

COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO
CENTRALE DI PIAZZA PARINI A NIBIONNO

A. RELAZIONE E PRESCRIZIONI TECNICHE DI
ATTUAZIONE
NOVEMBRE 2009

INDICE RELAZIONE

1. La coerenza del P.I.I. di piazza Parini con il documento di inquadramento comunale
2. Finalità del programma integrato di intervento di piazza Parini
3. Analisi dello stato di fatto e della compatibilità dell'intervento
4. Dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato di intervento
5. Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali
6. Il progetto di riqualificazione delle parti pubbliche
7. Prescrizioni tecniche di attuazione

ALLEGATI GRAFICI

A. RILIEVO STATO DI FATTO

- A1. Rilievo fotografico
- A2. Estratti PRG, catasto e 1:10.000 scala 1: 1.000/2.000/10.000
- A3. Planimetria generale di rilievo scala 1: 500
- A4. Planimetria superfici dei comparti di intervento scala 1: 500
- A5. Planimetria dettaglio sottoservizi esistenti scala 1: 200
- A6. Sezioni e profili di stato di fatto scala 1: 200

B. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- B1. Inquadramento generale di progetto scala 1: 1.000
- B2. Planimetria di progetto: calcolo superfici e cessioni/asservimenti scala 1: 200
- B3. Sezioni e profili di progetto scala 1: 200
- B4. Planimetria di progetto: lampade e linee sottoservizi scala 1: 200
- B5. Assonometria generale scala 1: 300
- B6. Vista prospettica piazza e fotoinserimenti ambientali

C. PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE

- C1. Planimetria di progetto opere standard di qualità scala 1: 200
- C2. Sezioni e dettagli opere standard di qualità scala 1: 50

D. VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE

- D1. Schema variante di PRG scala 1: 2.000

1. LA COERENZA DEL P.I.I. DI PIAZZA PARINI CON IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO COMUNALE

In data 01.04.2005 è entrata in vigore L.R. 12/2005 recante la nuova disciplina del governo del territorio.

I Programmi Integrati di Intervento, in ragione della loro natura attuativa di programmazione negoziata, sono ammessi anche dai P.R.G. vigenti ai sensi dell'art. 25 della L.R. 12/2005, non ancora adeguati alla nuova normativa, in quanto gli strumenti urbanistici comunali vigenti (art. 25 comma 1) conservano efficacia fino all'approvazione del P.G.T e comunque non oltre la data del 31.03.2010.

Il Comune di Nibionno è dotato di P.R.G. vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 28/02/2005, pertanto successivo alla L.R. 51/75, per cui è consentito procedere all'attivazione di Documenti di Inquadramento e di Programmi Integrati di Intervento.

In assenza del documento di piano di cui all'art. 8, la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento, ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un Documento di Inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento, il quale è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 02 luglio 2008.

Le caratteristiche prioritarie dell'intervento di piazza Parini sono già individuate all'interno del Documento.

Se infatti, come principale criterio operativo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non procedere preliminarmente ad una specifica e puntuale individuazione degli ambiti dei Piani Integrati di Intervento d'ufficio o di iniziativa privata, ha peraltro individuato a solo titolo illustrativo un comparto ove ritiene ammissibile l'attuazione di P.I.I., così definito:

- Completamento del Polo Commerciale/Residenziale tra le Vie Manzoni e Parini in frazione di Nibionno: Ridisegno e riqualificazione di uno spazio pubblico a destinazione "piazza comunale" atto ad ospitare attività civico/culturali/educative con potenziamento delle urbanizzazioni e degli standard, quali: l'incremento dei parcheggi pubblici e del verde urbano, la realizzazione di nuove infrastrutture pedonali, ciclabili e viarie di connessione con l'esistente per consentire sia una adeguata accessibilità carrabile e pedonale/ciclabile che un razionale completamento di uno spazio aperto tra zone fortemente edificate ed urbanizzate.

Si tratta di una proposta di intervento di iniziativa pubblica e privata volta al raggiungimento di obiettivi specifici in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Questa procedura in variante è giustificata dal fatto che il P.I.I. di piazza Parini è "...finalizzato alla riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento al recupero e/o completamento di comparti edilizi ed urbanistici, e promuovendo tutte le risorse disponibili pubbliche e private (singole, riunite in consorzio o associate), al fine di rendere certi, nel tempo e nelle garanzie, i programmi di intervento stessi.....".

Il P.I.I. di piazza Parini fa propri sia la finalità principale dei Programmi Integrati di Intervento che "...è la riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale dell'ambito di intervento e delle sue immediate adiacenze, ivi comprese le aree sulle quali realizzare le opere di urbanizzazione convenute in convenzione", che gli obiettivi e strategie di carattere generale per il territorio comunale di Nibionno espressi nel documento, in particolare dove viene richiesta "...la valorizzazione e miglioramento della qualità architettonica nella realizzazione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti, oltre che degli spazi pubblici annessi, in riferimento sia alle specifiche funzioni che alle caratteristiche di innovazione tecnologica".

