervento, mediante apposita dichiarazione da inviare, prima del rilascio del PDC, tramite pec all’indirizzo del Consorzio (protocollo@pec.bonifica.pr.it), con l’impegno di trasferire tale onere ai successivi proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in oggetto.



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

· sui mappali attraversati dal fosso di scolo delle acque meteoriche provenienti dal comparto dovrà essere istituita idonea servitù di acquedotto e negli elaborati grafici dovrà essere indicato il percorso delle acque fino al recettore finale (canale Consortile);

· dovrà essere garantita la potenzialità irrigua dei fondi posti a ovest e a nord del comparto mediante la realizzazione di condotte/tubazioni di diametro non inferiore a cm 60, poste in aree pubbliche e dotate di ispezioni carrabili di dimensioni "passo d'uomo". Questi interventi dovranno essere accompagnati da progetti esecutivi e realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione.

Obblighi del Comune

Sarà obbligo del Comune, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantire anche mediante specifiche fidejussioni, la corretta e completa esecuzione delle opere idrauliche richiamate nel presente parere.

12) che con nota pervenuta al protocollo n° 21204 del 20/12/2023 da parte di IRETI relativamente all'oggetto, esaminata la ulteriore documentazione di progetto pervenuta, in merito alle fognature si evidenzia che:

"Il progetto in variante, pervenuto il 01 dicembre 2023, vede la rete delle acque meteoriche di comparto divisa in due sezioni chiamate "Rete 1" che afferisce nel fosso a cielo aperto posto sul lato sinistro di Via Formica e "Rete 2" che afferisce nel fosso a cielo aperto che corre parallelo a via Centolance.

La rete acque nere recapiterà nell'esistente collettore per acque nere di via Centolance. La rete 1 si configura come scarico privato e non verrà presa in carico dall'Ente Gestore del Servizio Idrico. Il richiedente dovrà ottenere l'autorizzazione allo scarico nel fosso a cielo aperto che corre parallelo a Via Centolance. Il disegno delle camerette di ispezione non corrisponde, in alcuni particolari, agli standard richiesti e di seguito indicati.

-Ogni lotto privato dovrà essere dotato del volume di laminazione ad esso pertinente; sul suolo pubblico potrà esservi realizzato solo il volume di laminazione ad esso pertinente.-

La realizzazione delle opere non dovrà interrompere il servizio di fognatura, il committente è pertanto tenuto a porre in atto tutti i dispositivi e la sorveglianza necessari per assicurare il regolare e continuo deflusso dei reflui.

-Da parte del richiedente deve essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica del comparto.

-Dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'allacciamento relativamente a ciascun lotto privato.

-Le reti di scolo per acque nere dovranno essere rigorosamente separate da quelle per acque bianche che dovranno recapitare in un idoneo corpo ricettore.

-Le camerette d'ispezione saranno a completa tenuta idraulica in realizzazione monolitica o munite di idonee guarnizioni di tenuta tra i vari elementi preinserite nel getto in cls. Il fondo deve essere rivestito con sagomatura in polipropilene o equivalente preinserita nel getto in cls. Le camerette dovranno avere dimensioni interne di 120 x 120 cm o diametro 120 cm ed essere dotate di scaletta di discesa alla marinara realizzata con gradini singoli infissi, in materiale anticorrosione e posizionati in modo da favorire discesa e sbarco sulla banchina e non essere d'intralcio al personale operante all'interno. Con particolare cura andranno eseguiti gli innesti delle tubazioni in modo da garantire ermeticità e flessibilità tra tubo e pozzetto.

- Gli allacci privati dei singoli lotti e edifici non potranno avvenire all'interno delle camerette di ispezione ma subito a monte o a valle tramite pezzo speciale di raccordo ("sella" o "braga" a 45°).

- Il disegno con le specifiche costruttive della cameretta di ispezione andrà preliminarmente presentato ad IRETI per l'approvazione. Dovrà infine essere prodotto il certificato di tenuta idraulica da parte del collaudatore.

-La condotta all'interno delle camerette di ispezione dovrà essere aperta in canale avente sezione ad U di altezza pari al diametro della tubazione stessa, con banchine laterali degradanti verso l'interno.

-Il diametro minimo delle condutture destinate a divenire pubbliche non dovrà essere inferiore a DN 200, tenendo conto di un grado di riempimento massimo ammissibile non superiore al 60%.

-Non sono ammessi chiusini con chiusura a vite.

-Gli innesti dei collettori di lottizzazione (destinati ad essere assunti al patrimonio pubblico) tra loro e alla fognatura esistente dovranno avvenire in cameretta di ispezione, sul fondo della stessa e nello spessore di banchina, con raccordo nel senso del flusso.

-Andrà posto un chiusino ventilato ogni due camerette di ispezione.

-I sifoni Firenze dovranno essere posti entro il limite di proprietà e non invadere il suolo pubblico.

-I pozzetti delle caditoie per acque piovane (che verranno posizionate su suolo pubblico) dovranno essere muniti di sifone tipo Milano (esterno al pozzetto) e avere dimensioni in pianta di 50 x 50 cm, con altezza da fondo tubo di scarico a fondo pozzetto di 50 cm per avere un idoneo volume di sedimentazione per il materiale particolare.

Prima della cessione all'Amministrazione Comunale delle nuove reti fognarie, occorrerà richiedere sopralluogo all'ente gestore allegando le planimetrie finali "come costruito" su carta e file dwg e la video-ispezione con rapporto inclinometrico di tutte le tratte costruite.

Il settore fognature, eseguita la verifica, invierà al Comune e al Soggetto Attuatore lettera di idoneità alla presa in gestione delle reti esaminate"

Visto il parere espresso sull'ambito in questione espresso dalla Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 28/11/2023;

Viste le integrazioni volontarie presentate dal proponente in data 07/12/2023 ed assunte al protocollo del Comune



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

di Noceto n° 20424 con allegata la seguente documentazione aggiornata:

- Bozza di convenzione
- Relazione di invarianza idraulica
- TAVOLA 16 b – RETE ACQUE NERE

Viste le successive integrazioni volontarie presentate dal proponente in data 19/12/2023 ed assunte al protocollo del Comune di Noceto n° 21151 con allegata la seguente documentazione aggiornata:

- Quadro economico
- Computo metrico estimativo
- NTA
- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI;
- TAVOLA 10 – PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE;

Viste le ulteriori integrazioni volontarie presentate dal proponente in data 20/12/2023 ed assunte al protocollo del Comune di Noceto n° 21231 con allegata la seguente documentazione aggiornata:

- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI;
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE;

Dato atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di privati in merito al PUA in questione;

Visto che relativamente all'allaccio all'acquedotto e al gasdotto sono agli atti le tavole di conformità approvate da IRETI n° 004 /2023 che stabiliscono interventi da parte dell'attuatore anche al di fuori dell'ambito;

Preso atto pertanto per quanto riguarda l'allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua, sono agli atti i pareri di IRETI e della e- Distribuzione, mentre non è stato allegato il parere della Telecom relativamente all'allaccio alla rete di distribuzione della linea telefonica/dati;

Preso atto inoltre che la Telecom convocata in sede di conferenza dei servizi in modalità asincrona, non hanno fatto pervenire alcun contributo in merito;

Preso atto che con nota pervenuta al protocollo del Comune di Noceto in data 09/11/2023 ed assunta al n° 18592 la Provincia di Parma trasmetteva il Decreto Presidenziale n° 218 del 08/11/2023 nel quale non si formulavano osservazioni al PUA di iniziativa privata NOC R1 ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, nel rispetto delle prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale e alle seguenti considerazioni :

"- che il PUA recepisce solo in parte lo schema di assetto previsto dal POC e nello specifico si discosta nei seguenti aspetti che risultano da integrare:

- prevede la realizzazione solo di una tratta della strada di gronda, non sistemata a viale;
- non prevede il potenziamento via Formica (allargamento stradale);
- prevede solo parte dei percorsi ciclopeditoni lungo la strada di gronda, lungo via Formica nel tratto interno al comparto e lungo il filare di alberi presente in direzione nord sud a collegamento dei primi due tratti;
- prevede un allineamento prevalente dei prospetti in direzione est ovest anziché nord sud;
- prevista realizzazione fascia boscata 15 ml. margine su e ovest;
- occorre una verifica riguardo la coerenza tre POC e PUA inerente i due edifici adiacenti all'area di verde pubblico posta a sud.

