



## PIANO ATTUATIVO VIGENTE



### PIANO IN VARIANTE AL PRG

D.C.C. n. 56 del 20/04/2009

### VARIANTE AL PIANO IN VARIANTE AL PRG

D.C.C. n. 158 del 15/12/2011

#### QUANTITA' DI PROGETTO DEL P.I.P. GAZZATE IN VARIANTE

ST = 171.612 mq

SF<sub>tot</sub> = 92.666,67 + 15.008,00 + 3.146,10 = 110.811,77 mq

SF Lotti di U1 = 3146,10 mq

SF vendibile = 110.811,77 - 3.146,10 mq = 107.666,67 mq

SU<sub>U1</sub> = 55.595,20 mq + 9.128 mq = 64.723,20 mq

UT = 64.723,20 / 171.612,00 = 0,377 mq/mq < 0,45

U1 parcheggi (10 mq/50 mq SU<sub>U1</sub>)

64.723,20 : 50 x 10 = 12.944,64 mq

1 posto auto = 22 mq

12.944,64 / 22 = 588,39 > 496 posti auto di progetto

n. posti auto 523 x 22 mq = 11.506,00 mq

mq 11.506,00 < 13.130,64 mq (10 mq/50 mq SU<sub>U1</sub>)

U2 parcheggi (5% ST)

(parcheggio automezzi pesanti) mq 4.035,26 / 22 = 183,42

Totale parcheggi (U1 e U2) 496 + 183,42 = 679,42 = 680 posti auto

U2 Verde pubblico 19.678,46 mq > 17.181 mq (10% di ST)

Superficie permeabile

Interna ai lotti 107.666,67 x 12% = 12.919,99 mq

Verde di U1 = 3.617,03 mq

Extrastandard di verde U2 = 3.348,00 mq

> 20.000,00 mq

webapp.lifefize.com sta condividendo il tuo schermo.