Esso prevede il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubbliche e private, e conferma la presenza di almeno due degli elementi richiesti:

- a) si prevede una pluralità di destinazioni e di funzioni (terziarie commerciali, ricettive e di artigianato di servizio), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, ed alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; che qui prevede una pluralità di tipologie di intervento, dal parcheggio pubblico alla piazza pedonale, al verde pubblico attrezzato

- b) c'è compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; le modalità di intervento prevedono una integrazione molto forte fra i vari operatori, dove le varie parti di uso pubblico e privato si intersecano a formare un continuum urbano significativo e senza barriere fisiche e funzionali.

I PRINCIPALI CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI PIAZZA PARINI

Il P.I.I. , coerentemente con quanto indicato nel Documento di Inquadramento, prevede il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubbliche e private.

Per quanto riguarda i benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e dell'individuazione di standard qualitativo, il P.I.I. individua una serie di opere di interesse pubblico da realizzarsi a carico degli operatori privati proponenti.

L'intervento proposto si ritiene compatibile con gli obiettivi del Documento di Inquadramento anche in riferimento alla vocazionalità urbanistica del contesto urbano che costituisce una parte centrale molto importante per l'abitato di Nibionno capoluogo.

Si prevede la realizzazione dello standard qualitativo concorrendo all'attuazione di opere pubbliche individuate nel rifacimento delle aree pedonali di proprietà comunale, unita all' asservimento all'uso pubblico di aree private interne al perimetro di intervento (porticato e strada di accesso al parcheggio pubblico), ritenuta la soluzione più corrispondente all'interesse pubblico.

Altri significativi criteri operativi contenuti nel nel P.I.I. di Piazza Parini sono:

- l'esecuzione anticipata delle opere di infrastrutturazione primaria e generale, rispetto alla realizzazione degli interventi di edificazione o contestuale agli stessi,
- L'inoltro dei progetti di dette opere entro TRE mesi dalla stipula della convenzione e l'ultimazione entro quindici mesi dal rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

2. FINALITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI PIAZZA PARINI

Si procede in questo capitolo alla descrizione delle finalità del programma di Intervento per la riqualificazione della parte centrale dell'abitato di Nibionno, definito nel documento di inquadramento " Completamento del Polo Commerciale/Residenziale tra le Vie Manzoni e Parini", mediante l'analisi degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale.

2.1. L'obiettivo di concentrare nuove attività centrali e attrattive

Il riscatto di questa area può avvenire solo attraverso una riqualificazione degli spazi pubblici ed alla contestuale maggior concentrazione di funzioni attrattive che ne incentivino l'uso.

Quello denominato di piazza Parini (in realtà non esiste ancora una piazza Parini), è un complesso che si dimostra idoneo ad accogliere tali funzioni per una serie di motivi così sintetizzabili:

- si trova in una posizione centrale e baricentrica dell'abitato di Nibionno capoluogo,
- vede il contestuale insediamento di diverse funzioni urbane; la residenza, i negozi, i servizi terziari di uso comune, un bar (annesso al supermercato)
- è dotata di adeguate aree per il parcheggio.

2.2 Le esigenze principali per la riqualificazione degli spazi pubblici

Il Piano Integrato di Intervento per la riqualificazione degli spazi pubblici del comparto centrale di Nibionno, si sviluppa a partire da tre esigenze principali:

- indicare una soluzione per la riorganizzazione degli spazi aperti di uso pubblico che oggi, a breve distanza di tempo dalla loro costruzione, risultano degradati e negativamente sottoutilizzati,
- completare i lati nord ed est dello spazio pedonale centrale che attualmente sono indefiniti, e risultano poco utilizzati in quanto si configurano come aree residuali e retrostanti delle due attività principali preesistenti del supermercato e della CicliConti, con altri fronti urbani porticati, che affaccino sulla piazza con nuove attività attrattive ad integrazione di quelle già presenti,
- razionalizzare gli accessi e la circolazione dei veicoli nell'ambito del parcheggio di via Parini in modo tale di limitare gli incroci veicolari e garantire un accesso pedonale in sicurezza.

2.3. Gli obiettivi primari dell'intervento

Gli obiettivi primari che si pone l'intervento di progetto di riqualificazione complessiva dello spazio urbano centrale della nuova piazza Parini, si possono così sintetizzare:

