



Comune di Baiso

PIANO OPERATIVO COMUNALE – POC 2017 - 2021

1^ - VARIANTE

APPROVAZIONE 2021

P.O.C.
Piano Operativo Comunale

**Relazione di
controdeduzione e
approvazione**



Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del procedimento

Simone Mangani

Progettisti

Fabio Ceci

Maria Luisa Gozzi

Provincia di Reggio Emilia
Regione Emilia Romagna

COMUNE DI BAISO

(Provincia di Reggio Emilia)

1[^] Variante al PIANO OPERATIVO COMUNALE P.O.C. 2017 - 2021

(Art. 4 Legge Rg 24/2017 e Art. 30 e 34 Legge Rg. 20/2000)

ADOTTATA CON D.C.C. N° 29 DEL 31/08/2020

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

Relazione di controdeduzione e approvazione

SOMMARIO

PREMESSA	3
PARERI ENTI	7

PREMESSA

Il Comune di Baiso ha adottato con D.C.C. N° 29 del 31.08.2020 la 1^ Variante al Piano Operativo Comunale (POC), che ha interessato l'ambito privato "Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa del vigente PRG non attuato e confermato nel PSC" identificato dalla sigla ACA1 localizzato nella frazione di Visignolo.

In data 15/10/2020 protocollo comunale n° 6263 la provincia di Reggio Emilia ha inviato una richiesta di integrazione agli atti trasmessi dal Comune in data 17/09/2020 i cui argomenti vengono di seguito integralmente riportati:

- 1) **INTEGRAZIONE 1** Verificata la localizzazione dell'intervento all'interno del Sistema della collina del PTCP e degli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di PTCP e PSC, si chiede di integrare la documentazione con rendering e simulazioni del progetto edilizio che permettano di valutare la sua collocazione rispetto all'orografia del lotto e dell'intorno e di verificare la compatibilità paesaggistica rispetto ai principali punti di visuale, al fine di assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche" (comma 8a art. 37 del PTCP);
- 2) **INTEGRAZIONE 2** In merito alla possibilità di monetizzare la SU destinata ad Edilizia Residenziale Sociale, come prevedono la scheda di POC e l'Atto di Accordo, si osserva quanto segue:

l'art. A_6bis della LR 20/2000 prescrive che il PSC stabilisca il fabbisogno di ERS e che il POC specifichi il fabbisogno di alloggi e ne disciplini l'attuazione; tali disposizioni sono riportate anche nel PSC del Comune;

è necessario pertanto che il POC in esame contenga una valutazione sullo stato di attuazione del fabbisogno stabilito dal PSC e sul fabbisogno attuale di alloggi ERS nel Comune, motivando la decisione di rinunciare alla quota parte prevista dal PSC per l'ambito in esame; nel caso in cui tali approfondimenti giustificino la scelta di monetizzare, occorre esplicitare con chiarezza la modalità di calcolo e la cifra richiesta;
- 3) **INTEGRAZIONE 3** Si segnala inoltre che i parcheggi pubblici collegati all'intervento nonché la viabilità di accesso devono essere ricompresi all'interno dell'ambito e non in zona agricola e pertanto va ridefinito il perimetro; la ripermetrazione non comporta modificazione del PSC ai sensi del comma 3 art. 28 della LR 20/2000.

A seguito di queste richieste l'Amministrazione ha risposto come di seguito riportato:

RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE 1

Si integra la scheda normativa dell'AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO - ACA1 inserendo due foto simulazioni del nuovo fabbricato predisposti dal progettista del futuro intervento edificatorio:

- la prima con visuale dalla strada di accesso al lotto provenendo dall'abitato di Visignolo, collocato a nord del comparto edificatorio
- la seconda con visuale dalla zona agricola posizionata ad est del comparto stesso.

I rendering di cui sopra vengono allegati al presente documento

Foto simulazione 1



Foto simulazione 2



RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE 2

Il Comune di Baiso è in possesso di n. 6 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica – E.R.P..

