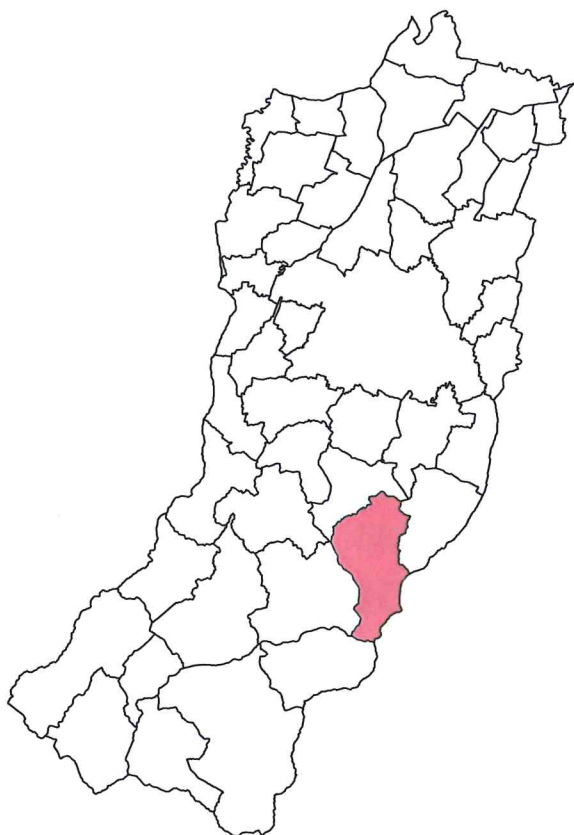




**COMUNE
DI BAISO**

poc
Attuazione dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

adottato con D.C. n° 11 del 27/03/2017
approvato con D.C. n° del



Progettisti

Arch Aldo Caiti
Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Dott. Davide Rombi

con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
- Arch. Mauro Bisi
- Geom. Sara Guidetti



centro cooperativo di progettazione srl
architettura ingegneria urbanistica

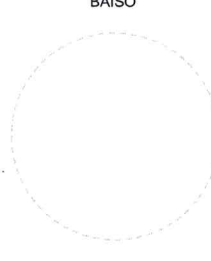
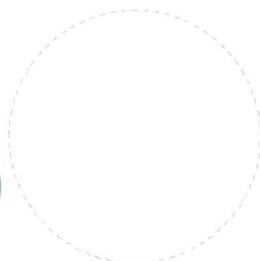
via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460 fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco del comune di
BAISO

Il Segretario



**Relazione di controdeduzione al parere degli enti
e alle osservazioni dei privati
Integrazione**

COMUNE DI BAISO

(Provincia di Reggio Emilia)

1° P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(Artt. 30 – 34 Lg. Rg. n° 20/2000 e s.m.i.)

ADOTTATO CON D.C.C. N° 11 DEL 27/03/2017

APPROVATO CON D.C.C. N° DEL

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AL PARERE DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI - INTEGRAZIONE

Il progettista
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro
Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

Novembre 2017

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



SOMMARIO

PREMESSA.....	1
----------------------	----------

PREMESSA

Il Comune di Baiso in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC vigente approvato con D.C. n° 23 del 22/04/2009 successivamente modificato con una prima variante parziale adottata con D.C. n° 2 del 27/03/2014 approvata con D.C. n° 34 del 05/01/2016 e con una 2^ variante tematica inerente l'elaborazione della "carta della potenzialità archeologica" adottata con D.C. n° 33 del 02/11/2016 attualmente in itinere.

Con D.C. n° 34 del 05/01/2016 il Comune ha altresì approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014.

Essendo dotato di strumentazione urbanistica vigente conforme alla L.R. 20/2000 il Comune con D.C. n° 11 del 27/03/2017 ha adottato il 1° POC per il quinquennio 2017 – 2022 e lo ha pubblicato ai sensi di legge.

Durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute al Comune osservazioni in termini di privati mentre è stato trasmesso ai competenti uffici comunali il solo parere favorevole del Servizio Area Affluenti del Po della Regione Emilia Romagna (Province di Piacenza, Parma, Reggio Emilia e Modena) a firma del responsabile Ing. Francesco Capuano, che si allega in calce.

Il presente documento costituisce relazione di controdeduzione ai pareri degli Enti pervenuti e presa d'atto che non sono state presentate in Comune osservazioni al 1° POC.

1. CONTRODEDUZIONE AL PARERE AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

Si prende atto di quanto evidenziato nel "constatato" ed in particolare di quanto riportato in ordine all'inserimento dell'ambito ACA 6 per il quale si subordina la fase di progettazione all'attuazione del monitoraggio e degli interventi indicati nei "limiti e condizioni di fattibilità geologico sismica" della relativa scheda di POC adottata.

1 – INTEGRAZIONE

Relativamente alle osservazioni dei privati si evidenzia che in data 16/11/2017 con il n° 5902 è stata registrata al protocollo comunale l'osservazione fuori termini presentata da Stefano Piccinini, legale rappresentante della Piccinini srl con sede in Via Carnione n° 12/a relativa all'ambito ATP2 in località "La Fornace" avente St di 6.500 mq inserito nel POC per un primo

stralcio funzionale di 2.550 mq con potenzialità edificatoria di 1.050 mq di superficie utile. Scopo dell'inserimento nel POC adottato è quello di consentire l'ampliamento, tramite "intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC" dello stabilimento della gastronomia Piccinini che necessita di essere adeguata alle nuove esigenze produttive dovute all'espansione del mercato estero con particolare riferimento agli USA.

La scheda norma di PSC prevede un U_f max di 0,60 mq/mq per cui la potenzialità edificatoria del 1° stralcio funzionale, che ha una S_f di 2.550 mq, è di $mq\ 2.550 \times 0,6 = 1.530$ mq superiore ai 1.050 mq di S_u inseriti nel 1° POC adottato.

Con l'osservazione tardiva che si allega in calce alla presente relazione, la Piccinini srl chiede:

- Di poter realizzare nel 1° stralcio tutta la potenzialità edificatoria ammessa dalla scheda norma di PSC in rapporto alla S_f di competenza (e cioè 1.530 mq di S_u su una S_f di 2.550 mq);
- Di poter costruire con H max di 12 m come ammesso dalla scheda di PSC e dalle norme vigenti;
- Di poter monetizzare 127,5 mq (5% della S_f) di parcheggi P1 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18.3 comma 1 lettera "C" delle norme di RUE che danno la facoltà al Comune di monetizzare i parcheggi pubblici P1 quanto l'ubicazione del parcheggio determini, come nel caso in discussione, problematiche di accesso e fruibilità in relazione alla viabilità pubblica esistente.

Alla osservazione viene allegata la documentazione tecnica a supporto della richiesta di maggiore potenzialità edificatoria del 1° stralcio (+ 480 mq di S_u) con riquantificazione, dei dati relativi:

- a) ai parcheggi pubblici e di pertinenza;
- b) all'altezza massima prevista che passa da 9 m a 12 m per la necessità di prevedere in copertura un verde pensile e per realizzare un soppalco nei locali da adibire a magazzino;
- c) degli spazi permeabili e dell'invarianza idraulica, nel rispetto delle limitazioni previste dalla scheda norma di PSC e delle norme di RUE.

Nella sistemazione delle aree cortilive e della viabilità di servizio ai parcheggi aggiuntivi di pertinenza, previsti in n° di 17 posti auto in base ai parametri dell'art. 23.3 punto C11 delle norme di RUE, si prevede di utilizzare le aree di cui al fg. 68 mappale 5 attigue al comparto ed in disponibilità futura del soggetto attuatore.