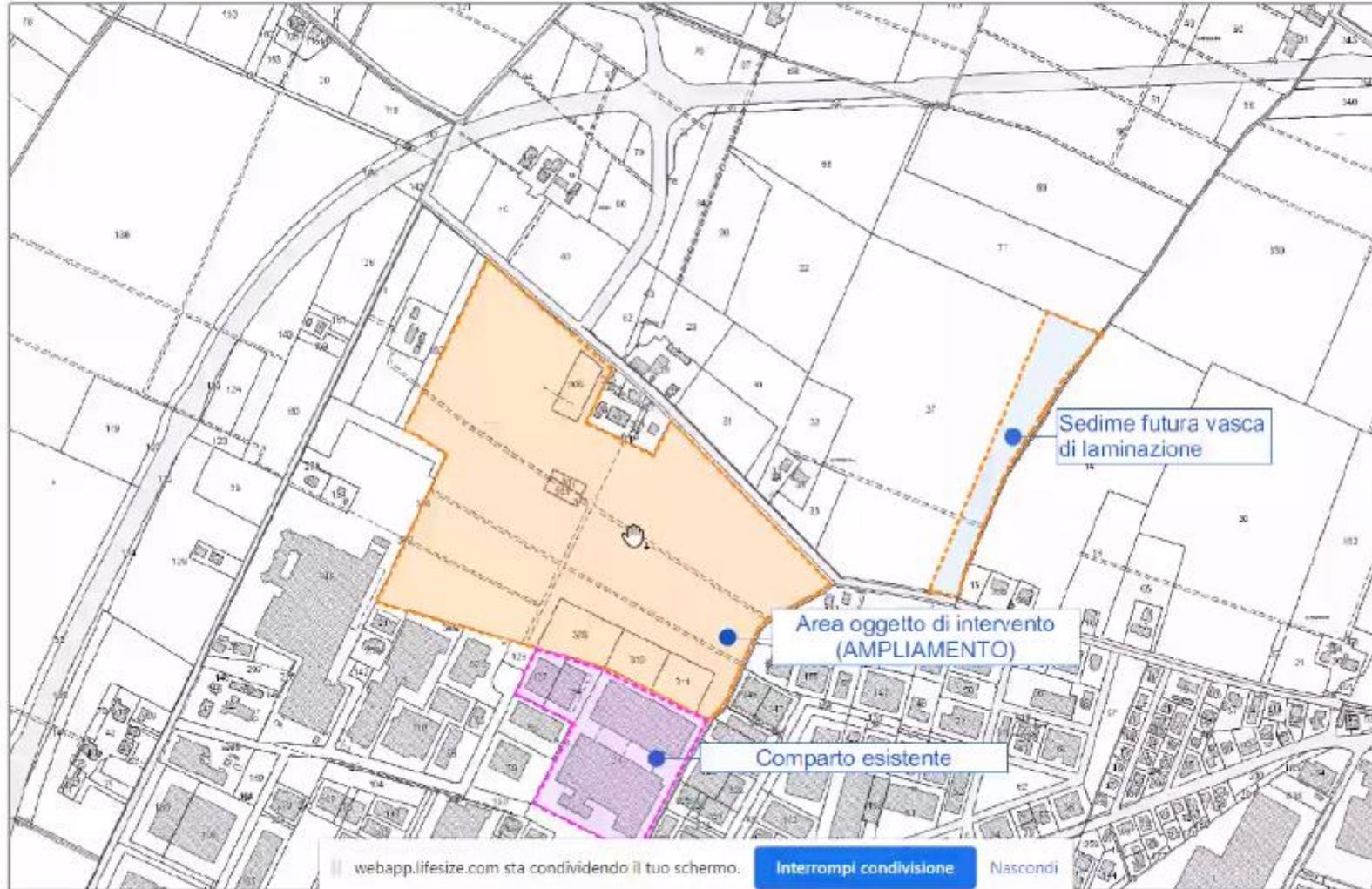
Interrompi condivisione

Nascondi

le ~ 40.959,70 mq > 22.162,35 mq (20% SF)



## INTERVENTI IN PROGETTO





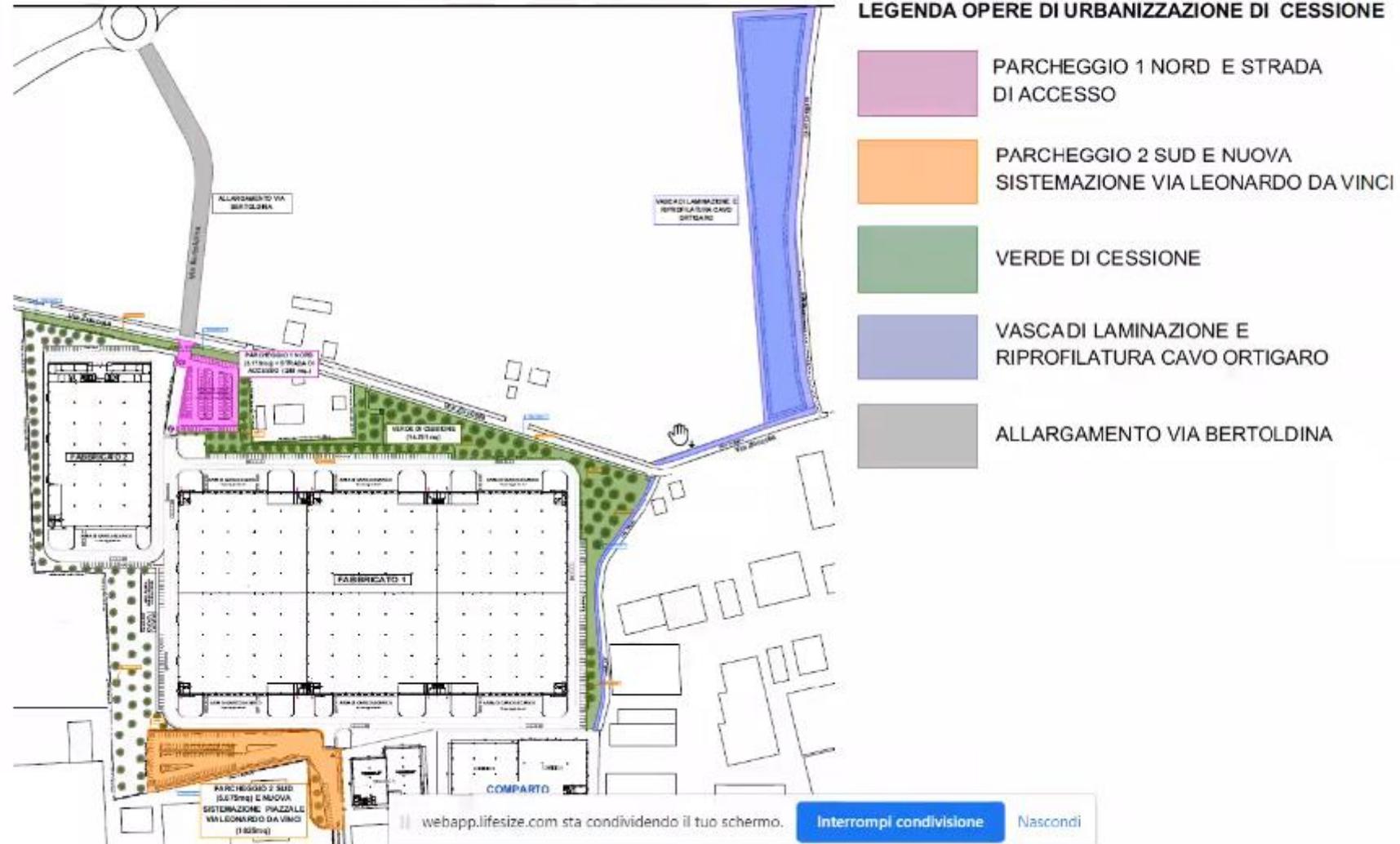
ACCORDO CON I PRIVATI ex art. 11 L. 241/1990 - sottoscritto dalle parti in data 05/08/2021