- che per il PUA in oggetto è prevista l'attuazione in un periodo di 10 anni. A tal riguardo si rileva tuttavia, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, la necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi. La stipula della convenzione deve prevedere "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi" (art. 4, c.5, secondo periodo). Tali titoli abilitativi devono riguardare sia le opere di urbanizzazione che gli interventi privati. Tali concetti sono stati altresì precisati nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/17 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), in cui si afferma che è necessario l'"avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare";

- che in considerazione della particolare sensibilità idrogeologica dell'area e della vicinanza di un pozzo idropotabile collocato a nord est dell'ambito, si evidenzia la necessità del rispetto delle disposizioni regolamentari provinciali e regionali in materia di tutela delle acque sotterranee, ovvero della prescrizione di allacciamento obbligatorio alla pubblica fognatura, necessaria in quanto l'area soggetta ad urbanizzazione è collocata in area di ricarica di falda settore di tipo B, ai sensi dell'art.45 del PTA regionale e dell'art. 23 delle NTA del PTCP della Provincia di Parma, con reti di servizio (anche interne al PUA) realizzate a perfetta tenuta;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- che l'istruttoria dell'ufficio ha evidenziato alcune carenze di carattere urbanistico – ambientale rispetto alle quali il Comune, in fase approvativa, dovrà produrre adeguate integrazioni e nello specifico, rispetto alle misure di mitigazione contenute nel rapporto ambientale del POC anticipatore 2018-2020, non sono stati assunti dal PUA i seguenti interventi di mitigazione:

- ubicazione recapito acque bianche;
- valorizzazione asse centuriazione con elementi arbustivi;
- conservazione e valorizzazione filare alberato esistente nord sud;
- in relazione all'interessamento parziale della zona nord est si richiama il rispetto delle prescrizioni contenute nel D.Lgs. 152/2006 e PTA regionale riguardo impermeabilizzazioni, aree destinate a viabilità e sosta, separazione acque di prima pioggia e successivo trattamento nonché smaltimento acque di seconda pioggia;
- che ARPAE ha espresso parere di competenza favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - che il Gestore del Servizio idrico integrato utilizzi i dati annuali del catasto scarichi nelle future annualità per la verifica dell'adeguatezza dell'impianto di Case Massi ed in seguito a tali verifiche, comunichi prontamente le modalità di adeguamento, comprensive di un cronoprogramma, qualora si riscontri una capacità residua inferiore al 10%;
 - che l'allaccio degli insediamenti produttivi alla rete fognaria oggetto del presente provvedimento può aver luogo solo dopo adeguata comunicazione all'Autorità competente in materia di autorizzazioni ambientali;
 - le reti di raccolta e adduzione dei reflui anche interne al PUA devono essere a perfetta tenuta;
 - gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;
 - è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra);
- che AUSL ha espresso parere di competenza favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere individuati parcheggi riservati ai veicoli di persone disabili, di larghezza non inferiore a m. 3.20, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto;
 - i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m. 1.50 e dovranno essere raccordati in modo da poter essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap motorio, in particolare gli attraversamenti dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche dei passi carrai, così da consentire la rotazione in piano della sedia a ruote; i cambi di quota dovranno essere segnalati a mezzo di una fascia zigrinata per tutta la larghezza del marciapiede, in modo da essere percepiti anche da non vedenti / ipovedenti;
 - l'illuminazione dovrà essere tale da garantire buoni livelli di illuminamento ed impedire fenomeni di abbagliamento;
 - dovrà essere garantito il rispetto di quanto disposto dal DM 26/03/1991, allegato II p. 3 A 6 nel caso di incroci tra condotte fognarie e acquedottistiche;
- che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, valutati i contenuti e le caratteristiche del PUA in esame, preso atto dei pareri favorevoli di ARPAE e AUSL, ritiene che la stessa non sia da assoggettare a specifica VAS\ValSAT, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale sopra riportate, in particolare riferite al rispetto dei disposti di cui all'art.45 del PTA regionale e art.23 delle NTA del PTCP vigente;
- che non si ritengono necessari approfondimenti in merito alla compatibilità di quanto in progetto con gli aspetti geologici e sismici del territorio, fermo restando gli approfondimenti necessari in fase attuativa ed esecutiva degli interventi ai sensi della L.R. n.19/2008 e D.M. 17 gennaio 2018;

Ritenuto che per quanto concerne il parere espresso dalla Provincia di Parma, di evidenziare quanto segue:

- che la mancata realizzazione della strada di gronda, è stata valutata positivamente, in quanto con la decadenza dell'ambito NOC R1 Sub B realizzare la stessa strada di gronda esclusivamente nel tratto di competenza del sub Ambito A non è da ritenersi opportuna;
- pertanto l'ambito è stato progettato con un altro assetto viario senza la strada di gronda, ma comunque prevedendo sulle stesse aree, dotazioni territoriali a verde pubblico da cedere al Comune di Noceto, al fine di avere comunque in futuro la disponibilità delle aree;
- che il piano prevede l'allargamento di Via Formica nel tratto di competenza del NOC R1 Sub A;
- che il piano prevede la realizzazione della pista ciclopedonale tra Via Formica e la rotatoria presente su Via Centolance a nord est del comparto, così come previsto dal POC;
- che la chiusura dell'allevamento suinicolo del Caseificio La Maestà ha determinato la mancata necessità di assolvere la prevista mitigazione verso lo stesso allevamento, potendo pertanto procedere nella zona sud di Via Formica non solo alla realizzazione di spazi pubblici, ma anche alla realizzazione di due lotti residenziali, e conseguentemente localizzare zone di sosta anche a nord di Via Formica, al fine aumentare i parcheggi nella zona maggiormente edificata;
- che è comunque prevista la realizzazione di una fascia arbustiva sul lato ovest;
- che pertanto per quanto anche sopra indicato e visto quanto dichiarato dai progettisti, gli allineamenti dei lotti e delle aree fabbricabili seguono l'orientamento della griglia di centuriazione ed i fronti principali delle future edificazioni saranno certamente nord sud, considerando la conformazione dei lotti;
- che circa i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la bozza di convenzione in approvazione ha stabilito tempi certi per l'attuazione dell'intero comparto, così come stabilito dalla LR 24/2017;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- che in merito alla valorizzazione dell'asse di centuriazione, come evidenziato nelle integrazioni presentate in data 22/11/2023, si evince dalla tavola 20 e 21 che gli allineamenti prendono a riferimento gli assi stabiliti dalla centuriazione, sia per l'orientamento della viabilità che dei lotti edificabili, così come le aree di sedime dei futuri edifici;

Ritenuto inoltre di evidenziare che

- il progetto prevede il convoglio delle acque meteoriche in un fosso di scolo, esterno al comparto, ed utilizzato anche ad uso irriguo, che sversa nel Canal Grande posto ad una distanza di oltre 500 metri a nord del comparto ;
- che al riguardo il Consorzio della Bonifica Parmense ha espresso il parere favorevole sopra citato e e condizionato alla trascrizione di una servitu' di acquedotto a carico dei proprietari delle aree interessate dal passaggio del fosso di scolo in questione;
- che pertanto come evidenziato nel parere del Consorzio della Bonifica Parmense sopra citato è prevista sui mappali interessati dal fosso di scolo sopra citato, prima della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione del PUA la obbligatoria costituzione e trascrizione di apposita servitu' di scolo delle acque meteoriche ed al riguardo cio' è stato inserito nella bozza di convenzione in quanto trattasi di medesimi proprietari della aree del comparto;
- che a monte del punto di scarico delle acque meteoriche del comparto, il fosso in questione, utilizzato anche a scopi irrigui dovrà essere deviato secondo le modalità indicate nel parere del Consorzio della Bonifica parmense;
- che tutte le opere e le spese di cui a quanto necessario per garantire la costituzione e la realizzazione di quanto stabilito circa la modifica del tracciato del fosso in questione (sia nel tratto all'interno del PUA, che nel tratto a valle sino al Canal Grande) risulteranno a carico degli attuatori del comparto;