2 – PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE FUORI TERMINI DI PICCININI STEFANO PER LA PICCININI SRL

Si propone di accogliere l'osservazione prot. 5902 del 16/11/2017 in quanto finalizzata all'ampliamento di una attività produttiva esistente di particolare interesse e rilevanza per l'occupazione di qualità nel territorio comunale secondo proposte di riassetto planivolumetrico della zona produttiva consolidata e di ampliamento, degli edifici esistenti sostanzialmente equivalenti a quelle prospettate nel POC adottato.

In sede di approvazione del POC dovrà essere adeguato l'accordo originariamente sottoscritto per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale del 1° stralcio funzionale dell'ambito "ATP2" e dovrà essere aggiornata la scheda norma di POC adottata in conformità ai contenuti dell'accordo medesimo

COMUNE DI BAISO

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO TECNICO PROGETTUALE

Piazza della Repubblica, 1
42031 Baiso R.E.
tel. 0522-993515 fax 0522-843980
e-mail urbanistica@comune.baiso.re.it
C.F. 80019170358

MARCA
DA
BOLLO
€ 16,00

Al Sindaco del Comune
di BAISO (RE)

PROPOSTA DI VARIANTE A INTERVENTO EDILIZIO INSERITO NEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI BAISO (RE)

La/Il sottoscritta/o:

Nome **STEFANO**
Cognome **PICCININI**
Nata/o **SASSUOLO**
Il **06/03/1968**
Codice Fiscale **PCCSFN68C06I462V**
Residente in **BAISO (RE)**
Località **BAISO**
Piazza/Via n° **VIA CARNIONE, 10**



In qualità di:

☐ Proprietario

☐ Privato/a cittadino/a

☒ Legale rappresentante Società **PICCININI S.R.L.** - P. IVA 01709830358 con sede
in **VIA CARNIONE N°12/A - 42031 BAISO (RE)**

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Legale Rappresentante dell'Associazione o Ente

☒ Altro -

provvisto di autorizzazione da **CREDEMLEASING S.P.A.** P.IVA 00924500358,
con sede in **Via Mirabello, 2 - 42122 Reggio Emilia**, ditta proprietaria

Dei terreni identificati al catasto terreni del Comune di BAISO al

Foglio: 68 Mapp. 35, 36

Visto:

- Il Piano Strutturale Comunale del Comune di BAISO;
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di BAISO;
- L'avvenuto inserimento dell'intervento edilizio a seguito specificato nel PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC 2017-2021) DEL COMUNE DI BAISO"

con la presente formula:

**RICHIESTA DI VARIANTE A INTERVENTO EDILIZIO INSERITO
NEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI BAISO**

dell'ambito/comparto/intervento, di seguito descritto:

COMPARTO NORD, LA FORNACE - AMBITO ATP 2

Riferimento Tavola Grafica PSC: **P1 - TAVOLA SUD - AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI**

Riferimento Tavola Grafica RUE: **P4.3 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE** - Muraglione - Levizzano

Ambito : **PSC** - Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con
POC (ATP) - **RUE** - Sub ambiti di trasformazione produttiva e terziaria di rilievo comunale da attuare tramite
convenzione attuativa (ATP)

Articolo Norme PSC : **117**

Articolo Norme RUE : **35.3**

Scheda Normativa: **LA FORNACE - AMBITO ATP 2**

In riferimento al progetto urbanistico preventivo redatto dal tecnico professionista abilitato all'uopo incaricato,
di seguito indicato:

Nome **PAOLO**

Cognome **BORGHI**

Nata/o **MODENA**

Il **07/05/1967** Codice Fiscale **BRGPLA67E07F257B**

Residente in **FORMIGINE**

Località **MAGRETA**

Piazza/Via n° **VIA G. FERRAGUTI N°3**

Iscritto all'albo/ordine degli **ARCHITETTI** di **MODENA** con il numero **390**

ALLEGA:

1. Documenti d'identità dei soggetti coinvolti;
2. Anagrafica dei soggetti coinvolti;
3. Visura camerale ditta proponente;
4. Scheda d'ambito di PSC e prescrizioni;
5. Individuazione catastale dell'area;
6. Dichiarazione dei confinanti e relativi documenti d'identità;
7. Relazione illustrativa delle modifiche proposte;
8. Planimetria del progetto già inserito in POC;
9. Planimetria del progetto di Variante;
10. Planimetria fognature di Variante;
11. Nuovi elaborati grafici progetto di Variante.

La presente richiesta viene presentata in duplice copia, di cui un in marca da bollo complete di allegati.

Data **15/11/2017.**



Il Richiedente

PICCININPSRL
Via Camione 12/A - Cap. 42031 BAISO (RE)
(Firma) Indirizzo PEC: piccininisnc@pec.playnet.it
Numero REA RE - 216175
Codice Fiscale e Partita IVA 01709830358

Al Sindaco del Comune di Baiso (RE)

**RICHIESTA DI VARIANTE A INTERVENTO EDILIZIO INSERITO NEL
PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI BAISO (RE)**

ANAGRAFICA SOGGETTI COINVOLTI

PROPONENTE:

PICCININI STEFANO, C.F. PCCSFN68C06I462V,

in qualità di legale rappresentante dell'azienda **PICCININI S.R.L.** con sede legale in VIA CARNIONE 12/A – 42031 BAISO (RE), P.IVA 01709830358, tel. 0522/845450, fax 0522/845131, indirizzo PEC gastronomiapiccinini@cert.cna.it,

nato a SASSUOLO (MO) il 06/03/1968 e residente in Via CARNIONE n.10 – 42031 BAISO (RE),

e-mail stefano@gastronomiapiccinini.it, cellulare 348.3669594.

SOCIO DEL PROPONENTE:

PICCININI MATTEO, C.F. PCCMTT74M15I496T,

socio dell'azienda **PICCININI S.R.L.**,

nato a SCANDIANO (RE) il 15/08/1974 e residente in Via CARNIONE n.8 – 42031 BAISO (RE),

e-mail matteo@gastronomiapiccinini.it , cellulare 348.3669593.

PROPRIETA':

CREDEMLEASING S.P.A., P.IVA 00924500358,

con sede in Via Mirabello, 2 – 42122 REGGIO EMILIA (RE), tel. 0522/402618, fax 0522/452085, www.credemleasing.it, che ha già autorizzato **PICCININI S.R.L.** alla richiesta inserimento nel POC,

nella figura del legale rappresentante **BOIARDI VINCENZO**, C.F. BRDVCN60R12H223J,

nato a REGGIO EMILIA (RE) il 12/10/1960 e residente in Via G. ROSSA n.6/00 – 42123 REGGIO EMILIA (RE), e-mail vboiardi@credemleasing.it.

TECNICO REFERENTE:

BORGHI PAOLO, C.F. BRGPLA67E07F257B,

iscritto all'Ordine degli Architetti di MODENA al N°390, con studio in VIA C. BONINSEGNI 2 – 41043 FORMIGINE (MO), tel. 059/5771483, indirizzo PEC paolo.borghi@archiworldpec.it,

nato a MODENA (MO) il 07/05/1967 e residente in Via G. FERRAGUTI n.2 – 41043 FORMIGINE (MO),

e-mail arch.paoloborghi@yahoo.it, cellulare 349.2514457.

Baiso, lì 15 Novembre 2017

Il soggetto proponente

PICCININI STEFANO

Referente per l'istruttoria

Arch. PAOLO BORGHI

.....