- Eliminazione dei fenomeni di deperimento del suolo pavimentato in autobloccanti di cemento, che risultano inadeguati a sopportare il carico dinamico degli automezzi, e negativamente indifferenti nella soluzione progettuale rispetto alla varietà dell'ambiente urbano che coinvolgono;
- Necessità di mascherare il volume della cabina Enel, coinvolgendola in un fronte unitario che funga da delimitazione più precisa e riconoscibile dei due ambiti principali del comparto, che sono costituiti dal parcheggio di via Parini e dallo spazio pedonale che fronteggia il fabbricato porticato;
- Necessità di trovare una adeguata soluzione per il coinvolgimento volumetrico e funzionale dell'edificio denominato Cicli-Conti che è attualmente rivolto con l'affaccio principale verso la strada regionale n.342, mediante un recupero di un migliore rapporto con la piazza pubblica retrostante, rivolgendo su di essa la parte in aggiunta, affaccio da valorizzare con nuovi porticati di uso pubblico;
- Revisione complessiva degli ingressi pedonali e carrai da via Parini, mediante la differenziazione del traffico veicolare generato dal parcheggio, il cui accesso viene ribaltato sulla stradina ora privata che viene

- trasformata in uso pubblico; inoltre viene individuato un passaggio veicolare di servizio/emergenza verso la piazza pedonale interna tenendolo distinto dal percorso di accesso ciclo-pedonale;
- Correzione dell'effetto di eccessiva dilatazione dello spazio pubblico, che è aggravato da aspetti quali la distribuzione indifferenziata di lampioni e la mancanza di elementi che caratterizzino e rendano riconoscibili i vari ambiti;
 - Opportunità di riequilibrare i pieni ed i vuoti sulla piazza in modo da garantire un maggiore effetto urbano con il completamento di una quinta urbana sul lato nord, costituita rispettivamente da un fabbricato a due piani dotato di porticati di uso pubblico e da una quinta naturale attrezzata con sedute ed illuminazione sul lato est.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO E DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO

In questo capitolo si analizzano le condizioni dello stato di fatto, per quanto riguarda le funzioni presenti, l'accessibilità, le superfici e le volumetrie.

Le funzioni prevalenti del comparto sono di tipo terziario-commerciale che gravitano principalmente sulle vie Parini e Manzoni, fino a lambire la SR342 dove è situato l'accesso al bar-trattoria Maurizi.

Nel capitolo di analisi dello stato di fatto, si analizzano inoltre gli effetti dell'intervento relativamente ad alcuni aspetti specifici quali :

- Aspetti storico artistici e archeologici
- Aspetti di tipo acustico
- Aspetti di natura geologica
- Abbattimento delle barriere architettoniche
- Disponibilità delle aree e presenza di pubblici servizi

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

3.1 Le superfici e le volumetrie di stato di fatto

L'area esistente, distinta nel comparto A di proprietà comunale e nei due comparti privati B e C, misura complessivamente 8.750 metri quadrati ($3790 + 852 + 3928 = 8570$).

Le volumetrie esistenti, distribuite per i due comparti privati sono pari a 5.561 mc.

L'area contraddistinta nella mappa catastale del comune di Nibionno, foglio 4, è così distinta

AMBITO A

mq. 3.790 di area comunale pari a circa il 44 % del totale

Mapp. n.3318-3320-3291-3314

AMBITO B

mq. 852 di area privata di proprietà della ditta Redaelli M.L. & C: "trattoria-bar Maurizi" pari a circa il 10% del totale, con una volumetria edificata di circa 1.567 mc.

Mapp. n.3316/701-1344/701 graffati-1344/6-1344/7-1344/704-3316/705 graffati

AMBITO C

mq. 3.928 di area privata di proprietà della C.F.T. S.r.l. (CicliConti) pari a circa il 46% del totale, con una volumetria edificata di circa 3.944 mc.

Mapp. n. 3315-1433 per complessivi mq.3.884 catastali

3.2 Accessibilità e funzioni presenti nel comparto di P.I.I.

Ambito A – aree pedonali e parcheggio di uso pubblico

Alle aree di proprietà comunale collocate in posizione centrale del comparto di intervento, sono utilizzate per parcheggio, di circa 35 posti, e dispongono di uno spazio pedonale centrale attrezzato con alberi ed una fontana circolare a raso al centro.

Vi si accede da via Parini, con un unico ingresso indistinto per pedoni e veicoli.

E' inoltre possibile raggiungere lo spazio centrale attraverso due passaggi pedonali che gravitano su via Manzoni e direttamente dall'area del supermercato.

Ambito B – Trattoria bar Maurizi

La trattoria bar Maurizi si affaccia direttamente sulla SP342 angolo via Parini, da dove si accede pedonalmente. Dispone di un accesso carraio con ingresso sempre dalla SP342 ed è sostanzialmente sprovvista di parcheggi propri.

Ambito C – CicliConti

Il centro assistenza con negozio cicliConti dispone di un accesso esclusivo attraverso la strada privata che dà su via Parini e si raggiunge anche, mediante un cancello con diritto di passo, attraverso il parcheggio del supermercato.

Esiste un terzo potenziale accesso di servizio, utilizzato in casi di emergenza, rivolto sulla piazza pedonale.

