

STUDIO ALBERTI

Via R.Carriera 1, 41126 San Damaso (MO) - Tel. 059.468689
Fax. 059.8672395 -p.iva 03663050361 -c.f. LBRGNN52E19F257A
e-mail: giovanni@studioalberti.it

Spett.

Comune di Castelvetro

Oggetto: Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in corso di realizzazione posto in Castelvetro localita' Sant' Eusebio compreso fra le vie Sant' Eusebio e via Campagnola per conto della Societa' Consortile Sant' Eusebio srl.

Oggetto: Relazione tecnica relativa alla variante

Premessa generale.

Il piano particolareggiato in oggetto attualmente in corso di ultimazione delle opere di urbanizzazione e' stato autorizzato dal Comune di Castelvetro con convenzione urbanistica stipulata dal notaio Giorgio Cariani di Vignola del 2.12.2011 rep. 81107/33978 registrato a Modena il 27.12.2011 al n. 20199 serie IT e trascritto a Modena il 28.12.2011 al n. 22791 particolare e successiva convenzione integrativa del notaio Giorgio Cariani di Vignola del 26.09.2012 rep. 82162/34576.

In data 24.06.2013 pratica n. 33/2012 e' stato rilasciato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

In data 2.8.2013 e' stato comunicato l' inizio dei lavori di suddette opere.

Le opere risultano realizzate per circa il 90% e precisamente risultano ultimate le seguenti opere: Fognatura nera (sia in Comune di Castelvetro e anche nel Comune di Spilamberto) Fognatura acqua bianca con relativa vasca di laminazione in fregio al Rio Colombi, rete gas metano, rete acqua potabile, linee energia elettrica con relative cabine di trasformazione, inghiaio totale con asfalti e marciapiedi della nuova strada collegante la via Sant' Eusebio con la via Campagnola, Fibre ottiche (manca il tratto sulla via Belvedere), pubblica illuminazione, reti telefoniche.

Per le fognature bianche e nere, rete acquedotto e metanodotto e' in corso di presentazione del collaudo funzionale ad Hera.

Opere da ultimare: Rotonda sulla via Sant' Eusebio, stabilizzato e pacchetto di asfalto nella strada costeggiante Scurani. Tappeto di usura su tutta la viabilita'. Pubblica illuminazione nella rotonda e nella strada costeggiante Scurani.

Oggetto della variante.

Con richiesta presentata il 11.03.2015 dal rag. Bartolini Graziano, quale rappresentante della societa' Consortile Sant' Eusebio srl, si domandava l' autorizzazione a presentare, ai sensi dell' art. 25 della legge regionale n. 47 del 7.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni, variante normativa a suddetto piano particolareggiato e precisamente:

1. Modificare la destinazione d' uso dei lotti n. 1-2-3-6 da comparto alimentare a zona manifatturiera normale.
2. modificare la destinazione dei lotti n. 10-15-16
3. consentire nelle aree cortilive il deposito del materiale di produzione
4. adeguare le quantita' di verde all' interno dei singoli lotti.
5. Inserire il lago di laminazione all' interno del comparto
6. Inserire la possibilita' della edificazione di cabine per la trasformazione di corrente elettrica ad uso degli impianti fotovoltaici da inserire nelle coperture o facciate degli erigendi fabbricati.

In virtu' della richiesta presentata preciso quanto segue:

1. La destinazione dei lotti n. 1-2-3-6 attualmente a destinazione alimentare si e' constatato che tale destinazione sia molto penalizzante per i lotti in oggetto e si e' pensato di inserire una formulazione piu' ampia dove l' attivita' alimentare possa essere ammessa in tutti i lotti, previo il benessere della competente Usl, della medicina del lavoro, del servizio veterinario, Arpa. Con tale formulazione l' attivita' alimentare potra' essere ammessa in tutti i lotti, salvo il benessere degli enti di cui sopra.
2. La destinazione dei lotti n. 10-15-16 venga modificata ad attivita' manifatturiera normale come tutti i lotti limitrofi. In tali lotti dovra' essere prevista una quota, non prevalente, di attivita' di mostra ed esposizione di prodotti, uffici amministrativi, spazi commerciali, attivita' terziarie in genere.

3. Ammettere all' interno dei lotti privati il deposito di materiale oggetto di spedizione che dovrà essere tenuto con ordine e vengano evitati gli ammassamenti disordinati di materiali.
4. Adeguare la quantità di verde in particolare i lotti fronteggianti la zona agricola limitrofa dovranno prevedere una barriera di verde fronteggiante il lotto in base alle essenze indicate nelle norme.
5. Inserire lungo il fronte stradale in prossimità con la strada di lottizzazione le cabine di trasformazione di energia elettrica ad uso degli impianti fotovoltaici che andranno installati nella copertura degli erigendi futuri fabbricati. La costruzione di detti manufatti risulta necessario in applicazione dell' art. 83 comma 8 del PTCP della provincia di Modena. Tali manufatti sono stati collocati in confine con il marciapiedi stradale per consentire il libero accesso ai tecnici di Enel. Tutto ciò è specificato nelle norme allegata e nelle nuove tavole di progetto allegata.

Modena, 2 agosto 2016