Attualmente gli alloggi E.R.P. occupati e gestiti da A.C.E.R. sono 3, 2 sono liberi e 1 è destinato ad emergenza abitativa ed è anch'esso attualmente occupato. (vedi tabella sotto riportata)

Sup.Netta	Indirizzo	Comune	Provincia	Tipologia
70,59	VIA CASA POGGIOLI 4	Baiso	RE	Alloggio occupato
54,94	VIA Cà Toschi 5	Baiso	RE	Alloggio libero
47,8	VIA Cà Toschi 9	Baiso	RE	Alloggio libero
47,8	VIA Cà Toschi 11	Baiso	RE	Alloggio occupato
46,5	VIA 25 Aprile 1	Baiso	RE	Alloggio occupato
47,95	VIA 25 Aprile 1	Baiso	RE	Alloggio occupato

Oltre a quanto sopra si fa presente che il Comune ha partecipato ad un bando del P.S.R. per accedere ad un finanziamento dell'Unione Europea per i lavori di *"recupero dell'ex scuola elementare di Levizzano per la realizzazione di una struttura polifunzionale socio- assistenziale"* nell'ambito del quale sono stati realizzati n. 4 alloggi.

I lavori sono stati completati nel luglio 2019 ed attualmente i locali sono in fase di allestimento.

L'attuale graduatoria per l'assegnazione di alloggi E.R.P., ancora in fase di valutazione/assegnazione, è formata solamente da n. 3 nuclei familiari.

Pertanto valutata:

- la situazione in essere e la prossima disponibilità di 4 nuovi alloggi,
- la graduatoria che non ha subito nell'ultimo anno variazioni in entrata (la domanda è attualmente di 3 alloggi)

L'Amministrazione non ritiene necessario implementare il numero di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e per questo motivo ha richiesto ai soggetti attuatori la monetizzazione della quota prevista dal PSC.

Si è ritenuto opportuno confluire queste risorse economiche per realizzare le dotazioni territoriali necessarie a migliorare la situazione esistente di Borgo Visignolo prevedendo la realizzazione sia della rete fognaria fino all'abitato che della pubblica illuminazione fino ai parcheggi pubblici di pertinenza del comparto, nonché il finanziamento della rete di adduzione del gas anch'essa fino all'abitato di Borgo Visignolo.

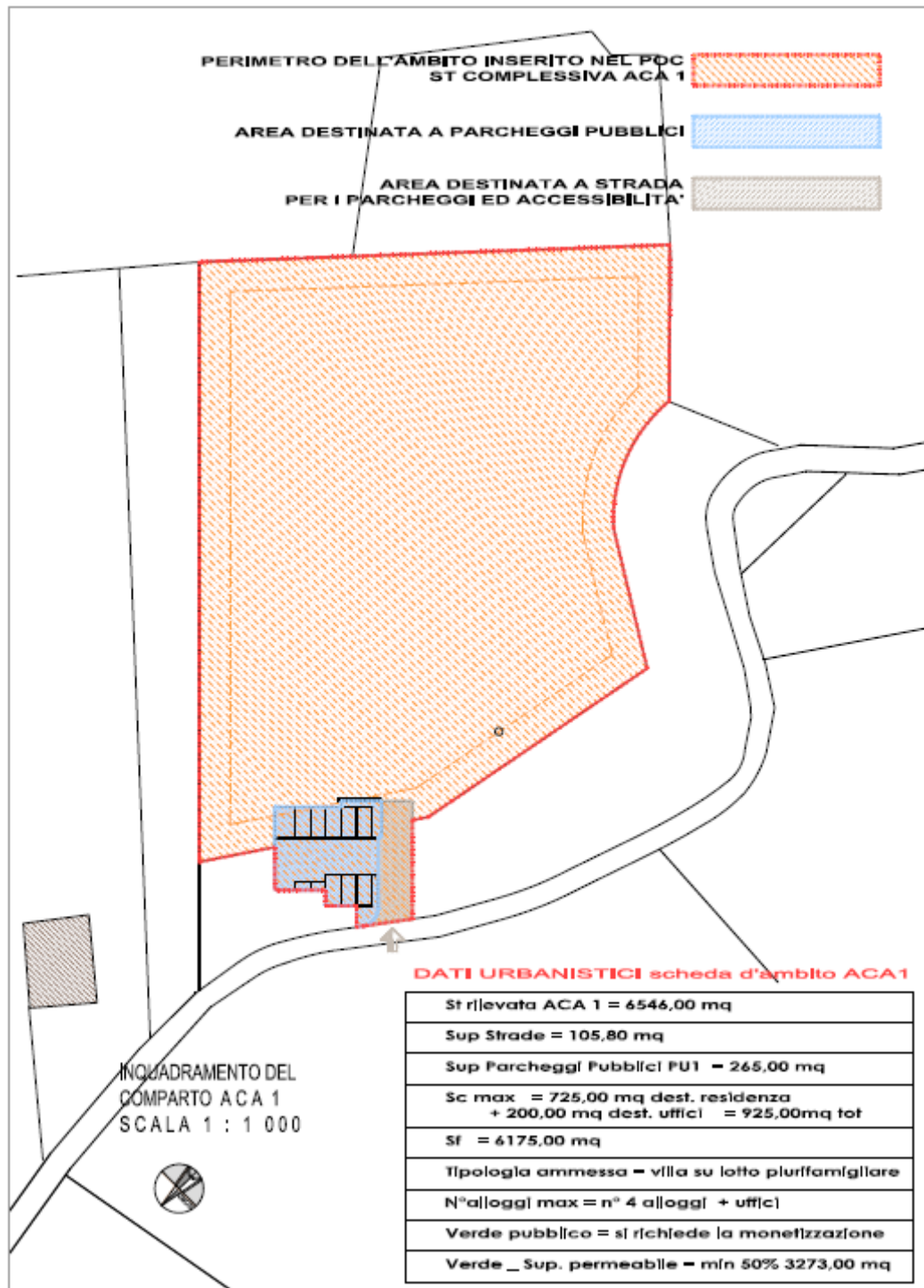
Si fa inoltre presente che due degli alloggi necessitano della manutenzione dell'impianto di riscaldamento con sostituzione delle 2 caldaie esistenti; per questa specifica voce è stata preventivata una spesa di € 4.860,00 che è inserita al punto C2.i) dell'Atto di accordo stipulato a garanzia della copertura dei soprariportati interventi.

RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE 3

Si prende atto riproiettando il comparto ed inserendo la parte di parcheggi pubblici e la viabilità di accesso precedentemente esclusa.

La modifica comporta un incremento della ST di 177 mq. e di conseguenza i dati inseriti nella scheda normativa ad essa collegati.

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AMBITO



PARERI ENTI

In merito alla 1^ variante al POC all'Amministrazione comunale non sono pervenute osservazioni da parte di privati.

I pareri degli Enti sono i seguenti:

1) PARERE AGENZIA TERRITORIALE IREN S.P.A. - IRETI S.P.A. (PROT. ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 02.10.2020 PROT. N. 5908)

"... omissis

, per quanto di competenza, si evidenzia che:

- *la fase attuativa dovrà essere preceduta dalla verifica puntuale, effettuata con il Gestore del Servizio Idrico Integrato, della presenza, adeguatezza e capacità di infrastrutture esistenti del SII;*
- *le opere e le eventuali trasformazioni non dovranno interferire con le dotazioni del Servizio Idrico Integrato esistenti;*
- *dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, così come previsto dall' art. 94 del D.lgs 152/2006;*
- *dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche*
- *nessun intervento di potenziamento e/o di estendimento che si dovesse rendere necessario potrà essere previsto a carico del SII.*

Si ricorda inoltre che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate da codesto Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n.201/2016 e D.G.R. n.569/2019.

PRESA D'ATTO E RISPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del parere IREN S.p.a. e IRETI S.p.a., e conseguentemente l'Amministrazione accerterà che vengano rispettate le indicazioni e prescrizioni riportate nel parere.

2) PARERE AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE – AREA AFFLUENTI PO (PROTOCOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 06.10.2020 PROT. N. 6015)

Constatato che:

Omissis ...

- *il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, nella seduta del 3 marzo 2016, con Deliberazione n. 2/2016, ha approvato il Piano Gestione Rischio Alluvioni comprensivo degli elaborati "mappe di pericolosità e rischio alluvioni";*
- *in data 7 dicembre 2016 con Deliberazione n.5, il suddetto Comitato Istituzionale ha adottato la Variante alle Norme del PAI e del PAI Delta;*
- *con Delibera di Giunta Regionale n.1300 del 01/08/2016, la Regione Emilia-Romagna ha emanato le "Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di gestione del Rischio Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell'art. 58 elaborato N.7 (Norme Tecniche) e dell'art. 22 elaborato n.5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5/2015;*