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE
A INTERVENTO EDILIZIO INSERITO NEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI BAISO (RE)
AMBITO ATP 2 – LA FORNACE – COMPARTO NORD**

La presente **PROPOSTA DI VARIANTE A INTERVENTO EDILIZIO INSERITO NEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI BAISO (RE)** riguarda un'area classificata dal P.S.C. all'interno del *Sistema insediativo urbano delle attività produttive* tra gli *Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il P.O.C. (ATP) (Art.117)*, di cui alla richiesta di inserimento in P.O.C. Prot. N. 5702 del 01/12/2016 conclusasi positivamente. L'area risulta adiacente a un'attività produttiva inserita dallo strumento urbanistico tra gli *Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria (Art. 117)*, di cui intende regolare la direzione e le modalità di sviluppo futuro (Tav. P1 del P.S.C.). La scheda normativa è denominata LA FORNACE – AMBITO ATP 2. La proprietà afferisce alla società CREDEMLEASING S.P.A. appartenente al Gruppo Bancario “Credito Emiliano – CREDEM”, P.Iva 00924500358, con sede in Via Mirabello, 2 – 42122 Reggio Emilia, che ha sottoscritto Contratto di locazione finanziaria n° IC 161865 con la società PICCININI S.R.L., autorizzandola già in precedenza alla presentazione della richiesta d'inserimento di intervento edilizio nel P.O.C. del Comune di Baiso (RE).

MOTIVAZIONI

La presente richiesta di Variante all'intervento edilizio già inserito in P.O.C., è motivata da ulteriori esigenze strutturali di ampliamento degli spazi dell'attività emerse negli ultimi mesi, anche in funzione di nuovi contratti in entrata e di un'espansione dell'azienda avvenuta di recente nel mercato U.S.A., in California.

La riorganizzazione del comparto tiene in considerazione la prossima disponibilità del lotto adiacente, identificato catastalmente da Foglio 68, Mappale 5, già in parte di proprietà dei soggetti proponenti, che sta giungendo a compimento dopo settimane di trattative. Nonostante tale lotto non sia interno all'area inserita in P.O.C. (una piccola porzione fu stralciata proprio per evitare di coinvolgere altri soggetti), per ubicazione e natura morfologica esso consentirà di completare l'area cortiliva favorendo gli accessi ai parcheggi di pertinenza individuati all'interno del comparto.

	SCHEDA PSC ATP2 - LA FORNACE	PROPOSTA D'INSERIMENTO IN P.O.C. APPROVATA	PROPOSTA DI VARIANTE AL P.O.C.
S. FONDIARIA	5.000 mq (2 sub-comparti)	2.550 mq	2.550 mq
Uf massimo	0,6 mq/mq	0,41 mq/mq	0,6 mq/mq
S. UTILE	1.530 mq	1.050 mq	1.530 mq
H massima	12,00 ml	9,00 ml	12,00 ml
S. PERMEABILE	30% di S.F.	765 mq (30% di 2.550 mq)	765 mq (30%x2.550 mq)
PARCHEGGI P1	5% di S.F.	127,5 MQ (5% di 2.550 mq)	MONETIZZAZIONE (Art.18.3, c.1, NTA del RUE)
PARCHEGGI Pp	RUE: 27mq/100 mq SU o > 1 p.a./100mq di SU	15 posti auto (in base Art.2, L.122/89)	17 posti auto (Art.23.3, c.11 NTA del RUE)

PUNTI PROPOSTI IN VARIANTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO IN P.O.C.

1. A fronte di una superficie fondiaria del Comparto Nord di 2.550 mq, con indice $UF = 0,60$ mq/mq, che consentirebbe la realizzazione di 1.530 mq di Superficie Utile e sviluppo massimo in altezza di 12 m, la proposta d'inserimento in P.O.C. già approvata prevede l'edificazione di una quota parte pari a 1.050 mq di Superficie Utile, per uno sviluppo in alzata pari a circa 9 m. Le nuove necessità insorte spingono a elevare la richiesta fino allo sfruttamento completo della potenzialità consentita, quindi per un totale di 1.530 mq di Superficie Utile e un'altezza massima complessiva di 12 m. L'intervento prevede un ampliamento con prolungamento in lunghezza dell'attuale magazzino automatico esistente di circa 10 m, per una superficie corrispondente a 85 mq che, in quanto vano tecnico, non verranno computati né in Superficie Utile, né in accessoria. Il capannone poi sarà costituito da un corpo principale a due piani di dimensioni pari a circa 46,20 x 22,00 m, soppalcato a Sud-Ovest per una fascia di profondità 7,60 m, con scala principale di accesso esterna e ulteriore scala interna di discesa; affiancato da una porzione di fabbricato a un solo piano che costituirà collegamento con l'esistente. La superficie utile, suddivisa sui due piani, sarà di circa 1.180 mq al Piano Terra, avente altezza interna al controsoffitto di 6,00 m, a cui si sommano circa 350 mq del Primo Livello, di prevista altezza netta di 3,00 m, per un totale di 1.530 mq di Superficie Utile. La destinazione attualmente prevista è complessivamente a magazzino, con studiata flessibilità per una possibile trasformazione futura a produzione e spogliatoi/uffici per il personale. In copertura si prevede la realizzazione di una porzione di giardino pensile, atto a soddisfare il parametro relativo alla superficie permeabile richiesta.

2. Per quanto concerne la superficie permeabile, prevista per una quota pari al 30% della SF e cioè per 765 mq, vista la necessità di ampliare il costruito all'interno del lotto si prevede di mantenerne circa 655 mq nella fascia a Sud-Ovest, adiacente al bosco e già individuata in precedenza, e di individuare la quota restante (circa 110 mq) predisponendo un giardino pensile sulla porzione Nord-Est della copertura del fabbricato, per circa 278 mq di terreno drenante profondo 40 cm con sistemazione a prato, da computare al 40% conformemente a quanto disposto dall'Allegato A del RUE, al Capitolo 1, Paragrafo B, comma B.31 ($40\% \times 278 \text{ mq} = 111 \text{ mq}$):

B.31 - Superficie permeabile (SP)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
4. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortili.

3. Per quanto concerne i Parcheggi di urbanizzazione primaria P1 individuati in precedenza, per una superficie di 127,5 mq derivante dall'applicazione dell'indice del 5% sulla SF (2.550,00 mq), se ne richiede l'intera monetizzazione (alle tariffe parametriche già deliberate dalla pubblica amministrazione), secondo quanto disposto al Volume 2 delle NTA del RUE, Art.18.3, comma 1, lettera c) *quando l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente*, in quanto trattasi effettivamente di parcheggi in zona lontana dalla pubblica viabilità e accessibili solo attraverso proprietà privata, quindi di scarso interesse pubblico.

Non si riscontrano elementi ostativi in tal senso tra quelli definiti dal successivo comma 2 dell'Art. 18.3, in particolare per quanto riguarda la lettera e) *nuova edificazione negli ambiti di PSC soggetti a PUA*, in quanto l'edificazione è soggetta a Intervento Diretto a seguito di inserimento in POC e non a PUA, come da Scheda La Fornace - ATP 2 delle NTA del PSC.

	di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
Uf max	Uf = 0,60 mq/mq
SU max	SU max = 3.000mq
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC

4- Per quanto riguarda i parcheggi di Pertinenza si ritiene corretto rispondere alla norma disposta al Volume 2 delle NTA del RUE, Art.23.3, comma 11, *Opifici artigiani (Uso 5.1)* che fissa un indice minimo di 27 mq/100 mq di S.U. con minimo di 1 posto auto/100 mq di S.U., che rapportato ai 1.530 mq di S.U. previsti porterebbe a:

$$- 1.530 \text{ mq} \times 27/100 / 25 \text{ mq} = 16,5$$

$$\text{con minimo di } - 1.530 \text{ mq} / 100 = 15,3$$

che porta a 17 posti auto complessivi, individuati in prossimità del fronte principale del fabbricato. Tutti i posti auto sono ricavati all'interno del comparto, mentre per quanto riguarda l'area di manovra, per i parcheggi verso l'estremità del lotto si prevede di utilizzare lo spazio dell'adiacente mappale 5, oggetto di imminente acquisizione.