Ritenuto che quanto ora proposto, sia conforme a quanto stabilito dall'art. 6 delle NTA del POC comma 1 che prevede che *"gli interventi ricompresi posso proporre parziali perfezionamento alla localizzazione ed organizzazione degli spazi pubblici a condizione che:*

- *costituiscono perfezionamento migliorativo dello schema di assetto previsto dal POC;*
- *siano espressamente riferiti ad interventi in POC;*
- *confermino l'impostazione generale dell'assetto previsto dal POC"*

Dato atto pertanto di poter approvare il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA NOC_R1 costituito dai seguenti elaborati nella ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio edilizia territorio ed ambiente:

- A00 – ELENCO ELABORATI;
- A01 – SCHEDA DATI
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE I;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE II;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE I;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE II;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Visura ed estratto di mappa);
- DIRITTI DI SEGRETERIA;
- A02 - RELAZIONE TECNICA;
- A03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- A04 – SCHEMA DI CONVENZIONE;
- A05 – COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI;
- A06 QUADRO ECONOMICO;
- TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO;
- TAVOLA 2 – INQUADRAMENTO CATASTALE;
- TAVOLA 3 – INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO;
- TAVOLA 4 – INQUADRAMENTO SU BASE CARTOGRAFICA PSC;
- TAVOLA 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAVOLA 6 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO;
- TAVOLA 7a – RILIEVO PLANOALTIMETRICO DEL COMPARTO;
- TAVOLA 7b – SEZIONI PLANOALTIMETRICHE;
- TAVOLA 7c – FORMATO A4 LIBRETTO MISURE RILIEVO COMPARTO;
- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI;
- TAVOLA 9 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI E AREE PRIVATE;
- TAVOLA 10 – PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE;
- TAVOLA 12a – PLANIMETRIA VIABILITA';
- TAVOLA 12b - SEZIONI TIPO ASSE STRADALE;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- TAVOLA 13 – PLANIMETRIA SPAZI APERTI CON DEFINIZIONE ESSENZE ARBOREE;
- TAVOLA 14 – RETE ACQUA;
- TAVOLA 15 – RETE GAS;
- TAVOLA- 16a – RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE;
- TAVOLA 16b – RETE FOGNARIA ACQUE NERE;
- TAVOLA 16c - PARTICOLARI RETE FOGNARIA;
- TAVOLA 17 – RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 17a – PARTICOLARI RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 18 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAVOLA 19 – RETE TELECOM;
- VALUTAZIONE PREVISIONE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO;
- RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA;
- RELAZIONE ARCHEOLOGICA

e che gli elaborati saranno disponibili su supporto informatico riproducibile e non modificabile ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, sarà pubblicata, dopo la sua approvazione, sul sito web dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente;

Dato atto inoltre che il presente atto produce i seguenti effetti economico, finanziari e patrimoniali diritti od indiretti:

- patrimoniali: acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tempistiche stabilite nella relativa convenzione urbanistica;
- economici: dal collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, competeranno al Comune di Noceto gli oneri derivanti dalla manutenzione delle aree; importi in entrata per monetizzazione delle aree di perequazione e dotazioni ecologiche territoriali secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica;

Dato atto inoltre che con successiva determinazione da redigere prima della stipula della convenzione urbanistica, si procederà alla determinazione ed impegno a bilancio delle somme che il proponente dovrà versare al Comune di Noceto per l'acquisizione delle aree di perequazione esterna come stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n° 124 del 22/07/2021 e della somma di cui alle dotazioni ecologiche ed ambientale ai sensi dell'articolo 7 delle NTA del POC vigente;

Vista la Legge Regionale n° 24/2017 e s.m.i;

Constatato che l'approvazione del presente PUA è di competenza della Giunta comunale, così come previsto all'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 13/05/2011, n. 70, convertito in L. 12/07/2011, n. 106, in quanto trattasi di Piano Urbanistico Attuativo conforme alla pianificazione urbanistica;

Dato atto dell'urgenza di provvedere e ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;

Visti i pareri, formulati ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000, smi, di regolarità tecnica espresso del Responsabile del SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare per quanto esposto in premessa narrativa, il piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito R1 Sub Ambito A presentato dall'Arch. Rossi Alessandro, a nome e per conto dei signori Aimi Fausto, Bonati Giuseppe, Cantoni Giampaolo, Mazzoli Graziano, Porcari Michele, Rizzardi Raffella e Tegoni Rina, proprietari dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 24 mappali 31 (parte), 72 (parte) 38 (parte) 50 (parte) e foglio 25 mappale 1011 (parte) del catasto terreni del Comune di Noceto, ed inseriti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito R1 Sub Ambito A;

2) di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito R1 Sub A (nella ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio edilizia territorio ed ambiente) è costituito dai seguenti elaborati :



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- A00 – ELENCO ELABORATI;
- A01 – SCHEDA DATI
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE I;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' PARTE II;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE I;
- PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA PARTE II;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Visura ed estratto di mappa);
- DIRITTI DI SEGRETERIA;
- A02 - RELAZIONE TECNICA;
- A03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- A04 – SCHEMA DI CONVENZIONE;
- A05 – COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI;
- A06 QUADRO ECONOMICO;
- TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO;
- TAVOLA 2 – INQUADRAMENTO CATASTALE;
- TAVOLA 3 – INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO;
- TAVOLA 4 – INQUADRAMENTO SU BASE CARTOGRAFICA PSC;
- TAVOLA 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAVOLA 6 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO;
- TAVOLA 7a – RILIEVO PLANOALTIMETRICO DEL COMPARTO;
- TAVOLA 7b – SEZIONI PLANOALTIMETRICHE;
- TAVOLA 7c – FORMATO A4 LIBRETTO MISURE RILIEVO COMPARTO;
- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI;
- TAVOLA 9 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI E AREE PRIVATE;
- TAVOLA 10 – PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE;
- TAVOLA 12a – PLANIMETRIA VIABILITA';
- TAVOLA 12b - SEZIONI TIPO ASSE STRADALE;
- TAVOLA 13 – PLANIMETRIA SPAZI APERTI CON DEFINIZIONE ESSENZE ARBOREE;
- TAVOLA 14 – RETE ACQUA;
- TAVOLA 15 – RETE GAS;
- TAVOLA- 16a – RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE;
- TAVOLA 16b – RETE FOGNARIA ACQUE NERE;
- TAVOLA 16c - PARTICOLARI RETE FOGNARIA;
- TAVOLA 17 – RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 17a – PARTICOLARI RETE ELETTRICA (ENEL);
- TAVOLA 18 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAVOLA 19 – RETE TELECOM;
- VALUTAZIONE PREVISIONE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO;
- RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA;
- RELAZIONE ARCHEOLOGICA

3) che gli elaborati saranno disponibili su supporto informatico riproducibile e non modificabile ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, sarà pubblicata, dopo la sua approvazione, sul sito web dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente;

4) di dare atto che in merito all'ambito in questione sono stati pervenuti i pareri sopra citati, agli atti dell'ufficio Patrimonio Edilizia Territorio ed Ambiente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- parere del Consorzio della Bonifica Parmense assunto al protocollo del Comune di Noceto n° 19975 del 30/11/2023;
- parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 06/09/2023 al n° 14573;
- parere dell'Arpae assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 02/10/2023 n°16333;
- progetto di conformità della rete acquedotto e gasdotto approvato da IRETI n° 004/2023;
- Decreto Presidenziale n° 218 del 08/11/2023 della Provincia di Parma;
- parere dell'IRETI assunto al protocollo del Comune di Noceto n° 21204 del 20/12/2023;
- parere della e- Distribuzione pervenuto al protocollo n° 14068 del 24/08/2023;

5) di prescrivere che prima della richiesta del PDC delle opere di urbanizzazione, in merito all'allaccio alla rete telefonica e dati, il proponente dovrà conseguire la necessaria approvazione del progetto da parte di Telecom



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

secondo le modalità e le prescrizioni stabilite dallo stesso Ente;

6) che prima della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere costituita per il fosso di scolo delle acque meteoriche del comparto al Canal Grande e trascritta la servitù di acquedotto ed evidenziata nel parere del Consorzio di Bonifica sopra citato;