- con Del.n.7/2019 "Mappe della pericolosità da alluvione e Mappe del rischio di alluvioni – Riesame e aggiornamento ai sensi della Direttiva 2007/60/CE e del D. Lgs. n. 49/2010" e 8/2019", l'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po ha avviato il riesame e l'aggiornamento delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni oltre a disporre, nelle more dell'adozione dei Decreti del Segretario Generale, un periodo di salvaguardia dove trovano applicazione,

Considerato che:

le analisi geologico-sismiche a supporto dell'ambito ACA1, in località Borgo Visignolo, hanno indagato approfonditamente i terreni interessati dalla variante rilevando la presenza di un deposito di versante e, nella parte più orientale dell'ambito, di una frana quiescente le cui caratteristiche sono state correttamente valutate ai fini della stabilità del sito, si chiede che le prescrizioni indicate dal Consulente Geologo assumano carattere di cogenza per la successiva fase attuativa dell'Ambito in oggetto.

Pertanto, si esprime **parere favorevole** alla variante proposta alle condizioni del precedente "considerato".

PRESA D'ATTO E RISPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del **parere favorevole** dell'Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile – Area Affluenti Po.

Nella fase attuativa si provvederà a verificare che le prescrizioni contenute nella relazione redatta dal consulente Geologo, assumano carattere di cogenza.

3) PARERE UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO (PROTOCOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 13.10.2020 PROT. N. 6186)

Omissis ..

si comunica che, ai sensi della Direttiva Regionale n. 1117 del 11.07.2000, ricadendo l'intervento in terreni non soggetti a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, la scrivente Unione Montana non dovrà rilasciare alcuna autorizzazione/parere in merito.

PRESA D'ATTO E RISPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto.

4) PARERE AUSL (PROTOCOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 28.10.2020 PROT. N. 6528)

Omissis

*Visti gli elaborati allegati, comprensiva della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), lo scrivente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica esprime **parere favorevole condizionato** al recepimento delle seguenti osservazioni:*

- *Per il nuovo comparto edificatorio dovrà essere previsto l'allacciamento alla rete del pubblico acquedotto procedendo a concertare con l'ente gestore un piano di estendimento dello stesso.*
- *si dovrà prevedere e realizzare il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata e soltanto nel caso di manifesta impossibilità tecnica, pretendere sempre la miglior tecnologia depurativa possibile, sentendo preventivamente anche il parere in merito dell'Arpa.*

PRESA D'ATTO E RISPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del **parere favorevole condizionato** di AUSL, precisando che quanto richiesto sarà verificato dall'Amministrazione comunale e realizzato dai soggetti attuatori.

5) PARERE IRETI (PROTOCOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 29.10.2020 PROT. N. 6542):

Relativamente all'oggetto, esaminata la documentazione di progetto disponibile, si esprime parere favorevole di fattibilità.

PRESA D'ATTO E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del **parere favorevole** di IRETI.

6) PARERE ARPAE (PROTOCOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 13.01.2021 PROT. N. 215):

In riferimento al procedimento di cui oggetto, relativo alla modifica del comparto identificato dalla sigla "ACA1" in località Borgo Visignolo, Comune di Baiso, destinato alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e ad uso ufficio;

Visto che la presente variante al POC diminuisce la potenzialità edificatoria dell'ambito ACA1 prevista dal PSC, passando da 2000 mq. di SU a 925 mq di SU così suddivisa: 725 mq ad uso residenziale e 200 mq ad uso ufficio;

Preso atto che per l'area oggetto di variante si prevede, l'allaccio alla pubblica fognatura depurata, previa verifica dell'adeguatezza dell'impianto di depurazione di Viano;

*Visti gli elaborati allegati, comprensivi della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), lo scrivente esprime per quanto di competenza, **parere Favorevole** alla variante proposta, a condizione che:*

- *gli scarichi domestici provenienti dal nuovo fabbricato siano recapitati alla pubblica fognatura depurata.*

PRESA D'ATTO E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del **parere favorevole** di ARPAE e si precisa che gli scarichi provenienti dall'intervento saranno recapitati alla pubblica fognatura depurata.