Art. 23.3 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)

<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU

AGGIORNAMENTO INVARIANZA IDRAULICA

Si procede alla ridefinizione dell'invarianza idraulica in funzione delle Varianti apportate al precedente progetto oggetto di richiesta d'inserimento nel P.O.C. del Comune di Baiso.

Il terreno in oggetto si colloca in un'area collinare a quota di circa 250 m s.l.m., in Via Carnione n°12/A, nel comune di Baiso, provincia di Reggio Emilia. Dall'esame della tavola del PTCP – QC6 Tavola 1 218SE – “Carta degli elementi fisicogeomorfologici” (Provincia di Reggio Emilia, Approvato il 17 giugno 2010, delib. n. 124), si osserva che l'area è posta al di sopra di calcari e calcari marnosi. L'area, inizialmente costituita da un versante pendente verso il Rio Carnione che scorre alla base, è stata morfologicamente rimodellata in occasione della messa in sicurezza degli argini del torrente, con versante a monte sbancato e materiale di risulta steso e compattato con rulli per asfalto al fine di stabilizzarlo. Questo procedimento ha permesso di ottenere un'area cortiliva di grandi dimensioni perfettamente orizzontale e stabile. L'impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione (livellazione) contribuiscono in modo determinante

all'incremento del coefficiente di afflusso (la percentuale di pioggia netta che giunge in deflusso superficiale) e all'aumento conseguente del coefficiente udometrico (la portata per unità di superficie drenata) delle aree trasformate, ma l'effetto sui volumi di piccolo invaso è modesto e comporta un aumento limitato dei coefficienti udometrici. Nel caso in oggetto gli effetti della trasformazione urbanistica non sono molto rilevanti, in quanto l'area risulta già regolarizzata e con superficie in parte a verde, anche se in maggioranza ricoperta da materiale ghiaioso e in parte asfalto o cemento. Le successive planimetrie mettono in evidenza il raffronto tra lo stato di fatto (ante operam) e lo stato di progetto in Variante al P.O.C. (post operam). Le acque di pioggia netta che si riversano sulle attuali superfici dell'area, (verde e piazzale inghiaiato), sono in parte raccolte da una linea di acque bianche esistente (che scarica nel torrente) e in parte defluiscono per gravità direttamente al Rio Carnione.

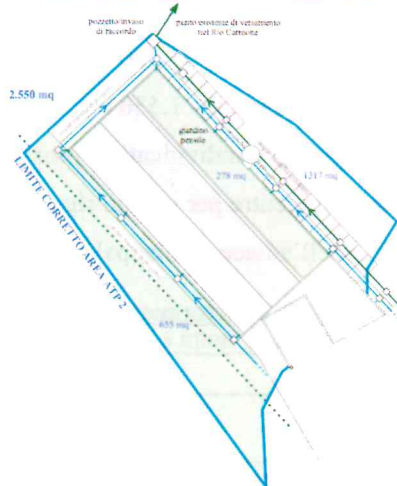
STATO DI FATTO PLANIMETRIA DEL LOTTO 1: 500

LEGENDA VERDE GHIAIETTO CEMENTO/ASFALTO



PROGETTO PLANIMETRIA DEL LOTTO 1: 500

LEGENDA VERDE GHIAIETTO CEMENTO/ASFALTO



Metodo di calcolo adottato

Al fine del calcolo dell'invarianza idraulica si adotta il metodo proposto da Pistocchi, che prevede che ogni cambiamento dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale debba essere compensato in modo tale che il coefficiente udometrico resti costante. Si conferma il calcolo già effettuato in sede di inserimento dell'area in P.O.C., in quanto è rimasta costante la superficie di area permeabile individuata, anche se nello specifico la dotazione è stata ottenuta con il contributo di un giardino pensile computato al 40% come superficie permeabile, in base all'Allegato A del RUE, al Capitolo 1, Paragrafo B, comma B.31. Considerando permeabili i terreni naturali in prossimità del bosco e parzialmente quelli di sedime presenti (ghiaie), e impermeabili le aree asfaltate o cementate, le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di un volume d'invaso che consenta la laminazione delle piene. Affinché il coefficiente udometrico rimanga costante deve essere soddisfatta la seguente relazione:

dove:

$$w = w^0 \left(\frac{\phi}{\phi^0} \right)^{\frac{1}{1-n}} - 15 \mid - w^0 P$$

w = volume specifico di invaso dopo la trasformazione;

w^0 = volume specifico d'invaso prima della trasformazione posto pari a 50 mc/ha; ϕ = coefficiente di afflusso dopo la trasformazione;

ϕ^0 = coefficiente di afflusso prima della trasformazione;

n = parametri della curva di possibilità climatica assunto pari a 0,48,

I = percentuale di superficie trasformata;

P = frazione che si lascia inalterata.

Per il calcolo proposto da Pistocchi viene utilizzata la curva di possibilità pluviometrica ottenuta dalla regionalizzazione dei dati delle piogge e da una legge di probabilità del tipo TCEV (Franchini e Galeati, 1994). Visto che i tempi di corrivazione attesi dell'area, di modesta estensione, sono stimati essere inferiori all'ora, la curva è stata poi adattata assumendo che la pioggia caduta nei 5', 15' e 30' sia rispettivamente il 30, il 60 e il 75% della pioggia oraria, secondo quanto osservato in molti bacini sperimentali di varie parti del mondo. Per la stima dei coefficienti di deflusso ϕ e ϕ' si fa riferimento alla relazione convenzionale:

$$\phi^{\circ} = 0.9 \text{ Imp}^{\circ} + 0.2 \text{ Per}^{\circ}$$

$$\phi = 0.9 \text{ Imp} + 0.2 \text{ Per}$$

dove: Imp e Per sono le frazioni dell'area totale impermeabile e permeabile, prima della trasformazione (se con apice °).