3.3 Aspetti di compatibilità dell'intervento

Aspetti di compatibilità urbanistica e territoriale

Il Piano territoriale di Coordinamento provinciale (approvato con delib.n.16 del 4 marzo 2004 ed adeguato alla Legge regionale n.12/05 con delibera del consiglio provinciale n.7 del 23 e 24 marzo 2009), determina gli indirizzi generali di assetto del territorio indicando:

- Le diverse destinazioni del territorio,
- La localizzazione delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione,
- Le linee di intervento per gli aspetti idrogeologici del territorio
- Le aree per l'istituzione di parchi e riserve naturali.

Per quanto riguarda gli aspetti di compatibilità con il P.T.C.P. gli interventi proposti dal P.I.I. di piazza Parini non presentano alcun argomento di rilevanza tale che debba necessitare di una valutazione comparata degli effetti producibili.

Le modifiche previste si limitano infatti ad una revisione qualitativa di alcuni spazi pubblici già esistenti, ed all'introduzione di ampliamenti volumetrici di comparti privati contermini che non producono variazioni di assetto urbanistico, ma vanno a completare attività esistenti senza introdurne di nuove.

Aspetti storico artistici e archeologici

La costruzione del complesso del piano attuativo di piazza Parini risale agli anni novanta e non presenta aspetti di interesse storico-artistico.

Sulle aree esistenti non sussistono vincoli ambientali e non sono riscontrabili ostacoli di tipo archeologico così come dimostrato dagli scavi recenti già effettuati nella zona al momento della costruzione degli immobili e dei relativi interrati.

In ogni caso non sono previste nuove realizzazioni in sottosuolo.

Aspetti di tipo acustico

L'area di piazza Parini è classificata nella carta acustica di Piano del comune di Nibionno in "CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO".

In questa classe rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento (strada provinciale Como-Bergamo SP342), con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

I limiti massimi (leq in dB) consentiti sono quelli di 60 db in diurno e 50 db in notturno.

Le attività di progetto previste quali ampliamenti delle attività esistenti di tipo terziario-commerciale, sono compatibili con quelle indicate dalla carta acustica di Piano.

Per quanto riguarda le problematiche relative ai requisiti acustici passivi degli edifici, nelle fasi di progettazione edilizia e realizzazione dei singoli interventi da parte degli operatori privati, dovranno essere adottati i necessari accorgimenti per il rispetto dei parametri di isolamento acustico, oltre a verificare la necessità di disporre di

idonea relazione acustica riportante i dati di misura in opera delle prestazioni acustiche dell'edificio e degli impianti tecnologici, in base ai parametri di riferimento dettati dal D.M. 18.12.1975 e s.m.i..

Aspetti di natura geologica

L'area è classificata nella carta di fattibilità n.9b - tratta dallo studio geologico del territorio comunale vigente, ai sensi della L.R. 24 novembre 1997 n.41, di "classe 1B – area con presenza di terreni di tipo A e di tipo C con morfologia pianeggiante , tipo E.

Per i singoli interventi, al fine di accertare le condizioni stratigrafiche e la portanza dei terreni, andranno predisposte le necessarie indagini tecnico-geologiche ai sensi del D.M. 11.3.88 e della L.2.2.1974 oltre che dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio del 20.03.2000.

Aspetti relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche

Tutte le aree di uso pubblico previste nel P.I.I. risultano completamente accessibili ed adeguate dal punto di vista della presenza delle barriere architettoniche. In particolare:

- le aree a parcheggio di via Parini sono alla quota del piano stradale;
- il percorso pedonale protetto che collega via Parini con la piazza pedonale, è rialzato rispetto alla quota stradale di circa 15/17 cm. e viene ad essa opportunamente raccordato;
- l'area destinata a giardino pubblico rialzata di circa 40 cm. rispetto alla piazza, viene raccordata con due rampe negli angoli opposti, rispettivamente di sud-est e nord-ovest.

Aspetti relativi alla normativa antincendio

Per quanto riguarda l'avvicinamento dei mezzi di soccorso si garantisce l'accesso con corsia minima di 350 cm. alla piazza pubblica sulla quale affacciano i fabbricati terziario-commerciali.

L'approvvigionamento idrico-antincendio è garantito dalla presenza di n.2 idranti preesistenti, che vengono confermati.

Per le fasi successive della progettazione edile, da parte dell'operatore privato, andranno attivate tutte le procedure necessarie per ottenere la autorizzazione all'esercizio delle attività commerciali, per le quali andranno raccolte le relative certificazioni di collaudo ed attestazioni di conformità delle opere edilizie, dei materiali e arredi interni, di cui al DM 26/6/1984, e, qualora necessario, della resistenza al fuoco delle strutture dei nuovi fabbricati.

Disponibilità delle aree e presenza di pubblici servizi

Le aree oggetto di intervento, nel Piano Regolatore Generale vigente sono individuate in parte all'interno del Piano attuativo "PA2 via Parini/Manzoni" in zona C2 - zona residenziale di espansione – in zona F1 – standards residenziali (ad uso parcheggio ed attrezzature collettive) – in zona G – di rispetto stradale e in art. 37 – aree destinate alla viabilità e percorsi ciclo-pedonali ricadenti. Il Piano Attuativo risulta tuttavia ormai concluso con la cessione in proprietà pubblica delle aree e delle opere collaudate in completa attuazione della Convenzione stipulata. Il Piano Integrato include altresì aree con destinazione B1 – zona residenziale intensiva e C1 – residenziale di completamento all'esterno del citato Piano Attuativo.