ART. 1) IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Presentazione richiesta di Procedimento Unico (art. 53 della LR 24/2017), per l'attuazione del comparto produttivo, con la **realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione**:
  - a. **parcheggi, viabilità e verde pubblico** (a fronte di capacità edificatoria aggiuntiva 56.205+18.795 mq SU);
  - b. **vasca di laminazione**, a ovest del Cavo Ortigara (**dimensionato sul totale delle superfici impermeabili del nuovo comparto e del quartiere artigianale esistente**);
  - c. **ampliamento della sezione stradale di via Bertoldina e sistemazione del tratto di via Da Vinci**, in corrispondenza del depuratore comunale dismesso.
2. Acquisizione, frazionamento e **cessione bonaria al Comune di Nonantola**, dell'area di 18.500 mq, destinata alla realizzazione di **vasca di laminazione**, oltre alle **aree destinate alle opere di urbanizzazione** di comparto, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.
3. Impegno a farsi carico della **manutenzione e regolare funzionamento della vasca di laminazione**, per un periodo di **cinque anni** dalla presa in carico dell'area da parte del Comune,
4. Impegno a farsi carico della **manutenzione dell'area destinata a verde pubblico** di comparto in perpetuo.



## PLANIMETRIE AREE DI CESSIONE





### PROPOSTA PROGETTUALE (P.E. 2021/361)



DATI GENERALI	
Dotazioni territoriali	
Sup. Territoriale ST (mapp. 303-306-307-309-310-311-343-344)	147.908,00
Sup. Fondiaria SF	123.126,00
Sup. terreno vasca di laminazione (porzione mapp. 37)	18.500,00
P1 (Parcheggi pubblici)	8.730,00
V1 (Verde di cessione)	14.791,00
Sup. lorda totale (SL)	76.097,03
Sl Fabbricato 1	61.806,84
Sl Fabbricato 2	14.290,19
Sup. utile totale (SC)	75.000,00
Su Fabbricato 1	60.987,86
Su Fabbricato 2	14.012,14

STANDARD URBANISTICI	
CESSIONI (RICHieste)	
Parcheggi Pubblici (mq) P1=5%ST	Verde di cessione (mq) V1=10%ST
N.296 posti auto 7.395,40	14.790,80

PROGETTO	
CESSIONI (PROPOSTE)	
Parcheggi Pubblici (mq) 8.730,00	Verde di cessione (mq) 14.791,00
288 posti auto in progetto compresi 6 posti auto per autocarro *	Terreno vasca di laminazione (mq) 18.500,00