7) PARERE PROVINCIA DI REGGIO EMILIA (PROTOTOLLO ACQUISITO AGLI ATTI IN DATA 03/02/2021 PROT. N. 753)

CONSIDERATO che:

- *svolta l'istruttoria e visto il parere favorevole della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 27/01/2021 il Responsabile del Procedimento propone di esprimere la seguente osservazione alla 1^ Variante al POC del Comune di Baiso, adottata con delibera di C.C. n. 29 del 31/08/2020;*

Richiamata la localizzazione dell'ambito oggetto di POC nel Sistema della collina del PTCP e degli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di PTCP e PSC, all'interno dei quali occorre assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, si raccomanda di posizionare il nuovo fabbricato il più possibile nella porzione a quota inferiore del lotto, in modo da non ostruire la vista sulla valle del Tresinaro che si apprezza dal tratto di via Borgo Visignolo che costeggia l'ambito alla quota più alta.

CONSIDERATO inoltre che:

- *per quanto concerne la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) delle previsioni dello strumento urbanistico in esame, visto il Rapporto Istruttorio di Arpae Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PG/2021/0010499 del 25/01/2021, il Responsabile del Procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione ambientale della 1^ Variante al POC del Comune di Baiso a condizione di rispettare quanto segue:*
 - ↳ *dovranno essere rispettate, per quanto non già previsto negli elaborati, le condizioni e prescrizioni contenute nei sopra citati pareri di:*
 - *Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, prot. n. PG/2021/4232 del 15/01/2021, che chiede che gli scarichi domestici provenienti dal nuovo fabbricato siano recapitati alla pubblica fognatura depurata;*
 - *Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, prot. 2020/0125043 del 28/10/2020, che chiede di prevedere l'allacciamento al pubblico acquedotto e di realizzare il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata;*
 - *Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, prot. n. PC/2020/55247 del 06/10/202, dove si chiede che le prescrizioni contenute nella Relazione geologico – sismica assumano carattere di cogenza nella fase attuativa del progetto;*
 - *Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. PG.AT/2020/0007177 del 01/10/2020, nel quale si rammentano le verifiche puntuali relative al servizio idrico da effettuare prima e durante la fase attuativa.;*
 - ↳ *con riferimento alla realizzazione della pubblica illuminazione stradale di via Borgo Visignolo e dei parcheggi pubblici del comparto, vista anche la collocazione dell'ambito entro la Zona di Protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Scandiano (art. 93 del PTCP), si chiede di progettare l'illuminazione stradale e dei parcheggi con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e direttiva tecnica applicativa DGR n. 1732/2015).*

DATO ATTO che l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" indica come nuovi organi della Provincia: il Presidente, il Consiglio provinciale e l'Assemblea dei sindaci;

ATTESO che la Giunta provinciale non è più compresa fra gli organi della Provincia e pertanto si ritiene che il presente provvedimento, non rientrando tra gli atti di indirizzo e di controllo di competenza dell'organo consiliare, sia da attribuire alla competenza del Presidente;

PRESO ATTO che il presente provvedimento viene adottato dalla sottoscritta Vicepresidente in quanto il Presidente, ai sensi dell'art.9, comma 2 dello Statuto dell'Ente, si astiene dall'adozione di atti inerenti il Comune di elezione o l'Unione di cui esso è membro;

RITENUTO pertanto, ai sensi della disposizione statutaria sopra riportata, di sostituire il Presidente nell'adozione del presente atto;

RILEVATO che, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, tuttavia, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose, si invita l'Amministrazione Comunale ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto;

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

DECRETA

- *di formulare l'osservazione riportata nel precedente "Considerato", ai sensi dell'art. 34 comma 6 della*

LR 20/2000, alla 1^a Variante al Piano Operativo Comunale (POC) adottata dal Comune di Baiso con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 31/08/2020;

- di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, **Parere Motivato positivo** relativamente alla Valutazione Ambientale della predetta 1^a Variante al POC, a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente "Considerato";
- di esprimere **parere favorevole** in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
- di invitare l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose;
- di dare atto che:
 - copia integrale dei piani approvati dal Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione,
 - l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
 - il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione

Controdeduzione

Si prende atto del Parere Favorevole riportato nel Decreto del Presidente della Provincia n°20 del 02/02/2021.

Nel merito dell'osservazione si riporta sinteticamente come il tecnico progettista dell'intervento ha motivato la scelta localizzativa del nuovo fabbricato:

<<La proposta di progetto, localizza il nuovo fabbricato, in una posizione quasi obbligata da cause geomorfologiche e dalle condizioni litologico stratigrafiche del terreno.