7) che sempre prima del rilascio del Pdc delle opere di urbanizzazione l'attuatore dovrà versare al Comune di Noceto la somma derivante dalla mancata realizzazione della strada di gronda;

8) che il PDC delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere a carico degli attuatori tutte le opere (nessuna esclusa) per garantire il deflusso delle acque meteoriche del comparto nel fosso di scolo oggetto di precedente costituzione di servitù di acquedotto, oltre che la deviazione dell'attuale tracciato posto all'interno delle aree del comparto al fine di garantire la possibilità di irrigare i fondi a valle del comparto, così come stabilito dal parere del Consorzio della Bonifica Parmense già citato;

9) di dare atto che il rispetto dei sopra indicati pareri e delle prescrizioni contenute di cui ai punti 4-5-6- 7 -8, sarà vincolante per il rilascio del successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

10) costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, la convenzione urbanistica aggiornata e modificata dall'ufficio patrimonio edilizia territorio ed ambiente (allegata al presente atto), da sottoscrivere con il soggetto attuatore;

11) di prendere atto, infine che successivamente all'approvazione della presente deliberazione, ai sensi del vigente Statuto del Comune di Noceto, il Responsabile del Servizio Patrimonio, Edilizia Territorio ed Ambiente, ing. Sicilia Edoardo è incaricato alla stipula della convenzione, con la ditta Torre Rossa o suoi aventi causa, conferendogli mandato per apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni che non alterino la sostanza dell'atto, e porrà in essere ogni successivo e conseguente atto derivante dall'approvazione del presente atto;

12) di sottolineare che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro i tempi stabiliti dalla vigente normativa di settore (LR 24/2017 e s.m.i), ossia entro il 31/12/2023;

13) di procedere alla pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna, nonché sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio del Comune di Noceto, dell'avviso di approvazione del PUA, ai sensi della LR 20/2000;

E, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese:

14) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

=====

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

**II SINDACO
FECCI FABIO**

**II VICE SEGRETARIO - SEGRETARIO FF
MERCADANTI ALDO**



Comune di Noceto

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
SUB AMBITO A – NOC_R1**

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

**regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un
Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata**

Il giorno del mese di dell'anno in Parma

tra

1 AIMI FAUSTO, Nato a PARMA (PR) il 10/10/1958 (C.F. MAIFST58R10G337H),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a PARMA - CAP 43126, Via SARTORI n. 21;

2-BONATI GIUSEPPE,
Nato a NOCETO (PR) il 21/07/1928 (C.F. BNTGPP28L21F914C),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a NOCETO (PR) - CAP 43015, Via FORMICA n. 4;

3-CANTONI GIANPAOLO,
Nato a MEDESANO (PR) il 05/07/1960 (C.F. CNTGPL60L05F082Z),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a MEDESANO (PR) - CAP 43014, Via KENNEDY n. 3;

4-MAZZOLI GRAZIANO,
Nato a COLLECCHIO (PR) il 13/04/1954 (C.F. MZZGZN54D13C852P),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a COLLECCHIO (PR) - Loc. Ozzano - CAP 43044, Via DEI GLICINI n. 1;
in qualità di comproprietari della particella 38 e 50 del foglio 24 del Comune di Noceto;

5-PORCARI MICHELE,
Nato a NOCETO (PR) il 06/07/1960 (C.F. PRCMHL60L06F914F),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a NOCETO (PR) - Loc. Borghetto - CAP 43015, Via SANTA MARGHERITA n. 24;

6-RIZZARDI RAFFAELLA,
Nata a NOCETO (PR) il 23/04/1945 (C.F. RZZRFL45D63F914L),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a FONTANELATO (PR) - CAP 43012, Via POLIZZI n. 6;

in qualità di comproprietari della particella 1011 del foglio 25 del Comune di Noceto;

7-TEGONI RINA,

Nata a NOCETO (PR) il 08/03/1931 (C.F. TGNRNI31C48F914B),
Cittadinanza ITALIANA, Residente a NOCETO (PR) - CAP 43015, Via FORMICA n. 2;

in qualità di proprietaria della particella 72 e 31 del foglio 24

di seguito definiti come **concessionari/soggetti attuatori**;

e

- Sicilia Edoardo nato a Fidenza (PR) il giorno 20 luglio 1981, domiciliato per la carica in Noceto (PR), piazzale Adami n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Patrimonio Edilizia Territorio e Ambiente (tale nominato con decreto del Sindaco del Comune di Noceto in data, protocollo informatico n.....che, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera "B") in nome e per conto del - "COMUNE DI NOCETO", con sede in Noceto (PR), piazzale Adami n. 1, codice fiscale 00166930347 (in seguito denominato anche "Comune"); ai sensi del vigente statuto del predetto Comune e in virtù dei poteri conferitigli con deliberazioni

Premesso:

- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Noceto, foglio 24, mappali 31, 72, 38, 50, 1011 e si estende per complessivi mq 46.657 di superficie rilevata e verificata (come da "TAVOLA 7a – RILIEVO PLANOALTIMETRICO DEL COMPARTO E SEZIONI" di rilievo del perimetro del comparto);
- che i concessionari/soggetti attuatori sono proprietari dell'area censita al C.T. del Comune di Noceto foglio 24, mappali 31, 72, 38, 50, 1011, di estensione pari a mq 46.657;
- che inoltre i signori Porcari Michele e Rizzardi Raffaella risultano proprietari della particella 1011 (anche esterno al comparto), 3, 1 (esterne al comparto) su cui è presente il fosso di deflusso delle acque meteoriche del comparto in questione;
- che inoltre la signora Tegoni Rita risulta proprietaria della particelle 72 e 31 del foglio 24 su cui insiste il fosso di deflusso delle acque meteoriche del comparto in questione;

Visti, così come eventualmente modificati e integrati:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 6 agosto 1967, n. 765 e la Circolare per l'applicazione della medesima n. 3210 del 28 ottobre 1967;
- i decreti interministeriali 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 - conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, con particolare riferimento all'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n.20;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
 - la legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37;
 - il decreto legislativo gennaio 2004, n. 42;
 - il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
 - la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
 - la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
 - decreto legislativo 36/2023;
 - la legge regionale 21 dicembre 2017, n.24 ed in particolare gli artt. 2 e 4;
 - lo Statuto del Comune di Noceto;
 - la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2019 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Atto di recepimento della D.A.L. n.186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione";
 - la deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 che, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011, rinnovato ed integrato in data 11 luglio 2016, tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel Settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", stabilisce che venga prodotta al Comune di Parma la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - l'art. 2 comma 2 lettera b della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 che impone alle amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio di acquisire, per i soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia;
 - il progetto di piano urbanistico attuativo, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio territorio edilizia ed ambiente, che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successivamente varianti approvate dall'organo competente anche quando non venga variata la presente convenzione nel caso non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PUA
 - A00 – ELENCO ELABORATI
 - A01 – SCHEDA DATI
 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' – PARTE I
 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' – PARTE II
 - PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA – PARTE I
 - PROCURA SPECIALE AL PROGETTISTA – PARTE II
 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Visura ed estratto di mappa)
 - DIRITTI DI SEGRETERIA
 - DICHIARAZIONE NORME DI SICUREZZA
 - A02 - RELAZIONE TECNICA
 - A03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - A04 – SCHEMA DI CONVENZIONE
 - A05 – COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI
 - A06 – QUADRO ECONOMICO
 - TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO
 - TAVOLA 2 – INQUADRAMENTO CATASTALE
 - TAVOLA 3 – INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO

- TAVOLA 4 – INQUADRAMENTO SU BASE CARTOGRAFICA PSC
- TAVOLA 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAVOLA 6 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO
- TAVOLA 7a – RILIEVO GENERALE PLANOALTIMETRICO DEL COMPARTO
- TAVOLA 7b – FORMATO A4 LIBRETTO MISURE RILIEVO COMPARTO
- TAVOLA 7c – FORMATO A3 INGRANDIMENTO RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- TAVOLA 7d – PROFILI E SEZIONI
- TAVOLA 8 – PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE DELLE FUNZIONI
- TAVOLA 9 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI E AREE PRIVATE
- TAVOLA 10 – PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE
- TAVOLA 12 – PLANIMETRIA VIABILITA'
- TAVOLA 12b – SEZIONI TIPO ASSI STRADALI
- TAVOLA 13 – PLANIMETRIA SPAZI APERTI CON DEFINIZIONE ESSENZE ARBOREE
- TAVOLA 14 – RETE ACQUA
- TAVOLA 15 – RETE GAS
- TAVOLA 16a – RETE ACQUE BIANCHE
- TAVOLA 16b – RETE FOGNARIA ACQUE NERE
- TAVOLA 16c – PARTICOLARI RETE ACQUE NERE
- TAVOLA 17 – RETE ELETTRICA (ENEL)
- TAVOLA 17a – PARTICOLARI RETE ELETTRICA (ENEL)
- TAVOLA 18 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAVOLA 19 – RETE TELEFONICA
- TAVOLA 20 – SCHEDA POC CON ASSI DI CENTURIAZIONE
- TAVOLA 21 – ORTOFOTO CON ASSI DI CENTURIAZIONE
- VALUTAZIONE PREVISIONE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO
- RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
- RELAZIONE ARCHEOLOGICA

Tutto ciò premesso e richiamato quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere in solido gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico attuativo di cui in premessa, come meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'intervento denominato **NOC-R1 Zona urbana Nord-Ovest del Capoluogo**, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 46.000 e destinata dal POC vigente nel Comune a "Aree di trasformazione", disciplinata dagli artt. 9 delle NTA del POC vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Norma **NOC-R1 Zona urbana Nord-Ovest del Capoluogo** di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide nel seguente modo:

- a) mq 8.302,90 per verde pubblico;
- b) mq 5.157,14 per verde di gronda;
- c) mq 251,90 per verde di centuriazione;

- d) mq 6.365,50 per viabilità veicolare;
- e) mq 1.779,75 per parcheggi pubblici;
- f) mq 2.107,19 per marciapiedi;
- g) mq 1.362,30 per piste ciclabili;
- h) mq 74,70 + mq 108,63 per altre urbanizzazioni (area cabina elettrica e aree raccolta rifiuti di progetto)
- i) mq 20.489,99 di Superficie Fondiaria (Sf) per interventi privati;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione tiene conto del reperimento delle aree per dotazioni territoriali interne al comparto che la strumentazione urbanistica comunale individua nei seguenti minimi:

- mq 1.779,75 per parcheggi pubblici;
- mq 11.133,37 per verde pubblico;
- mq 8.656,02 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- mq 1.362,30 per pista ciclabile

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera i) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio privati prescritti per le singole funzioni dal *Capo 3 - Usi del suolo e standard* del RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 215, computati in base al parametro di 1 abitante ogni 30 mq di SLU;

Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, purché non in contrasto con le previsioni di PUA, senza necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente Convenzione.

Eventuali varianti non essenziali ai Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione potranno essere attuate anche tramite presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività previa acquisizione degli eventuali pareri necessari.

Gli elaborati progettuali dovranno essere presentati anche in formato digitale, nel formato necessario per la rendicontazione alla Regione Emilia Romagna per il monitoraggio, nei termini e secondo quanto stabilito dalla DGR 376 del 19/03/2018 e nei tempi stabiliti dal Comune di Noceto.

Art. 2 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e presa in carico

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Noceto le aree interne ed eventuali aree esterne al comparto per opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d), e), f), g), ed h) del precedente art. 1 per un ammontare complessivo minimo di mq 25.510,01, così come evidenziato nell'elaborato di PUA TAVOLA 11 – PLANIMETRIA GENERALE AREE DI CESSIONE.

Le aree di cui sopra

- saranno trasferite gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previo picchettamento delle stesse e successivo frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio, verde, viabilità e cabine elettriche);
- saranno cedute libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale o da Conservatoria) sia da diritti reali o personali;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile o demanio comunale.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non è possibile rimuovere (p. es.: servitù elettrodotta, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo, servitù di passaggio, ecc.), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

I concessionari si obbligano ad istituire a favore servitù di pubblici servizi (relativamente alle reti acquedotto, gasdotto, fognature) se necessarie, servitù di passaggio per le opere di manutenzione ad esse relative, sulle aree private interessate dalle opere stesse. Tali servitù saranno istituite preventivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati. Restano comunque a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa l'onere di provvedere alla manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulle medesime. Prima della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione i signori Porcari Michele e Rizzardi Raffaella proprietari della particella 1011 (anche esterno al comparto) 3 ed 1 (esterne al comparto) del foglio 25 dovranno costituire e trascrivere apposita servitù di acquedotto così come evidenziato nel parere del Consorzio della Bonifica Parmense pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 30/11/2023 e al protocollo 19975, al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche del comparto al Canal Grande. Analogamente prima della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione la signora Tegoni Rina proprietaria delle particelle 31 e 72 del foglio 24 dovrà costituire e trascrivere apposita servitù di acquedotto così come evidenziato nel parere del Consorzio della Bonifica Parmense pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 30/11/2023 e al protocollo 19975, al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche del comparto al Canal Grande. Preso atto che inoltre non è agli atti del Comune di Noceto dichiarazione circa la disponibilità delle aree della ditta Borgo del Sole (proprietaria delle particelle 27 -26- 20 del foglio 24), la trascrizione dovrà valutare la eventuale sottoscrizione da parte della stessa Borgo del Sole, ovvero anche lo spostamento ad est del sedime dell'attuale fosso sui terreni di proprietà Porcari Michele e Rizzardi Raffaella, al fine di avere costituita la servitù di acquedotto su ambo i lati del fosso di deflusso. In tal caso tutte le opere per la realizzazione dello spostamento del fosso di deflusso saranno a carico degli attuatori.

Il progetto delle opere di urbanizzazione pertanto dovrà prevedere quindi tutti le opere (nessuna esclusa) di cui alla servitù di acquedotto sopra citata, oltre che a garantire la realizzazione di tutte le opere (nessuna esclusa) al fine di deviare il corso dell'attuale fosso irriguo (interessato dalle opere di urbanizzazione), al fine di garantire la potenzialità irrigua dei fondi limitrofi a valle con la realizzazione di condotte di adduzione di diametro non inferiore a 60 cm i cui esecutivi dovranno essere contenuti negli elaborati del Pdc suddetto.

I concessionari all'atto della presentazione del PDC sollevano il Consorzio della Bonifica parmense da ogni e qualsiasi responsabilità con apposita dichiarazione da inviare prima del rilascio del Pdc delle Opere di Urbanizzazione contenente anche quanto sopra evidenziato circa la servitù di acquedotto e la garanzia della potenzialità irrigua dei fondi limitrofi

L'attuatore dovrà inoltre garantire per tutta la valenza del PDC delle opere di urbanizzazione il deflusso delle acque irrigue a servizio dei fondi a valle circa il fosso di scolo oggetto di modifica all'interno delle arre del comparto e a garanzia del deflusso delle acque meteoriche a valle del comparto e sino al Canal Grande

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare varianti al PUA, ovvero ricorra la necessità di apportare modeste modifiche alla suddivisione tra aree pubbliche e private senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale modifica/variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sugli attuatori.

Art. 3 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e delle reti private

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del PUA, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000, le opere così come individuate negli elaborati di piano urbanistico attuativo e di seguito specificate:

1. strade classificate E ed F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) del gas;
 - c) dell'energia elettrica;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. impianti di pubblica illuminazione, dotato di quadro elettrico e allacciamento alla rete di distribuzione (utenza compresa);
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde attrezzato e verde di mitigazione previsto sui lotti;

Il concessionario si obbliga a realizzare le reti gas e acquedotto secondo quanto previsto nel progetto di conformità IRETI n° 004/2023 e quanto occorre all'allaccio alle reti esistenti.

Per quanto riguarda il deflusso delle acque meteoriche dal punto di scarico al Canal Grande, l'attuatore si impegna a realizzare tutto quanto evidenziato nel parere del Consorzio della Bonifica Parmense pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 30/11/2023 previo la sottoscrizione e trascrizione della sevitù di acquedotto di cui all'articolo 2).