STATO DI FATTO	
SUPERFICIE PERMEABILE (TERRENO)	580,00 mq
PIAZZALE INGHIAIATO	480,00 mq
PIAZZALE ASFALTO/CEMENTO	1.490,00 mq
PROGETTO	
SUPERFICIE IMPERMEABILE (COPERTURE + PIAZZALE ASFALTATO O CEMENTATO)	1.785,00 mq
VERDE (655 mq verde + 40% di 278 mq di giardino pensile, come da Norme RUE)	765,00 mq
TOTALE AREA (mq)	
	2.550,00 mq

CALCOLO DEI VOLUMI MINIMI PER L'INVARIANZA IDRAULICA
(inserire i dati esclusivamente nei campi cerchiati)

Superficie fondiaria = 2.550,00 mq inserire la superficie totale dell'intervento

ANTE OPERAM

Superficie impermeabile esistente = 1.730,00 mq inserire il 100 % della superficie impermeabile e il 50% della superficie di stabilizzato/betonella

Imp° = 0,68

Superficie permeabile esistente = 820,00 mq inserire il 100 % della superficie permeabile (verde o agricola) e il 50% della superficie di stabilizzato/betonella

Per° = 0,32

Imp° + Per° = 1,00 corretto: risulta pari a 1

POST OPERAM

Superficie impermeabile di progetto = 1.785,00 mq inserire il 100 % della superficie impermeabile e il 50% della superficie di stabilizzato/betonella

Imp = 0,70

Superficie permeabile progetto = 765,00 mq inserire il 100 % della superficie permeabile (verde o agricola) e il 50% della superficie di stabilizzato/betonella

Per = 0,30

Imp + Per = 1,00 corretto: risulta pari a 1

INDICI DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

Superficie trasformata/livellata = 1.785,00 mq

I = 0,70

Superficie agricola inalterata = 765,00 mq

P = 0,30

I + P = 1,00 corretto: risulta pari a 1

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI DEFLUSSO ANTE OPERAM E POST OPERAM

$q^{\circ} = 0.9 \times \text{Imp}^{\circ} + 0.2 \times \text{Per}^{\circ} = 0.9 \times 0.68 + 0.2 \times 0.32 = 0.67 \quad q^{\circ}$

$q = 0.9 \times \text{Imp} + 0.2 \times \text{Per} = 0.9 \times 0.70 + 0.2 \times 0.30 = 0.69 \quad q$

CALCOLO DEL VOLUME MINIMO DI INVASO

$w \cdot w' \cdot (M^3)^{1/3} \cdot 15 \cdot I = w \cdot P = 50 \times 1.04 \cdot 15 \times 0.70 = 50 \times 0.30 = 26,67 \text{ mc/ha} \quad w$

$W = w \times \text{Superficie fondiaria (ha)} = 26,67 \times 2.550 / 10.000 = 8,90 \text{ mc} \quad W$

DIMENSIONAMENTO STROZZATURA

Portata ammissibile (Q_{acc} = 20 l/sec/ha) portata ammissibile effluente al ricevitore

Battente massimo battente sopra l'asse della condotta di scarico dell'invaso di laminazione

DN max condotta di scarico **49,43 mm**

si adotta condotta DN **100,00 mm**

Portata uscente con la condotta adottata **20,68 l/sec**

Si conferma la tabella qui in alto già prodotta in precedenza.

La presente relazione ha riguardato il calcolo del volume minimo d'invaso per l'invarianza idraulica di un'area di 2.550,00 mq, sita in Comune di Baiso (RE), in Via Carnione n°12/A, dove è prevista una trasformazione urbanistica per la realizzazione di un edificio artigianale. Adottando il metodo Pistocchi, che prevede che ogni cambiamento d'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale debba essere compensato in modo tale che il coefficiente udometrico resti costante, il volume d'acqua da invasare risulta pari a 6,80 mc circa. Tale volume d'acqua sarà trattenuto sotto al piazzale in corrispondenza del punto di raccolta del sistema di acque bianche esistente, e rilasciato lentamente nello nel Rio Carnione, con condotta DN 100 mm.

CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la microzonazione sismica si conferma in toto la relazione già prodotta in sede d'inserimento dell'intervento in P.O.C., e considerazioni analoghe valgono anche per l'impatto del costruito (rendering), che rispetto alla strada provinciale sarà attenuato mediante la barriera di verde già preventivata.

Tutte le modifiche proposte intendono rispettare le prescrizioni della relativa scheda d'ambito di P.S.C..

Baiso, li 15 Novembre 2017

Il tecnico

Arch. PAOLO BORGHI

.....

N=4922800

E=1630900



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. STEFANO ZONI

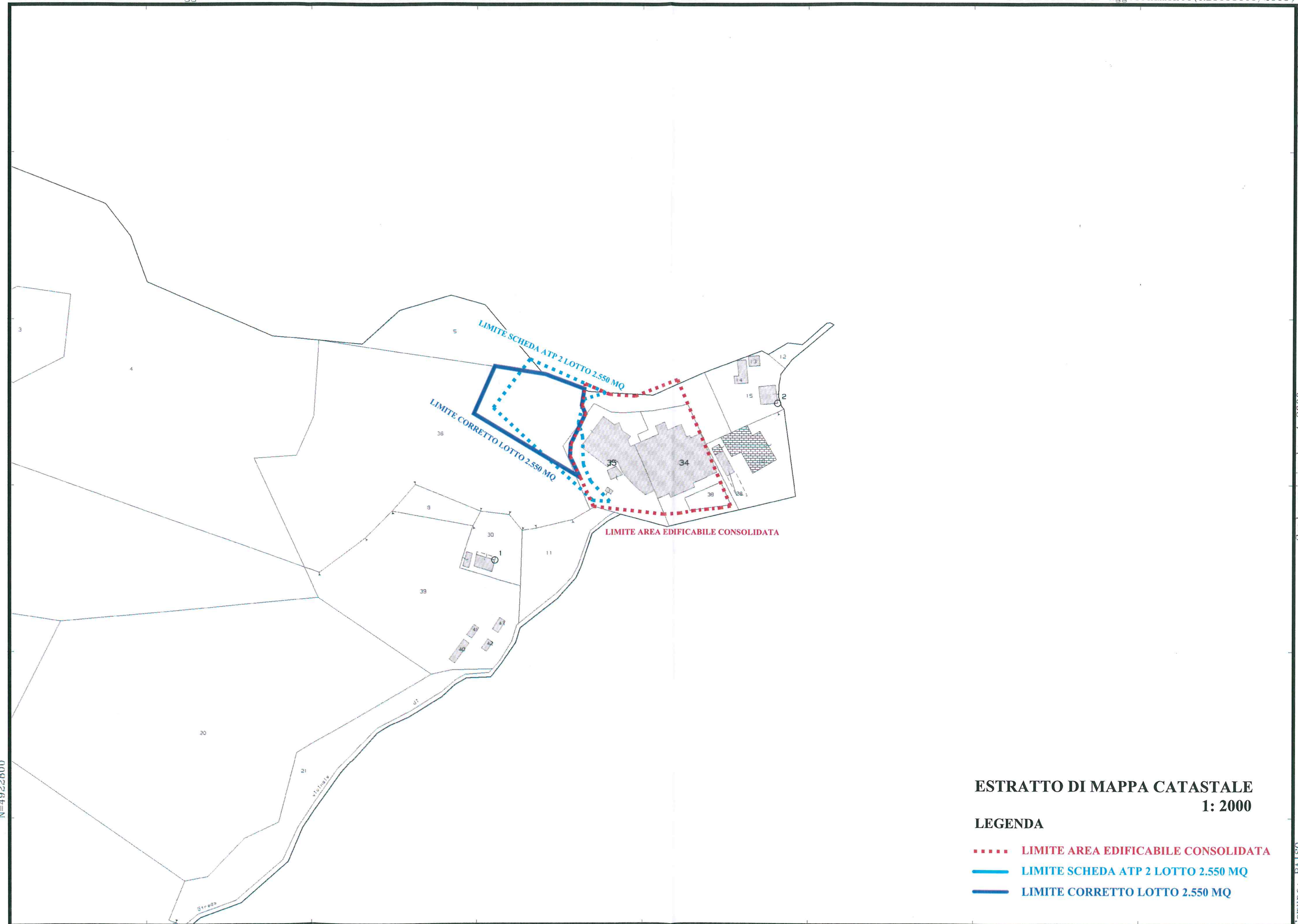
Certificato Per Aggiornamento(RE0093519/2016)

13-01-2016 15:48:57
Prot. n. RE0093520/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: BAISO
Foglio: 68
Richiedente: MNGSRN51H07A586N