Le aree sono parte di proprietà pubblica e parte private.

In linea generale, per quanto riguarda la dotazione dei vari servizi di approvvigionamento idrico, di linea elettrica, di linea del gas per riscaldamento e di linea telefonica, nonché degli scarichi fognari e delle linee delle acque meteoriche, relativamente alle funzioni in trasformazione, ci si deriverà dalle linee e dai recapiti preesistenti (quadri elettrici, colonnine telecom, contatori acquedotto, ecc.), salvo verificare eventuali necessità di potenziamento.

In particolare, per la realizzazione delle opere infrastrutturali pubbliche si dovrà intervenire all'adeguamento dei sottoservizi esistenti interferenti così come meglio rappresentato nella tavola n.14 di progetto allegata, e secondo le modalità di seguito descritte.

Acquedotto consortile CIAB

Non si prevedono interventi di modifica della linea esistente che interseca parzialmente l'area della piazza pedonale.

Rete di raccolta delle acque meteoriche

Le linee di raccolta delle acque meteoriche del comparto di intervento, gravitano principalmente sulle vie Parini e De Gasperi, salvo quelle afferenti al Supermercato che scaricano sul lato opposto verso via Manzoni.

In generale, al fine di migliorare la situazione critica esistente, ed alleggerire il tratto di via De Gasperi, è in corso di realizzazione un nuovo innesto del tronco che da via Parini confluisce sulla S.P.342, tronco che era stato predisposto dal comune di Nibionno in anni recenti.

All'interno dell'area di intervento si prevedono minimi adeguamenti, con la revisione di alcuni innesti lungo le linee preesistenti al fine di adeguarsi al nuovo progetto delle aree pubbliche della piazza pedonale e degli spazi contermini.

In particolare i chiusini della rete principale che corre al centro dell'area, dovranno eventualmente essere riportati in quota del nuovo giardino pubblico

Per il parcheggio di via Parini e la piazza pedonale verso est, che vengono ridefinite planimetricamente ma di cui si prevede la conferma sostanziale delle quote preesistenti, potranno essere mantenute le caditoie esistenti con i relativi recapiti.

Gli eventuali recapiti fognari in aggiunta degli ampliamenti edilizi previsti, si allacceranno alle linee preesistenti nell'ambito delle singole proprietà private.

Per la nuova fontana con vasca d'acqua prevista in progetto, si prevede il recupero ed adeguamento degli impianti legati alla fontana a raso preesistente, relativamente allo scarico delle acque ma anche per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico ed il suo funzionamento (pompe sommerse, quadri elettrici, ecc);

Linee elettriche ed illuminazione pubblica

Le linee elettriche dell'illuminazione pubblica presenti nel comparto sono tutte del tipo interrato, realizzate al tempo dell'intervento degli anni '90 e fanno riferimento alla cabina di trasformazione posta sul margine sud-ovest della proprietà CicliConti, da cui si derivano.

Per le linee elettriche interrate che alimentano le utenze private esistenti, non è previsto in linea di massima nessuno spostamento, salvo verifiche puntuali e valutazione di richieste di incremento di potenzialità in termini di KW che andranno messe in atto in sede di progettazione edilizia specifica dei singoli operatori privati.

Per quanto riguarda le linee elettriche di pubblica, in relazione con la nuova disposizione del progetto di piano che prevede la completa sostituzione dei corpi illuminanti esistenti, si prevede una conferma di gran parte delle tubazioni interrate di linea, a fronte della sostituzione dei cavi con relativi pozzetti di derivazione ispezionabili.

Linee telefoniche e linee di gas metano

Per le linee telefoniche e/o di fibra ottica e per le linee di gas metano interrate che alimentano le utenze private esistenti, non è previsto nessuno spostamento.

Aspetti relativi alla migliore sostenibilità ambientale

Al fine di ottenere un complesso edilizio con buon livello di sostenibilità ambientale gli operatori si impegnano ad attuare un mix di azioni discendenti da uno studio d'indagine, analisi e proposta che sarà sottoposto all'analisi e condivisione dell'Ufficio tecnico Comunale. Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle DIA sarà subordinata alla preventiva presentazione e approvazione di una relazione tecnica finalizzata ad una migliore sostenibilità ambientale.

In particolare andranno proposte soluzioni per il recupero delle acque meteoriche ai fini irrigui e per l'alimentazione delle fontanelle e della vasca d'acqua del giardino pubblico.

4. DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI IN RAPPORTO ALLA CAPACITÀ ED AI PESI INSEDIATIVI INDOTTI DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

In generale il P.I.I. fissa le volumetrie ammissibili pari a circa 8.876,10mc. a fronte di volumi esistenti che sono pari a 5.561,10 mc., con un incremento rispetto all'esistente di circa il 60%.