Parcheggi pertinenziali e sup. permeabile (RICHieste)	
Parcheggi Pertinenziali (mq) 20/100 mq di Sup. netta Sup. netta 75000 mq 15.000,00 15000 mq/(25 mq/posto auto) = 600 posti auto	Sup. Permeabile verde pertinenziale (mq) 20 % SF 24.625,20

PROGETTO	
Parcheggi pertinenziali e sup. permeabile (PROPOSTE)	
Parcheggi Pertinenziali 250 posti auto 70 stalli autocarri 600 posti auto in progetto	Sup. permeabile verde pertinenziale (mq) 16.903,00 Sup. verde di cessione (mq) 14.791,00 Totale verde permeabile (mq) (25,7 % SF) 31.694,00



## ART. 2) IMPEGNI DEL COMUNE

1. Recepimento dei contenuti del presente accordo, attraverso il procedimento amministrativo di abilitazione degli interventi previsto dall'art. 53 della L.R. 24/2017.

COSA COMPORTA la variante al piano attuativo in variante al PRG?

- **Attuazione del comparto con piano particolareggiato di iniziativa privata**, anziché PIP;
- **Modifica ST** - riduzione del perimetro di comparto di intervento (non comprende l'area Bosch, ex lotto 1, che diviene D1 e l'area Panini, ex lotto 17, che diviene zona E)
- **Aumento SU max ammissibile**, da 64723 a 75000 e UT (UT da 0.45 a 0.51)
- **Aumento H max ammissibile** (ora H 12.50 m derogabile a 21 m per particolari strutture, richiesti 16 m, derogabili a 30 ml per magazzini verticali)
- **Calcolo parametro superficie permeabile 20%SF** rispettato con l'inclusione nel calcolo di parte del verde pubblico di comparto, che viene ceduto al Comune ma rimane in gestione in perpetuo al soggetto attuatore
- **Mantenimento previsione vasca di laminazione extra comparto** a servizio del comparto e dell'area produttiva consolidata già esistente;
- **accordo tra CAP/ Sorgeacqua/Comune per la dismissione del depuratore di Gazzate**, dismissione delle reti a carico Sorgeacqua e CAP, dismissione dei manufatti soprasuolo a carico del Soggetto Attuatore

2. Riconoscimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione:
  - Realizzazione parcheggi di urbanizzazione al 100%
  - Realizzazione verde pubblico al 100%
  - Realizzazione vasca di laminazione al 74% (opera extra comparto )
  - Ampliamento via Bertoldi



### ART. 3) IMPEGNI DEL CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. **Impegno a vendere al privato attuatore** le aree del comparto di proprietà del Consorzio stesso.
2. Impegno a produrre copia dell'**accordo di rinuncia da parte dei proprietari, ad ogni pretesa di risarcimento nei confronti del Consorzio e del Comune di Nonantola**, riferibile ad ogni e qualsivoglia danno di natura civile, fiscale, edilizio, urbanistico ed amministrativo genericamente inteso, rinunciando nei loro confronti a qualsiasi azione giudiziale e stragiudiziale presente e futura.

### ART. 4) IMPEGNI DELLA SOCIETÀ BOSCH REXROTH OIL CONTROL SPA

1. Con la sottoscrizione del presente accordo, la società Bosch Rexroth Oil Control SpA riconosce e accetta il **superamento dell'accordo sottoscritto in data 14/05/2012**, tra la stessa società e il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi per l'attuazione del comparto PIP "Gazzate".

Si devono ritenere superati e inefficaci tutti i diritti e gli oneri ivi contemplati, con particolare riferimento all'obbligo di cessione del terreno di cui al foglio 40 mappale 338, destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione del comparto PIP, terreno che rimane nella disponibilità della ditta, e che insieme al terreno di cui al foglio 40 mappale 345 parte, di proprietà della stessa società, conserva la potenzialità edificatoria complessiva attribuita al lotto 1 dal piano attuativo vigente.