2 Particelle: 34,35



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1: 2000

LEGENDA

- LIMITE AREA EDIFICABILE CONSOLIDATA
- LIMITE SCHEDA ATP 2 LOTTO 2.550 MQ
- LIMITE CORRETTO LOTTO 2.550 MQ

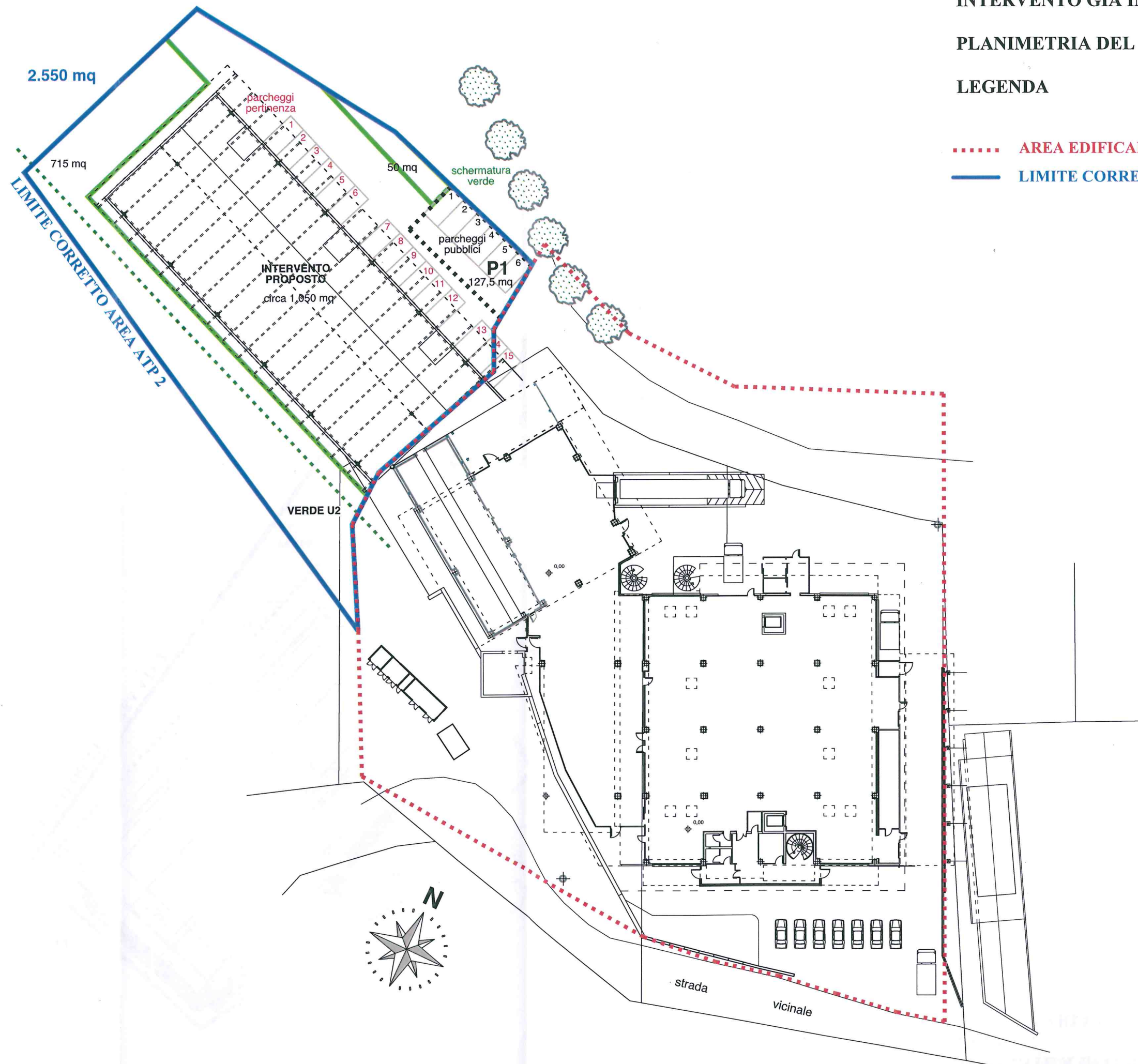
INTERVENTO GIÀ INSERITO IN P.O.C.