Sono previsti nuovi volumi per depositi per circa 2.049 mc. e volumi commerciali-ricettivi per 1.266 mc.

I dati planovolumetrici della capacità dell'intervento e dei pesi insediativi indotti, che sono riportati in tabella, ripartita per i due ambiti di intervento privato che misurano 4.780 mq. (mq. 852+3.928) rispetto ai 8.570 mq. complessivi del comparto, si sintetizzano come segue.

	AMBITO A 44%	AMBITO B 10%			AMBITO C 46%			TOTALI ESISTENTE	TOTALI PROGETTO	TOTALI GENERALI
		ESISTENTE	PROGETTO	TOTALI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALI			
superficie ambito	3.790,00			852,00			3.928,00			8.570,00
superficie coperta		424,10	36,40	460,50	668,57	490,00	1.158,57	1.092,67	526,40	1.619,07
S.L.P. p.t. depositi commerciale/ricettivo		370,42	64,00	434,42	648,07	193,00 252,00	1.093,07	1.018,49	193,00 316,00	1.527,49
S.L.P. 1°P depositi commerciale/ricettivo		118,16	106,00	224,16	342,96	490,00	832,96	461,12	490,00 106,00	1.057,12
S.L.P. totale		488,58	170,00	658,58	991,03	935,00	1.926,03		1.105,00	2.584,61
volume depositi						2.049,00 (490+193+3)			2.049,00	2.049,00
volume commerciale/ricettivo (esistente = vol.reale - progetto = slp x 3 h)		1.567,51	510,00 (170*3)	2.077,51	3.993,59	756,00 (252*3)	4.749,59	5.561,10	1.266,00	6.827,10
parcheeggi depositi 1/10 vol. commerciale/ricettivo 100/100			170,00	170,00		205,00 252,00	457,00		205,00 422,00	627,00
area privata asservita ad uso pubblico			0,00			205,00 (45+160)	205,00		205,00	205,00
area standard x commerciale/ricettivo richiesta 100% slp			170,00	170,00		252,00	252,00		422,00	422,00
area parcheggio standard x depositi richiesta 10% slp						68,30			68,30	68,30
area parcheggio standard x commerc./ricettivo reperita 50% slp			85,00 (4p.a.)	85,00		126,00 (6 p.a.)	126,00		211,00	211,00
densità fondiaria di progetto				2,5 mc/mq.			1,7 mc/mq.			

4.1 Capacità e pesi insediativi

AMBITO B

E' l'ambito più ridotto del P.I.I. pari a circa il 10% della superficie totale, che fa riferimento alla proprietà Redaelli della "trattoria-bar Maurizi" esistente.

Per questo ambito è previsto un ampliamento per funzioni ricettive (ristorante e albergo), con una nuova volumetria di 510 mc. pari a circa il 40% del volume esistente di 1.567 mc.

Le superfici lorde di pavimento esistenti, con destinazione ricettiva (bar-trattoria) sono pari a 488,58 mq., di cui 370,42 al piano terra e 118,16 mq. al piano primo.

La previsione di piano prevede una aggiunta, distribuita su due piani pari a 170 mq. circa, 64 mq. al piano terra e 106 mq. in sopralzo al piano primo.

I richiesti parcheggi di pertinenza corrispondenti al 100% delle nuove superfici aggiunte pari a mq. 170, sono reperiti in superficie nell'ambito dell'area di proprietà.

AMBITO C

E' l'altro ambito significativo del P.I.I. pari a circa il 46% della superficie totale, che fa riferimento alla proprietà CicliConti srl della attività esistente (riparazione e vendita di biciclette).

In questo ambito è previsto un ampliamento di 2.790 mc. pari a circa il 90% del volume esistente di 3.993,59 mc.

Le nuove volumetrie previste si distribuiscono su due piani, con funzione di magazzino annesso all'attività di vendita esistente e negozi affacciati sulla nuova piazza con porticati di uso pubblico.

Le superfici lorde di pavimento esistenti sono pari a 648,07 mq. al piano terra e 342,92 mq. al piano primo; a queste si aggiungono, su una nuova costruzione di due piani collegata all'esistente mediante un corridoio coperto, nuove superfici per 828 mq. circa, così distribuite: 193 mq. di depositi e 252 mq. di negozi al piano terra, 490 mq. di depositi al primo piano

I richiesti parcheggi di pertinenza corrispondenti al 1/10 delle nuove volumetrie a deposito sono pari a mq. 280, per le superfici commerciali sono richiesti 252 mq.; entrambi reperiti nell'ambito dell'area di proprietà in aggiunta ai parcheggi già esistenti di 399 mq., per un totale complessivo di 931 mq.