Inoltre per quanto riguarda le fognature, l'attuatore all'atto della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare quanto stabilito nel parere pervenuto al Comune di Noceto in data

20/12/2023 da parte di IRETI ed in particolare che la rete di scarico delle acque bianche denominata rete 1 dovrà essere uno scarico privato e non una rete pubblica.

Il concessionario si obbliga a realizzare le opere sopra elencate a propria cura e spese, in conformità al titolo abilitativo e nel rispetto delle disposizioni di legge.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio

Il Pdc relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto in conformità:

- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere nella forma di progetto esecutivo comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare, le opere di urbanizzazione saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque.

Fatte salve specifiche eccezioni preventivamente autorizzate dall'A.C., non è consentita la realizzazione di ulteriori reti e impianti tecnologici privati diversi da quelli esplicitamente previsti negli elaborati di PUA o sopra disciplinati.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, per quanto riguarda la tipologia e la dotazione minima da prevedere, dovranno corrispondere a quanto indicato negli elaborati di PUA e dovranno risultare conformi a quanto prescritto dalle normative e dal RUE vigente.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza e di eventuali imprevisti, è stimato in € derivanti dalla somma delle opere di urbanizzazione di cui al preventivo di spesa (euro 3.108.073,31) oltre ai costi per la sicurezza (euro 93.242,20), oltre l'IVA per lavori pari al 10% (euro 320.131,55) e le spese tecniche per il collaudo di cui al punto 5 (euro 20.000,00) ed imprevisti per un totale di euro 3.550.000,00 e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art.12.

Preso atto che il POC stabiliva a carico dell'attuatore anche la realizzazione della strada di gronda e che la stessa non è stata inserita negli elaborati progettuali del PUA, lo stesso attuatore con la stipula della presente convenzione si impegna a versare al Comune di Noceto la somma per la realizzazione della stessa opera, il cui costo (ora ipotizzato nel computo metrico pari ad euro 290.135,70) andrà computato nel dettaglio e aggiornato prima del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione. Successivamente, pertanto l'ammontare della fideiussione che andrà aggiornata al momento del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione, e di cui al punto 12), non dovrà considerare la realizzazione di tale opera.

Di concerto tra le parti, in luogo del versamento dei 290.135,70 (o dell'importo di cui al computo metrico che verrà aggiornato prima del rilascio del PDC), l'attuatore potrà realizzare opere per lo stesso importo a scelta dell'Amministrazione Comunale; in tal caso l'ammontare della fideiussione considererà anche tale importo.

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Noceto a farsi carico degli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase di titolo edilizio, in fase esecutiva e/o durante i lavori.

L'avvenuto collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione e la conseguente presa in carico delle relative aree, costituisce condizione necessaria alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti dal PUA, secondo quanto disciplinato ai successivi artt. 5 e 6.

Si stabilisce inoltre che nel caso in cui, in fase di realizzazione delle opere di cui al presente articolo, si rendesse necessario interessare anche ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, il concessionario si dovrà far carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree ottemperando alle eventuali ed ulteriori direttive impartite dai competenti Settori comunali, fornendo al Comune di Noceto tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata cessione e/o realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento precedentemente citate, per motivazioni di pubblico interesse o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

In caso di rifiuto da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia disciplinata all'art.12. L'Amministrazione provvederà pertanto a richiedere l'escussione della quota parte necessaria per la realizzazione delle infrastrutture da anticipare qualora entro 30 giorni dalla formale richiesta al soggetto attuatore non pervenisse assenso.

Il Comune, per propria necessità o su richiesta dei soggetti attuatori, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo collaudo provvisorio delle opere stesse come disciplinato al successivo art. 5; in tal caso verranno rilasciate, in proporzione, le garanzie prestate, fermo restando quanto disciplinato in merito alle opere a verde e alle riduzioni delle garanzie previste all'art. 12.

Art. 3bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto strettamente connesse alle opere interne, ed in particolare i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere a seguito elencate:

- Piantumazione di essenze arboree in doppia cortina, ai bordi esterni dell'ambito con utilizzo e rafforzamento della vegetazione esistente per garantire la mitigazione e compensazione ecologica. La piantumazione dovrà essere in prossimità del Canale del Duca, dovrà essere collocata nel rispetto delle distanze stabilite dal Regolamento di Polizia Idraulica approvata dal Consorzio della Bonifica Parmense.

- Realizzazione di fosso di scolo delle acque meteoriche del comparto al Canal Grande, secondo quanto stabilito nel parere del Consorzio della Bonifica Parmense. Si evidenzia che il PDC delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere che le prime opere di urbanizzazione da realizzarsi saranno quelle derivanti dalla realizzazione del suddetto fosso di scolo.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà dei concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo, oltre che prima del progetto, alla costituzione e trascrizione della servitù di acquedotto di cui al parere del Consorzio della Bonifica Parmense

Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse, si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree.

Art. 3 ter – Adempimenti in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria

Le opere descritte al precedente punto 1) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione e rientranti nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16, comma 7, del DPR 380/2001, sono di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.; la loro esecuzione diretta è a carico del Soggetto attuatore ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001, trovando applicazione l'art. 1, comma 2, lett. e) e l'art. 36, commi 3 e 4, del D.Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i.

Art. 3. quater - Obbligazioni derivanti dalla “Perequazione Urbanistica” ai sensi dell’Art. 13 del PSC vigente

Il soggetto attuatore si impegna, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 13 del PSC vigente in ambito di “Perequazione Urbanistica” e della delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale è stato definito il Valore delle succitate aree, a versare, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, l'importo pari a € 822,72 corrispondente al valore €/mq (12,00) previsto nella delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 moltiplicato per la Su complessiva prevista in Perequazione (mq 9200 - 9131,44 = 68,56). A tale somma andrà aggiunto il 3% per gli oneri fiscali oltre alle spese tecniche e notarili per l'acquisizione delle aree per un totale di € 2.000,00

Art. 4 Temporanea consegna delle aree per opere di urbanizzazione
--

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 3 bis, all'interno del medesimo atto di acquisizione, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente consegnate senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo provvisorio (come specificato al successivo art. 5), il quale, ai sensi dell'art. 116 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

L'accertamento finale delle opere eseguite e l'emissione, con esito positivo, del conseguente collaudo provvisorio comporta l'automatica estinzione della "temporanea consegna".

Per tutto il periodo di "temporanea consegna" e al fine di un utilizzo pubblico delle aree per comprovata pubblica necessità, nel rispetto delle norme sulla sicurezza, il Comune si riserva la facoltà di sospendere tale "temporanea consegna" per limitati periodi di tempo e anche soltanto per parte delle aree, con l'avvertenza che, se tale sospensione arrecasse documentabili ritardi all'esecuzione delle opere, si procederà a uguale proroga della naturale scadenza del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che, fino alla ripresa in carico delle aree per opere di urbanizzazione da parte dell'A.C., con la presente Convenzione il soggetto attuatore si obbliga a custodire l'area in oggetto con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualunque onere e obbligo (p. es. la custodia), così come da qualunque responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e/o cose che, direttamente o indirettamente e per qualunque motivo, sia riconducibile all'uso e alla custodia delle aree e/o delle opere da eseguirsi.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi attraverso le aree sopracitate, che non siano soddisfatte attraverso attuali accessi o altre aree già pubbliche, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Art. 5 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante collaudo tecnico-amministrativo e funzionale in corso d'opera da parte di un tecnico abilitato, iscritto ad ordine professionale, individuato dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dell'A.C di avvenuta nomina del tecnico incaricato.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato; a tal fine il Comune nominerà un referente che, unitamente al collaudatore incaricato, sovrintenderà anche in corso d'opera alla realizzazione dei lavori.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità ai progetti esecutivi del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;

- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili forniti dalla Direzione Lavori, corrisponda ai costi presunti previsti nel progetto delle singole opere, anche ai fini dello scomputo dei relativi oneri tabellari;
- i dati relativi ai lavori siano stati inoltrati all'Osservatorio dei Contratti Pubblici da parte del soggetto attuatore a mezzo del suo Referente Unico.