### PROPOSTA PROGETTUALE (P.E. 2021/361)



DATI GENERALI	
Definizione territoriali	
Sup. Territoriale ST (mapp. 303-306-307-309-310-311-343-344)	147.908,00
Sup. Fondiaria SF	123.126,00
Sup. terreno vasca di laminazione (porzione mapp. 37)	18.500,00
P1 (Parcheggi pubblici)	8.730,00
V1 (Verde di cessione)	14.791,00
Sup. lorda totale (SL)	76.097,03
Sl. Fabbricato 1	61.806,84
Sl. Fabbricato 2	14.290,19
Sup. utile totale (SU)	75.000,00
Su Fabbricato 1	60.987,88
Su Fabbricato 2	14.012,14

STANDARD URBANISTICI	
CESSIONI (RICHIESTE)	
Parcheggi Pubblici (mq)	Verde di cessione (mq)
P1=5%ST	V1=30%ST
N.296 posti auto	
7.395,40	14.790,80

PROGETTO	
CESSIONI (PROPOSTE)	
Parcheggi Pubblici (mq)	Verde di cessione (mq)
8.730,00	14.791,00
288 posti auto in progetto	Terreno vasca di laminazione (mq)
compresi 6 posti auto per autocarro *	18.500,00

\* compensazione con area di manovra autocarri

Parcheggi pertinenziali e sup. permeabile (RICHIESTE)	
Parcheggi Pertinenziali (mq)	Sup. Permeabile verde pertinenziale (mq)
20/100 mq di Sup. netta	20 % SF
Sup. netta 73000 mq	
15.000,00	24.625,20
15000 mq/(25 mq/posto auto)	
= 600 posti auto	

PROGETTO	
Parcheggi pertinenziali e sup. permeabile (PROPOSTE)	
Parcheggi Pertinenziali	Sup. permeabile verde pertinenziale (mq)
250 posti auto	16.903,00
70 stalli autocarri	Sup. verde di cessione (mq)
600 posti auto in progetto	14.791,00
	Totale verde permeabile (mq)
	(25,2 % SF)
	31.694,00

webapp.lifefize.com sta condividendo il tuo schermo.

Interrompi condivisione

Nascondi



### PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

#### PLANIMETRIE AREE DI CESSIONE



#### LEGENDA OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CESSIONE

- PARCHEGGIO 1 NORD E STRADA DI ACCESSO
- PARCHEGGIO 2 SUD E NUOVA SISTEMAZIONE VIA LEONARDO DA VINCI
- VERDE DI CESSIONE
- VASCA DI LAMINAZIONE E RIPROFILATURA CAVO ORTIGARO
- ALLARGAMENTO VIA BERTOLDINA

Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinate i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.

[Prova](#)

- Comprimi PDF
- Redigere

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

[Prova gratuita di 7 giorni](#)

webapp.lifeseize.com sta condividendo il tuo schermo. [Interrompi condivisione](#) Nascondi



## PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

### Parcheggio NORD



Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.

Prova

- Comprimi PDF
- Redigere

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

Prova gratuita di 7 giorni

webapp.lifesize.com sta condividendo il tuo schermo. Interrompi condivisione Nascondi 7/26



### PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

#### Parcheggio SUD



webapp.lifsize.com sta condividendo il tuo schermo. Interrompi condivisione Nascondi 7/26

Cerca 'Aggiungerò un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine. [Prova](#)

- Comprimi PDF
- Redigere

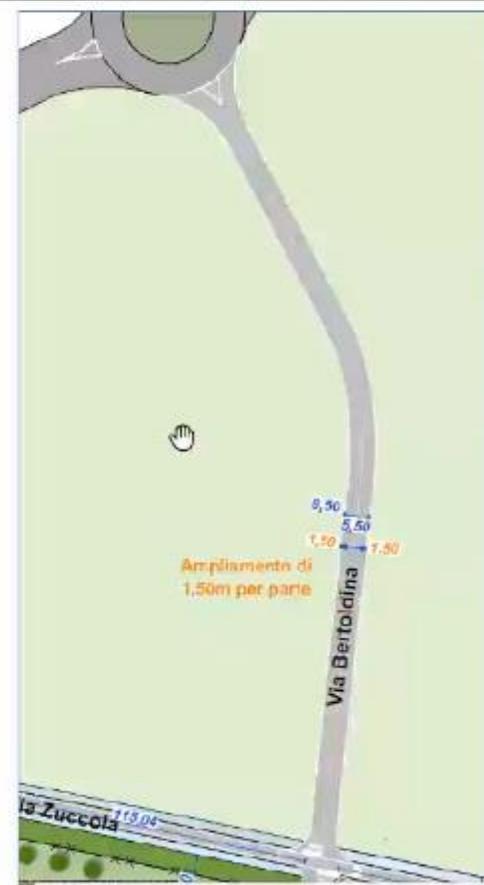
Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

[Prova gratuita di 7 giorni](#)



### PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

#### Allargamento via Bertoldina



Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.