All'interno del comparto ACA1, la relazione di indagine geotecnica riporta l'assenza di forme e processi in evoluzione, anche di tipo superficiale, ma asserisce che il terreno è contraddistinto da condizioni stabili ad eccezione della fascia all'estremità orientale, nella quale le condizioni sono potenzialmente instabili. Qui il terreno (nella fascia larga 10/15 al bordo orientale dell'ambito in oggetto), dei primi 5/7 m dal piano campagna, è costituito da accumulo di frana quiescente, formato da materiali limoso argillosi, contraddistinto da parametri geotecnici scadenti. Se ne deduce che è indispensabile rimanere ad una certa distanza.

Sul fronte opposto a nord ovest, dove la consistenza del terreno sarebbe meno problematica, l'edificio è stato arretrato nel limite di rispetto stradale, della viabilità di interesse comunale (Classe F).

A queste tematiche, oltre alle ovvie questioni funzionali, in risposta all'accessibilità, all'individuazione dei parcheggi e alla risoluzione delle pendenze, si sono aggiunte quelle della faticosa risoluzione di un lotto contraddistinto da una morfologia complessa.

Ci troviamo, infatti, di fronte a profili decisamente inclinati, dalle ingenti pendenze in tutte le direzioni. La conformazione del lotto è contraddistinta da una sorta di piccolo pianoro, verso la curva ed il borgo, (con pendenze del 28%), circondato da un terreno che decresce rapidamente verso valle, raggiungendo pendenze del 37%, con bruschi salti di quota a confine.

Queste sono le motivazioni geologiche che hanno indotto tecnicamente ad individuare la posizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'Ambito; inoltre la scelta è stata anche quella di calare l'edificio all'interno del lotto, abbassandone il livello di appoggio, ed addirittura interrando un intero piano. Grazie ad un adeguato movimento terra (a compensazione fra scavi e riporti, studiato tramite delle sezioni a "tracciolino") è stata individuata una quota che permette di avere un edificio la cui copertura si attesta quasi alla quota della

strada; tanto da non impedire né modificare la percezione della valle.

L'altezza dell'edificio, l'uso dei materiali e le tecnologie individuate, sono volte a salvaguardare l'ambito agricolo del paesaggio ed i suoi connotati tipologici: sia quelli del Sistema della collina che quello del Valle del Tresinaro. Si è studiata una copertura verde per ridurre l'impatto e la vista dall'alto. La percezione da parte di chi percorrerà Via Borgo Visignolo, conserverà pertanto uno scenario d'insieme. Il tutto è stato studiato per far sì che la vista panoramica sulla valle non venga ostacolata dal progetto. Il punto di vista dall'alto non risultava molto significativo per una questione grafica e, per questo motivo, si sono proposti 2 render da altri punti fotografici. Nella fase di progetto preliminare si è cercato di abbassare ulteriormente la quota di appoggio, ma ci si è scontrati con la complessa stratigrafia del terreno. Il geologo ha vivamente consigliato di alzarla rispetto alle prime versioni del progetto. In effetti, le condizioni di escavabilità nel versante, evidenziano la presenza di strati (argille e limi argillosi) facilmente scavabili nei primi 4/5 m del sottosuolo, questo sino a - 6/7 m nelle parti orientali – nord orientali; le quali rimangono facilmente rippabili, ma alle profondità sottostanti i materiali sono difficilmente rippabili e successivamente è da prevedere l'utilizzo di martello demolitore.>>

Si precisa si precisa che verranno rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di

- Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, prot. n. PG/2021/4232 del 15/01/2021, che chiede che gli scarichi domestici provenienti dal nuovo fabbricato siano recapitati alla pubblica fognatura depurata;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, prot. 2020/0125043 del 28/10/2020, che chiede di prevedere l'allacciamento al pubblico acquedotto e di realizzare il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata;
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, prot. n. PC/2020/55247 del 06/10/2022, dove si chiede che le prescrizioni contenute nella Relazione geologico – sismica assumano carattere di cogenza nella fase attuativa del progetto;
- Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. PG.AT/2020/0007177 del 01/10/2020, nel quale si rammentano le verifiche puntuali relative al servizio idrico da effettuare prima e durante la fase attuativa.;

Per quanto concerne la realizzazione della pubblica illuminazione stradale di via Borgo Visignolo e dei parcheggi pubblici del comparto, si conferma che verrà progettata una illuminazione attenta al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e direttiva tecnica applicativa DGR n. 1732/2015).