PLANIMETRIA DEL LOTTO 1: 500

LEGENDA

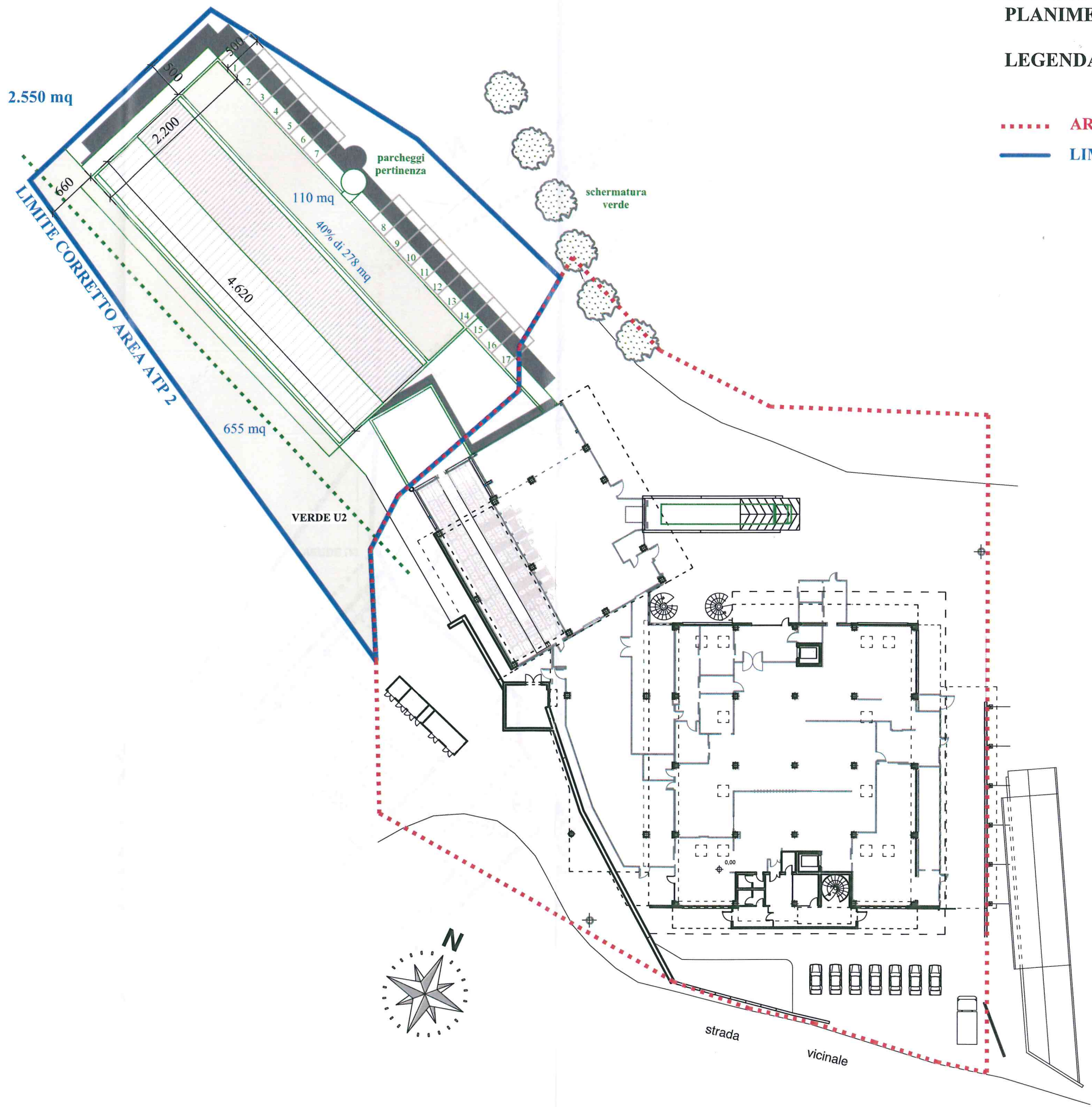
..... AREA EDIFICABILE CONSOLIDATA

— LIMITE CORRETTO AREA ATP 2



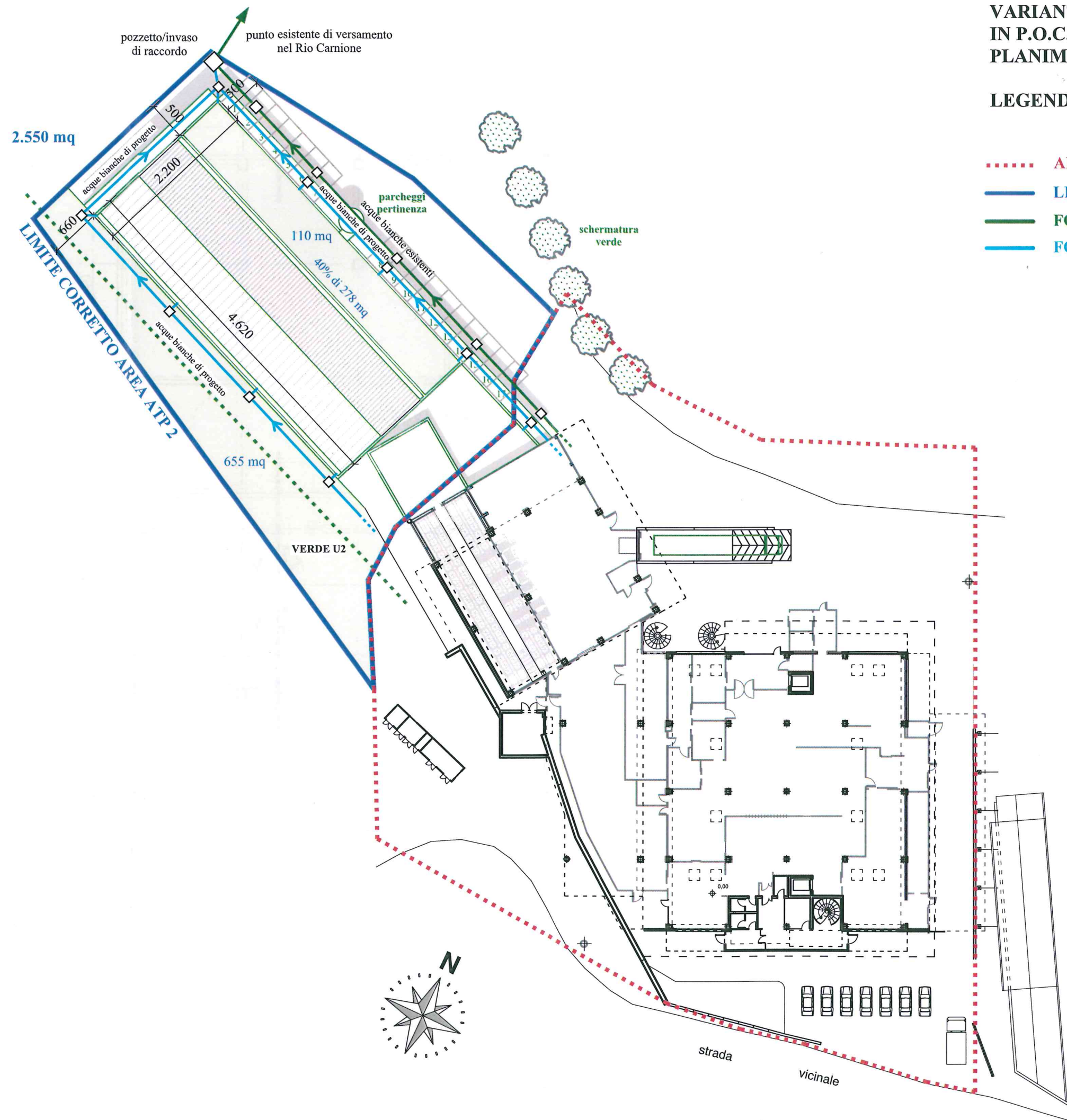
LEGENDA

- AREA EDIFICABILE CONSOLIDATA
- LIMITE CORRETTO AREA ATP 2

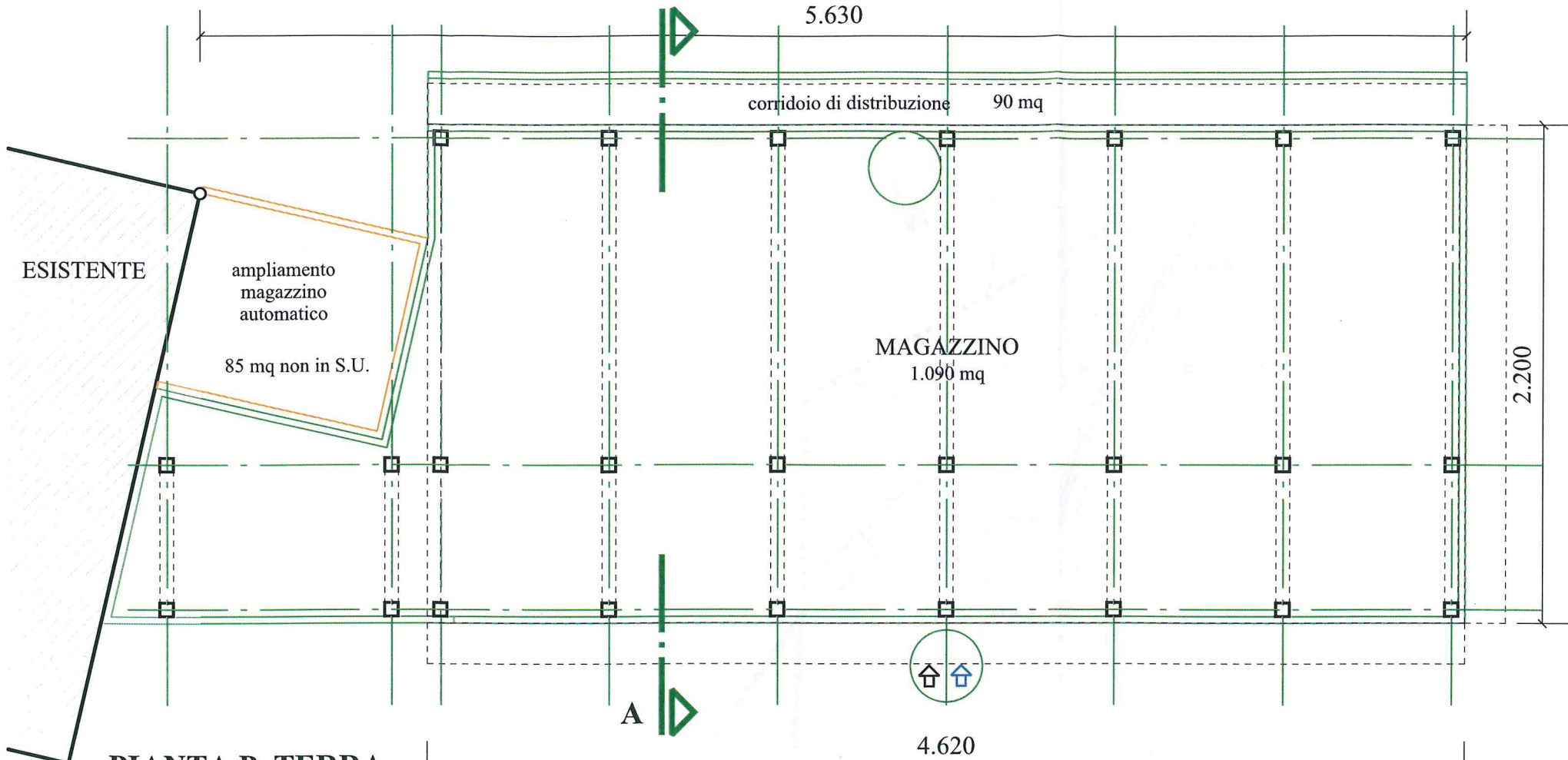
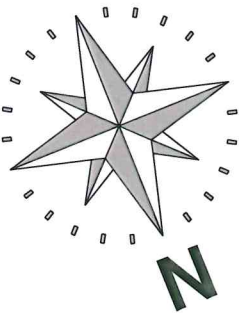