Prova

- Comprimi PDF
- Redigere

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

Prova gratuita di 7 giorni

webapp.lifsize.com sta condividendo il tuo schermo. Interrompi condivisione Nascondi 7/26



# PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

## Vasca di laminazione



webapp.lifeseize.com sta condividendo il tuo schermo. [Interrompi condivisione](#) Nascondi 7/26

Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.  
[Prova](#)

- Comprimi PDF
- Redigere

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF  
[Prova gratuita di 7 giorni](#)



### PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

#### Riprofilatura Cavo Ortigaro



Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.

[Prova](#)

- Comprimi PDF
- Redigere

webapp.lifefize.com sta condividendo il tuo schermo. [Interrompi condivisione](#) Nascondi



## PdC Convenzionato per l'ampliamento di attività produttiva esistente - ditte NIM srl e O&N GROUP SpA

### VISTE 3D (Render)

Vista lato Bosch



webapp.lifeseize.com sta condividendo il tuo schermo. Interrompi condivisione Nascondi

Cerca 'Aggiungere un'immagine'

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine

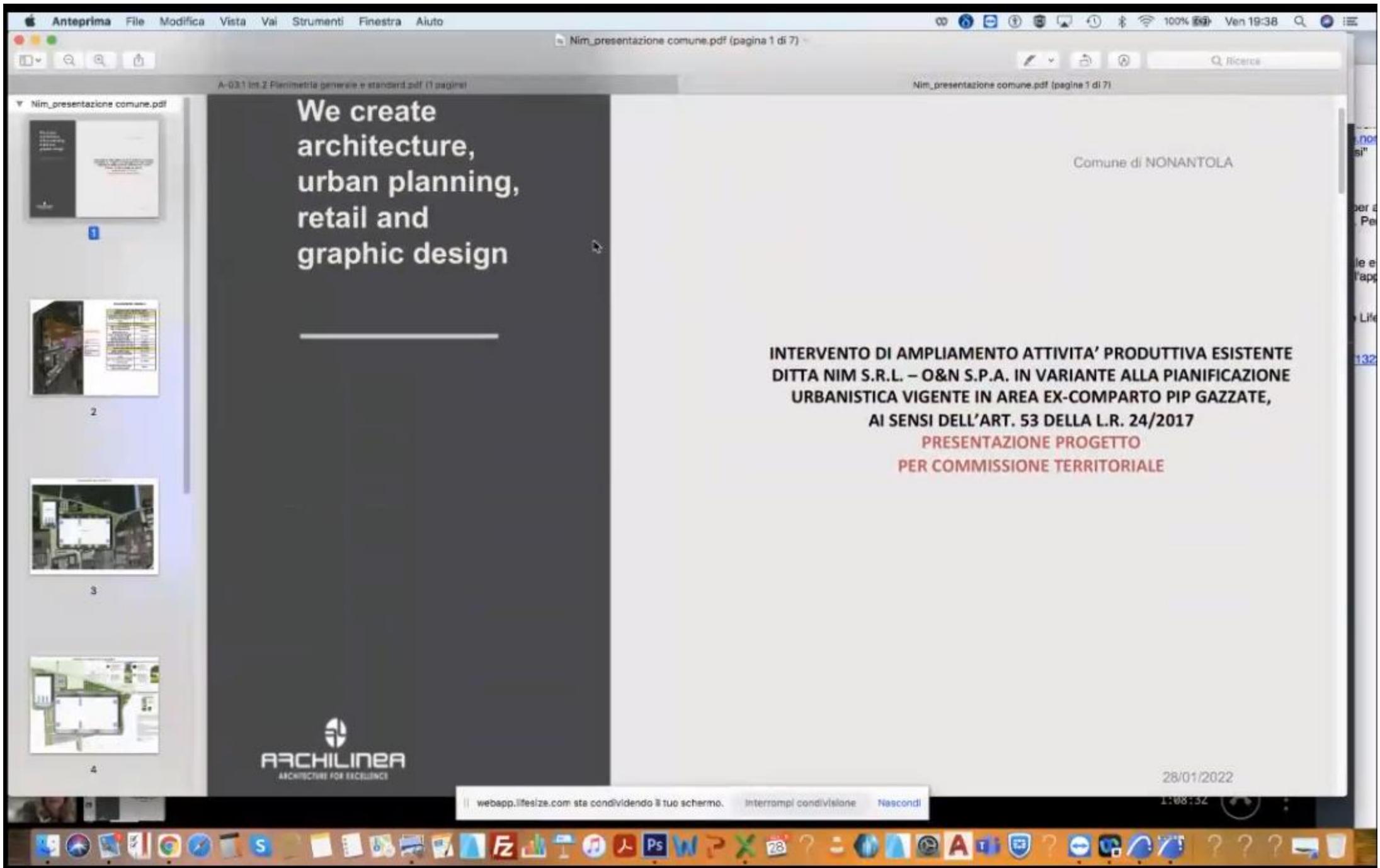
Elimina, inserisci, estrai e ruota le pagine.