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il concessionario si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità anche per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluoghi per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;
- a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 15 giorni, della visita finale di collaudo al competente Settore del Comune di Parma cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse pienamente conformi ai requisiti prestazionali definiti dal Comune stesso.

A lavori ultimati saranno forniti dal soggetto attuatore, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, gli elaborati del "come costruito" derivanti da specifico rilievo planoaltimetrico georeferenziato, completi della planimetria e dei profili longitudinali di tutti i sottoservizi, dell'impianto di illuminazione, delle opere a verde, degli arredi, completi delle schede di rilevazione forniti dal Settore comunale competente, nonché la documentazione fotografica eseguita in corso d'opera delle opere realizzate.

Il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla comunicazione dei concessionari, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 4 e 4bis e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4 quater nonché del contributo di costruzione come definito al successivo art. 7, qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella Convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, salvo interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documentali e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Il certificato di collaudo finale dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare;
- un elaborato che dimostri la coerenza con il progetto generale di PUA e con le indicazioni tecnico-funzionali in esso contenute, se ritenuto necessario da parte del collaudatore.

Al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere realizzate, il concessionario è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere a verde di cui all'art. 9) decorrenti dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il concessionario è tenuto a comunicare al competente Settore del Comune di Noceto la data di inizio e di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e la conseguente emissione del relativo Certificato di collaudo provvisorio), fermo restando quando disciplinato al precedente art. 5, costituisce/constituiscono condizione vincolante per:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati (in caso di più stralci: insistenti sui lotti compresi nel singolo stralcio);
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 12.

I concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, le opere di urbanizzazione saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente Convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ad esclusione di quanto previsto al successivo art. 9.

Restano comunque in capo al concessionario gli oneri connessi all'accertamento di piena e corretta funzionalità delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo, il quale non potrà essere emanato prima di 24 mesi (36 per le opere per le opere a verde di cui all'art. 9) dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio. Si specifica che il collaudo definitivo potrà essere tacitamente approvato.

Sono a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, gli oneri di ripristino delle opere pubbliche conseguenti ad eventuali danni, deterioramenti e manomissioni dovuti ai lavori di costruzione degli edifici previsti nei singoli lotti. Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei lotti privati ovvero della restante parte del comparto.

Il Comune, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

Sono inoltre a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. 20.000,00 e vengono garantiti come specificato al successivo art. 12.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni attuative degli strumenti urbanistici introdotte dalla L.R. 24/2017 (art. 4 comma 5), l'attivazione degli interventi previsti dal PUA dovrà avvenire nei termini stabiliti al successivo art. 11.

Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) in merito all'acquisizione dell'informazione antimafia, la presente Convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva pertanto quando venga accertata la sussistenza di tentativi di

infiltrazione mafiosa successivamente alla stipula del presente atto, l'Amministrazione Comunale recede dalla Convenzione senza che nulla sia dovuto per le spese eventualmente già sostenute dai soggetti attuatori.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 2;
- al versamento al Comune di Noceto della somma per la mancata realizzazione della strada di gronda di cui al punto 3 (290.135,70 o altro valore che verrà definito in sede di computo), ovvero all'impegno ad eseguire lavori extra comparto a scelta del Comune di Noceto per il medesimo importo ;
- alla costituzione e trascrizione della servitu' di acquedotto circa il fosso di scolo che convoglia le acque meteoriche del comprato al Canal Grande e di cui al parere del Consorzio della Bonifica Parmense;
- all'eventuale integrazione/sostituzione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art 12;
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni :

- Eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di parcheggio e delle restanti aree pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili. Per ogni picchetto dovrà essere redatto una monografia quotata riferita a caposaldi esistenti opportunamente documentati e fotografati, tale da rendere, a fronte di eventuali manomissioni, facilmente ricostruibile il loro posizionamento.
- Eseguire la costruzione di tutte le massicciate stradali (parcheggi compresi) fino al suo intasamento superficiale (finalizzata alla transitabilità della strada) ed i corrispondenti eventuali muretti interrati per il contenimento (relativi ai lotti e simili), tutti gli impianti principali (reti dorsali ossia con la eventuale sola esclusione degli allacci ai lotti) dell'acqua-gas -fognatura- energia elettrica- telefono - pubblica illuminazione, cavidotto libero, nelle sedi pubbliche, anche eventualmente limitatamente ad ogni singolo stralcio funzionale solo se previsto e se precedentemente concordato. Le reti di cui sopra dovranno essere funzionalmente collegate alla rete / collettore generale.
- Il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione dovrà inoltrare al Comune di Noceto una dichiarazione sostitutiva d'atto notorio o autocertificazione rilasciata nei termini di legge con la quale dichiara ed assevera che i soggetti attuatori hanno realizzato le opere suddette secondo le quantità di cui al precedente comma e le modalità delle norme tecniche già richiamate nella precedente convenzione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla TAVOLA 9 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI E AREE PRIVATE, potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici a condizione che sia stato emesso il certificato di collaudo provvisorio delle opere di cui ai precedenti artt 5.

7 – ONERI DOVUTI

7.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

7.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari a Euro

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 1.004.640,00 (156 x 6440) dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal PUA.

Tale importo è suddiviso per ciascun lotto di intervento previsto dal PUA in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente:

Numero lotto	SU mq.	Euro
01	200	31.200,00
02	200	31.200,00
03	200	31.200,00
04	600	93.600,00
05	200	31.200,00
06	200	31.200,00
07	200	31.200,00
08	200	31.200,00
09	600	93.600,00

10	200	31.200,00
11	200	31.200,00
12	200	31.200,00
13	200	31.200,00
14	200	31.200,00
15	600	93.600,00
16	200	31.200,00
17	200	31.200,00
18	200	31.200,00
19	600	93.600,00
20	600	93.600,00
21	220	34.320,00
22	220	34.320,00

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019 che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore.

I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

7.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, indicati nella tabella del precedente articolo 4.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2,, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, sono tenuti a versare la differenza risultante al rilascio/presentazione dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/presentazione dei titoli stessi.

Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella di cui al precedente art. 6.2

7.4 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Per quanto attiene la quota del costo di costruzione (QCC), questa verrà corrisposta integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, ai sensi del punto 5 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019, di recepimento della stessa.

7.5 CONTRIBUTO PER PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 33.120,00 (€ 5.00/mq di SU) a titolo di dotazioni ecologiche e ambientali.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne il sistema complessivo delle sedi viarie veicolari, l'articolazione generale dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Non sono da ritenersi sostanziali le modifiche nelle disposizioni planivolumetriche generali dei tipi edilizi, nonché la distribuzione dei lotti edificabili previsti nell'ambito, che potranno essere eventualmente accorpati o diversamente frazionati, mantenendo il rispetto delle potenzialità edificatorie complessive contenute negli elaborati di progetto. Queste eventuali modifiche, attenendosi agli obiettivi del piano e ai vincoli di cui ai commi precedenti, non concretano, di fatto, variazioni sostanziali all'impianto urbanistico del comparto e non configurano variante alla presente convenzione urbanistica Per tali modifiche andrà comunque conseguito il necessario titolo edilizio.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA, alle quali si rimanda.

Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

I concessionari ed i loro aventi causa si obbligano alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo provvisorio, affinché ne possa essere verificato il corretto attecchimento.

Il decoro e la manutenzione delle aree dovrà avere il livello qualitativo uguale a quello in essere nelle aree urbanizzate esistenti limitrofe al comparto e gestite dal Comune di Noceto. Al riguardo a titolo esemplificativo (non esaustivo) il concessionario si impegna a garantire le pulizie e la raccolta dei rifiuti presenti sulle aree pubbliche, oltre che al taglio erba sulle aree verdi (con frequenza minima mensile), la regolare accensione e spegnimento della pubblica illuminazione, lo spargimento del sale per evitare fenomeni di gelo e la tempestiva rimozione del manto nevoso così come avviene alle strade pubbliche.