LEGENDA

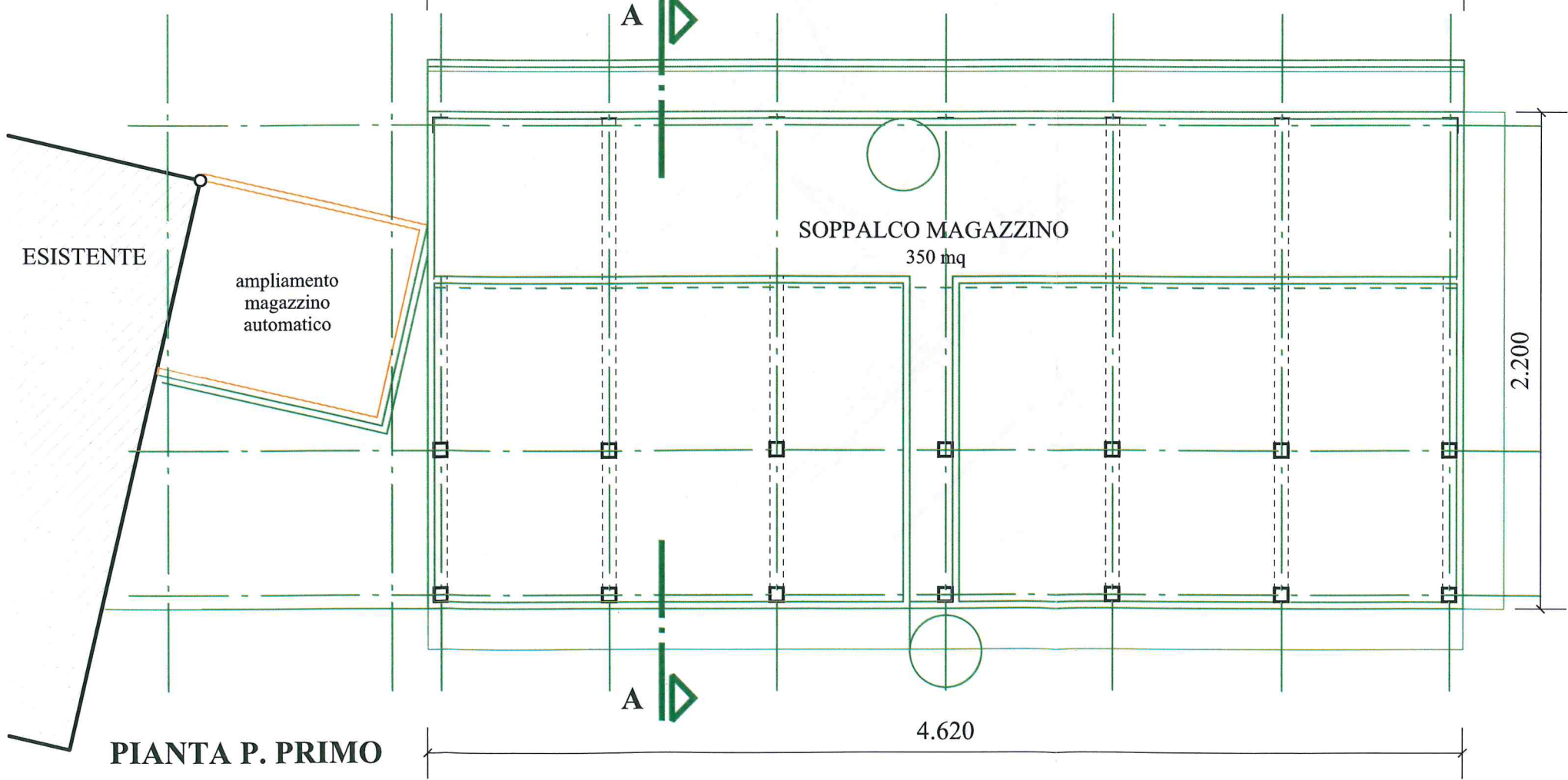
- AREA EDIFICABILE CONSOLIDATA
- LIMITE CORRETTO AREA ATP 2
- FOGNATURE ESISTENTI
- FOGNATURE DI PROGETTO



PROPOSTA DI VARIANTE
A INTERVENTO IN P.O.C.
PIANTE E SEZIONE 1: 250

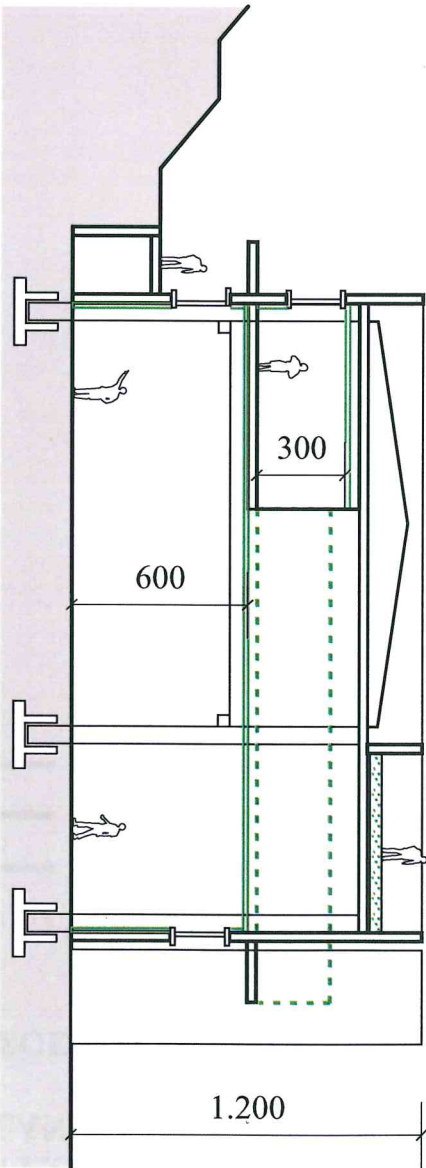


PIANTA P. TERRA



PIANTA P. PRIMO

SEZIONE A-A



**PROPOSTA DI VARIANTE
A INTERVENTO IN P.O.C.
COPERTURA E PROSPETTI 1: 250**