4.2 Standards urbanistici

In rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII così come descritti, lo standard riferibile alle nuove attività commerciali e ricettive viene reperito nella forma di parcheggi interni all'area di pertinenza privata, nella misura richiesta dalla normativa vigente in materia, assoggettato a convenzione d'uso pubblico durante il giorno e chiusura serale, e così distribuito:

Ambito B

85 mq. (su un totale di 170 mq. richiesti) reperiti con destinazione a parcheggio ad uso pubblico; la restante parte "ceduti" come standard di qualità.

Ambito C

Su un totale di 252 mq. richiesti, 126 mq. reperiti con destinazione a parcheggio ad uso pubblico, 160 mq. con destinazione a viabilità asservita ad uso pubblico e 45 mq. con destinazione a portico asservito ad uso pubblico.

4.3 Standard qualitativo

Lo standard qualitativo che deriva dal programma proposto si esprime attraverso quattro azioni:

1. La realizzazione diretta da parte dei 2 operatori privati (ognuno per le proprie competenze), per una cifra complessiva di 74.525,00 euro, delle opere di riqualificazione dello spazio pubblico centrale esistente di complessivi mq.848, da trasformare a giardino pubblico con vasca d'acqua e pergolato.
2. La realizzazione diretta da parte dei 2 operatori privati (ognuno per le proprie competenze), per una cifra complessiva di 26.042,50 euro, del porticato di uso pubblico da realizzare sul sedime già di proprietà comunale posto tra il nuovo volume commerciale e il bar esistente del supermercato.
3. L'asservimento ad uso pubblico della strada privata di accesso da via Parini per mq.160 che diviene accesso, oltre che alla proprietà CicliConti, pedonale di servizio della trattoria-bar Maurizi e, in previsione futura, anche del parcheggio pubblico nella sua nuova configurazione prevista nel presente piano integrato di intervento.
4. L'asservimento ad uso pubblico del porticato, collocato in adiacenza a quello da costruire a scomuto oneri, e affacciato sulla piazza pubblica, per mq.45 nella configurazione rappresentata nelle tavole di progetto.

5. IL PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ED EVENTUALE FRAZIONAMENTO IN STRALCI FUNZIONALI

Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree comunali, realizzati direttamente a cura dei privati, per le rispettive competenze, a scomputo dei relativi oneri, potranno essere avviati contestualmente agli interventi edilizi, mediante la procedura di gara prevista dal D.L.gs n.163/06.

In ogni caso l'inoltro dei progetti definitivi di dette opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro TRE mesi dalla stipula della convenzione e l'ultimazione degli stessi avvenire entro quindici mesi dal rilascio dei relativi permessi a costruire o D.I.A.

Essi costituiscono solo una parte (settori C-E indicati nella tavola C1), pari a circa 1/3, delle opere complessivamente rappresentate nelle tavole di P.I.I. e più precisamente riguardano la parte del giardino pubblico e della vasca d'acqua, e della parte porticata al di fuori dell'ingombro del nuovo edificio terziario-commerciale previsto.

Nel Programma Integrato di Intervento di piazza Parini vengono altresì illustrate opere (settori A-B-D indicati nella tavola C1) che, si prevede verranno realizzate dall'Amministrazione comunale con modalità differita nel tempo e non necessariamente contestuale alla attuazione del P.I.I.

Gli interventi interni ai lotti privati che prevedono, come visto, l'ampliamento delle attività esistenti in due ambiti distinti, potranno essere attuati anche contemporaneamente a seguito delle relative richieste di permesso a costruire o con D.I.A., e dato che gli stessi si attueranno all'interno delle rispettive proprietà, compresi i porticati da asservire all'uso pubblico, non si prevedono vincoli procedurali e/o di tempistica rispetto alle opere di urbanizzazione.

6. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PARTI PUBBLICHE

6.1 Premessa

Il Piano Integrato di Intervento di piazza Parini, oltre che far propri obiettivi e finalità indicati nel Documento di Inquadramento, così come descritto nel cap.2, interviene in maniera significativa anche sugli aspetti morfologico/volumetrici e di immagine complessiva dello spazio urbano centrale della nuova piazza Parini.

Abbiamo già sottolineato come questo comparto necessiti di un profondo “restyling” che restituisca una immagine più coerente e contemporanea dei luoghi, intervenendo sui vari aspetti che oggi ne favoriscono il degrado.

Questo Piano Integrato di intervento non si limita quindi a riorganizzare le funzioni, ma entra nel merito delle prestazioni complessive che una struttura urbana centrale di questo livello (di servizio pubblico) deve garantire, dove gli spazi e le attrezzature messe a disposizione dell’utente finale, il cittadino di Nibionno in via prioritaria, saranno più complesse e sofisticate di quelle esistenti.

Il Piano integrato di intervento prefigura una sistemazione complessiva delle aree pubbliche già di proprietà comunale; queste opere verranno solo in parte realizzate dai due operatori privati, direttamente e contestualmente agli interventi edilizi, mentre per gli altri interventi rappresentati nelle tavole di progetto si avvieranno procedure di intervento successive in relazione alle disponibilità finanziarie dell’amministrazione comunale.