Prova

- Comprimi PDF
- Redigere

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

Prova gratuita di 7 giorni



We create  
architecture,  
urban planning,  
retail and  
graphic design

Comune di NONANTOLA

**INTERVENTO DI AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE  
DITTA NIM S.R.L. - O&N S.P.A. IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA VIGENTE IN AREA EX-COMPARTO PIP GAZZATE,  
AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017  
PRESENTAZIONE PROGETTO  
PER COMMISSIONE TERRITORIALE**



28/01/2022

webapp.lifesize.com sta condividendo il tuo schermo. Interrompi condivisione Nascondi

1:08:52

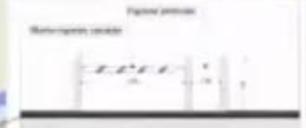


**Area di pertinenza con raggio minimo di 4m**

**ACERO CAMPESTRE**  
 Distanza alberature 5m  
 Classe di grandezza 2  
 Area di pertinenza con raggio minimo di 2,5m

**Area di pertinenza con raggio minimo di 4m**

**SEMINA A PRATO**  
 Realizzazione di prato con preparazione del terreno e estensione con sfregio di semenza composta come riportato nel regolamento comunale del verde



**SPOLIO ATTORNAMENTO/CANALE CON SERRA**

**ARREDO URBANO**

Area con arredo - panchine e coperti per le aree del verde di pertinenza

Lo alberature in progetto, come si evince dalla planimetria riportata a lato, saranno distribuite a distanza minima 5m tra l'altro al fine di consentire la naturale crescita della stessa. Gli spazi nelle aree a parcheggio saranno distribuiti a minimo 5m di distanza da stesso a stesso; gli spazi a gli Ulmi, di più specie dimensionati saranno invece posti ad una distanza tra alberature di 10m.

**IRRIGAZIONE**  
 Tutte le alberature saranno irrigate mediante impianto d'irrigazione localizzato a motore.  
 Ogni singola alberatura sarà dotata di una gestione provvista di 4 gocciolatori per pianta, collocato all'interno di tubo da drenaggio inserito in linea di corso del diametro di 40/50 mm, interrato e posizionato lungo il perimetro della zona radicale, in corrispondenza della sua parte superiore.  
 L'impianto d'irrigazione sarà automatizzato mediante unità di controllo a batteria programmabile con funzionalità programmabile (per 7-8000 litri) e sensori ultrasonici ultrasonici di rilevamento dell'acqua, con risparmio in acqua.

**Nuove piantumazioni N. 155 alberi classe 1° 2°**  
 Alberi espiantati circa n. 70

A-03.1 1/4.2 Planimetria generale e standardi.pdf (11 pagine)

Nim\_presentatione comune.pdf (pagina 5 di 7)



ZUCCOLA DALL'ALTO



VISTA AD ALTEZZA UOMO