

RELAZIONE TECNICA

L'area è parte della Scheda di PRG n. 168 – AREA CAUSACCA.

Allo stato attuale delle cose, si ritiene estremamente improbabile che nel breve termine vi saranno realistiche possibilità di una realizzazione delle opere previste nell'area definita della scheda stessa, pertanto, con questa proposta di SIO, si chiede lo stralcio dell'area di **proprietà della Molino Spadoni SPA** in quanto si ritiene **funzionalmente autonoma**.

Infatti non insistono sulla medesima superfici interessate da viabilità generale ed altre opere di urbanizzazione strategiche per la realizzazione dell'intero comparto.

Con questo SIO oltretutto vengono a realizzarsi interamente le quote di standard pubblico esauendo totalmente la percentuale del 15% della S.t.: precisamente del 10% per quanto concerne il verde pubblico e del 5% per quanto riguarda il parcheggio pubblico.

Ciò avviene con la realizzazione a carico della **Molino Spadoni SPA** della controstrada parallela alla Via Granarolo e delle quote di parcheggio e verde pubbliche integrate con la stessa, secondo i capitolati e modalità che saranno allegati al Progetto Unitario e in conformità al progetto redatto dall'UTC relativo alla valorizzazione del Canale Naviglio.

Per quanto riguarda l'allacciamento ai servizi (rete fognaria, acquedotto, rete distribuzione gas e allacciamento elettrico) avverranno in maniera autonoma secondo i tracciati indicati nelle tavole allegate, usufruendo della servitù di passaggio concessa dal Sig. Gatti.

Con Enel è stata definita ed è in fase di rilascio l'autorizzazione alla collocazione della cabina di trasformazione nella posizione indicata nella tavola allegata, mentre con HERA sono già state definite e preventivate le modalità di allaccio fognario e del gas e identificati i tracciati e i punti di allaccio e fornitura.

DESCRIZIONE DLL'INTERVENTO

Va premesso che quanto si andrà a realizzare con il SIO saranno opere funzionali all'attività che si prevede di realizzare negli edifici esistenti direttamente collegati all'area stessa ovvero un'attività di **ristorazione e ricettività**.

Tali attività avranno sede negli edifici attualmente soggetti a recupero che insistono in un lotto definito dal PRG vigente come : area a verde privato; tali edifici sono classificati di valore tipologico in quanto costituivano un complesso produttivo composto da vari edifici risalenti ad epoche diverse che vanno dagli ultimi anni del XVII secolo agli inizi del XX, essendosi trasformati da luogo di allevamento di bachi da seta a cantina vinicola.

Pertanto la necessità è quella di risolvere in maniera adeguata le problematiche di accesso dalla via Granarolo e di realizzare un'ampia dotazione di parcheggi, oltretutto necessario per richiedere il cambio d'uso degli edifici collocati nell'area a verde privato.

Per cui, una volta realizzata la parte pubblica e la viabilità secondo i parametri previsti dalla norme, per il momento, tutta l'area rimanente **sarà usata come piazzale alberato di sosta per le auto** e sede del bacino di laminazione, pur mantenendo ovviamente tutte le potenzialità volumetriche di costruzione.

L'accesso avverrà nel medesimo punto in cui ora ci si immette nella via Granarolo

La proprietà della stradina che da accesso alla proprietà Spadoni e Gatti è di metà ciascuno e l'imbocco verrà allargato secondo le prescrizioni dell'UTC in fase di redazione del Progetto Untario, comprendendo proprietà della ditta Gatti e della Molino Spadoni.

La contro-strada comprensiva di percorso ciclopedonale compreso fra aiuole si immetterà nell'area privata in attesa della futura urbanizzazione limitrofa che proseguirà l'opera ; a margine verranno realizzati i parcheggi pubblici in asfalto .

Il livello della contro strada sarà mantenuto alla pari della via Granarolo per cui il raccordo con il terreno privato, più basso di circa un metro, avverrà con una lieve scarpata inerbita di circa nove metri di profondità piantumata come da accordi con gli uffici competenti.

In asse con l'ingresso all'attività che si insedierà nei vecchi edifici, sarà realizzata la strada interna principale di accesso, accentuata visivamente con un'alberatura laterale ad effetto "viale"; a lato verrà mantenuta la vigna che salverà la visuale prospettica sugli edifici e nella rimanente parte del terreno si realizzerà un "piazzale di parcheggio alberato con fondo realizzato in stabilizzato.

Dal punto di vista della valutazione dell'invarianza idraulica (di cui si allega il parere di fattibilità rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale) si è pensato di dividere la proprietà in tre sottozone autonome.

Nella Zona 1, di dimensioni maggiori in quanto comprendente tutta l'area della controstrada e circa metà del parcheggio privato alberato, si propone di utilizzare come bacino di laminazione la vigna esistente, in quanto situata a quota inferiore rispetto alla restante area.

Per quanto riguarda le Zone 2 e 3 (Zona 2 comprendente la restante porzione del parcheggio privato alberato; Zona 3 comprendente l'area individuata come "Area a Verde Privato") saranno creati dei piccoli bacini adeguatamente dimensionati per consentire un corretto deflusso delle acque

Si allega il documento costituito per ora da una scrittura privata da perfezionare successivamente con atto adeguato, nel quale i signori Gatti assentono alle opere di cui si è accennato.

Il tecnico

Arch. Vincenzo Lega