Come riportato al precedente art.2 sarà inoltre mantenuta a carico dei concessionari la continuità idraulica della rete a servizio dei terreni agricoli prospicienti e circostanti in particolare sollevano il Consorzio della Bonifica parmense da ogni e qualsiasi responsabilità con apposita dichiarazione da inviare prima del rilascio del Pdc delle Opere di Urbanizzazione

Con la stipula della presente convenzione i proprietari delle aree esterne all'ambito si impegnano a garantire l'attecchimento e la manutenzione delle fascia arbustiva collocata esternamente all'ambito. In caso di alienazione delle aree all'interno del comparto, la manutenzione delle suddette alberature sarà a carico dell'attuatore del comparto.

Art. 10– Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente PUA, come descritte negli artt. 3 e 3bis, devono essere ultimate entro i termini di validità stabiliti dal relativo titolo abilitativo che potrà essere prorogato ai sensi di legge e comunque non oltre la vigenza del PUA.

Art. 11 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA ha validità di 10 anni dalla stipula della convenzione, fatte salve eventuali proroghe di legge.

Allo scopo di assicurare l'avvio dell'attuazione degli interventi previsti dal PUA, in coerenza con quanto stabilito al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 la presentazione dei relativi titoli abilitativi dovrà avvenire perentoriamente:

- il PDC delle opere di urbanizzazione entro due anni dalla firma della Convenzione, pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente Convenzione;
- ad iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del PDC;
- i PDC (completi) dei singoli lotti entro 115 mesi dalla firma della presente convenzione;

Art. 12– Garanzie

I concessionari/soggetti attuatori:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e 3bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5
- a garanzia di quanto pattuito al punto 2 circa la servitu' di acquedotto e la realizzazione del fosso di scolo di cui al parere del Consorzio della Bonifica Parmense

documentano, all'atto della stipula della presente Convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della vigente elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna (2022-2023),, comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali;
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4;

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in € 3.500,00,00.

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi e devono essere valide ed operanti fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, con estinzione o riduzione previa espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte del beneficiario, prevedendo che il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto al beneficiario.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta entro quindici giorni a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Su detta garanzia, l'Amministrazione Comunale avrà quindi diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3) e 3bis) in caso di mancata realizzazione in tutto in parte da parte del soggetto attuatore;
- per le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
- per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione previste agli artt. 3) e 3bis), e per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte;
- per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo provvisorio (36 mesi per le opere a verde);
- per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere verificatesi nel corso dei lavori o nel periodo di manutenzione e conservazione come specificato al precedente art.9 e per le sanzioni e penali di cui al successivo art.13.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, prima del rilascio Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA, ed anche in realizzazione alla mancata realizzazione della strada di gronda (il cui costo è stato inserito all'interno del PUA) o, qualora l'Amministrazione comunale ne ravveda gli estremi, nel caso di proroghe del titolo edilizio.

La polizza fideiussoria dovrà obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del soggetto attuatore.

E' facoltà del Comune di Noceto di procedere a riduzione dell'entità della medesima dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione del collaudo provvisorio. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui agli artt. 3, di assicurare il ripristino degli eventuali danni ed a garanzia del corretto attecchimento delle opere a verde e della funzionalità degli impianti di irrigazione verde, all'atto dell'emissione del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore dovrà mantenere attiva una polizza fideiussoria di valore:

- non inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo provvisorio;
- pari al 100% del valore delle opere a verde, per un periodo di 36 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo provvisorio
- .

La presenza di tali polizze è condizione necessaria per l'emissione del collaudo. Dopo tali termini, verificata la funzionalità delle opere, le fidejussioni potranno essere svincolate integralmente.

Art. 13– Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio o non corretta esecuzione delle opere. In tal caso, qualora i soggetti attuatori risultino inottemperanti alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:
 - delle opere non realizzate o non collaudabili e degli eventuali ripristini, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna;
 - delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;
 - dell'IVA di legge;
 - della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'impianto di irrigazione di cui all'art. 9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 1,35/ €/mq/annui;
- b) anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento a seguito di segnalazione da parte dell'A.C. di situazioni che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione stessa, possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza o per l'igiene pubblica. In tal caso, l'Amministrazione interverrà in danno con l'escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

Nel caso di inottemperanza di cui alla lettera a), il concessionario dovrà corrispondere al Comune una pena pari a:

- 1 per mille del valore delle opere di urbanizzazione non completate o non collaudabili, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo calcolato a partire dal ricevimento della comunicazione del collaudatore di mancato completamento ovvero di non collaudabilità delle opere, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità;
- 5 per cento del valore delle opere non completate o non collaudabili, qualora l'Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fidejussione;
- 1 per mille del valore delle opere di urbanizzazione fuori comparto, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo sul cronoprogramma individuato all'art. 4bis, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni per i danni rilevabili dall'Amministrazione Comunale nei casi di mancata cessione di aree e opere, stabilite nelle convenzioni urbanistiche di cui alla D.G.C n. 1111 del 29/08/2007.

Nel caso in cui si verificasse l'assenza della necessaria qualificazione tecnica e strumentale del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, si provvederà al blocco dei lavori, fino all'individuazione da parte del concessionario di altro soggetto idoneo.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 11, si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione con Del. C.C. n. 140/22 del 28/09/2007.

Art. 14 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Nel caso di modifica di qualunque diritto reale di godimento del bene relativo a qualunque immobile posto all'interno del perimetro del PUA oggetto della presente Convenzione (compravendite; usufrutti; ecc.), i soggetti attuatori potranno trasferire, nei relativi atti notarili, tutti o parte dei patti qui descritti, dandone tempestiva comunicazione al Comune utilizzando qualunque strumento informatico adatto a inviare posta elettronica con valore legale equiparato a quello di una raccomandata con ricevuta di ritorno.

Tale comunicazione dovrà obbligatoriamente contenere almeno la seguente documentazione:

- estremi identificativi del nuovo soggetto che avrà preso in carico tutti o parte degli obblighi della presente Convenzione;
- elenco degli obblighi assunti dal nuovo concessionario con relative nuove fidejussioni la cui somma degli importi garantiti non potrà mai essere inferiore all'importo della/e fideiussione prestata/e a corredo della presente Convenzione;
- elaborati grafici riassuntivi atti a definire, quanto meno planimetricamente, la ripartizione degli obblighi convenzionali assunti dal nuovo concessionario.

In assenza di tale comunicazione i soggetti attuatori che sottoscrivono il presente atto convenzionale saranno sempre ritenuti unici responsabili, anche in solido, nei confronti del Comune di Noceto.

Si specifica comunque che, in caso di trasferimento delle aree o degli immobili oggetto della presente Convenzione, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua

volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate o abbia dichiarato espressamente di liberare gli originari obbligati.

Salvo diversa ed esplicita pattuizione, i soggetti attuatori potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Tutte le spese preventive, concomitanti e conseguenti alla sottoscrizione sia del presente atto sia di eventuali atti notarili dalla presente Convenzione disciplinati, a qualunque titolo ipotizzate, definite e previste (imposte, bolli, diritti, ecc.) e a chiunque dovute (consulenti tecnici e legali, notai, enti, ecc.), con relativa IVA e cassa previdenziale, sono ad esclusivo carico dei soggetti attuatori che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Art. 15– Definizione delle controversie
--

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Parma.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

Agli effetti della presente Convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Noceto



COMUNE DI NOCETO

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it
Tel. 0521 – 622 131 Fax. 0521 – 622 100

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE

Sulla proposta n. 2378/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. , ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(SICILIA EDOARDO)



COMUNE DI NOCETO
SERVIZIO FINANZIARIO

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it
Tel. 0521 – 622 131 Fax. 0521 – 622 100

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Sulla proposta n. 2378/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. , ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(ANCORATI GIANLUCA)



COMUNE DI NOCETO
SEGRETARIO GENERALE

Tel. 0521 – 622 115 Fax 0521 622 100
e-mail segretario@comune.noceto.pr.it
PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

SI CERTIFICA

che la deliberazione di Giunta Comunale n. 190 del 21/12/2023 ad oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R1 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. :

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Ente con numero 1606/ 2023 per 15 giorni consecutivi dal 22/12/2023 al 06/01/2024, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U. n. 267 del 18/08/2000;

-è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, in data 02/01/2024.

- è stata inserita nell'elenco delle deliberazioni adottate dalla Giunta Comunale trasmesso ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. n. 267 del 18/08/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
con firma digitale
MERCADANTI ALDO