Per quanto riguarda il nuovo sistema di illuminazione pubblica, in generale si prevede il rifacimento dei corpi illuminanti in sostituzione di quelli esistenti, non più a norma con la L.R. n.17/00 e ss.mm.ii.

6.2 Gli interventi previsti come opere a scomuto (standard di qualità) per i comparti C e E.

Si tratta degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree comunali, da realizzare direttamente a cura dei privati, per le rispettive competenze, a scomuto dei relativi oneri, che potranno essere avviati contestualmente agli interventi edilizi, mediante la procedura di gara prevista dal D.L.gs n.163/06.

Riguardano due comparti specifici - del nuovo giardino centrale, che viene realizzato sovrapponendosi all’attuale spiazzo pavimentato, e del porticato per la parte esterna all’ingombro della nuova volumetria terziaria e commerciale prevista.

Il nuovo giardino pubblico (comparto C)

Il nuovo giardino pubblico si configura come un rettangolo di circa 36 x 18 metri, da realizzare, come il portico di cui al successivo punto E, dai privati a scomuto oneri.

Il nuovo giardino risulta confinante a nord con la recinzione esistente, la quale viene schermata con una siepe. Si prevede la chiusura del passaggio veicolare e pedonale esistente verso la proprietà CicliConti che viene sostituito da un nuovo accesso in testa al porticato di uso pubblico.

Il giardino è delimitato sugli altri tre lati da un gradone in pietra bianca sp. 40 cm. e raccordato con due rampe, è attraversato sul lato nord da un percorso a fondo naturale senza cordoli, attrezzato con panchine, lampioncini e da un filare di nuovi alberi (carpini o faggi).

Per il nuovo spazio verde a prato, rialzato di circa quaranta centimetri rispetto alle aree di contorno, si prevede la predisposizione di un impianto di irrigazione automatizzata.

Una quercia nell’angolo sud-est ha lo scopo di ombreggiare la zona della vasca.

Lungo il lato ovest, confinante con il parcheggio di via Parini, da cui risulta sopraelevata e raccordata con un declivio a prato, viene creata una fascia di quattro metri attrezzata con una pergola con portali in legno che contengono all'interno piccoli proiettori per illuminazione, e collegati da cavi di acciaio per far crescere rampicanti di verde.

Una parte più raccolta di circa 8 x 10 mt. confinante con la piazza pedonale, è pavimentata in legno e attrezzata con sedute e fontanelle. E' contornata da un gradone in pietra bianca sp. 40 cm., che, a nord contiene la rampa pedonale atta a superare il dislivello di 40 cm. con il nuovo rettangolo verde.

Il margine sud di questo spazio pedonale, intermedio fra nuovo giardino e piazza pedonale, è caratterizzato da una vasca d'acqua di circa 8 x 4 metri rivestita in lastre di pietra chiara e definita da un setto murario h.80 cm. sempre rivestito in lastre di pietra, dal quale fuoriescono dei getti d'acqua.

Per l'alimentazione del nuovo specchio d'acqua, si prevede di integrare gli impianti della fontana a raso esistente con la possibilità di riutilizzare le acque meteoriche che verrebbero raccolte in ambito di intervento privato.

Materiali e finiture

Le pavimentazioni:

- la piccola piazzetta in legno duro (Iroko o pinkado) sez.80*25 mm.,
- i percorsi pedonali in cubetti di pietra grigia (luserna) 10*10 cm. con inserti in pietra scura larghezza 10 cm. lunghezze a correre,
- il percorso naturale nel giardino in stabilizzato di cava con graniglia bianca di Zandobbio,
- bordo di contenimento dei percorsi sul verde, in legno di abete sez.4*30 cm. trattato.

Cordoli e gradoni:

- cordolo stradale in pietra naturale chiara (mottarone o simile) finitura martellinata sez.12*25h.,
- gradone che delimita il marciapiede in pietra naturale chiara (mottarone o simile) finitura martellinata sez.40*30cm.,
- cordoni a raso in pietra naturale chiara (mottarone o simile) finitura martellinata sez.40*4cm.,
- cordolo stradale che delimita il percorso di accesso alla piazza pedonale in pietra naturale chiara (mottarone o simile) finitura martellinata sez.30*25 cm.

Rivestimenti:

- muro vasca d'acqua in lastre di pietra naturale scura (kirin o simile) finitura martellinata h.80 cm. con zampilli in acciaio inox,
- vasca d'acqua in lastre di pietra scura (Kirin) finitura levigata 40*100 sp.3 cm.

Aberature:

- essenza di quercia di nuovo impianto lato vasca d'acqua,
- nuovo filare in essenza di frassini o carpini lungo il margine nord del giardino pubblico,
- siepe di bosso h.120/140 uno ogni metro.

Elementi di arredo urbano:

- panchine in ghisa e legno di iroko,
- fontanelle in ghisa a sezione rettangolare,
- struttura pergolato con doppio montante di legno lamellare autoclavato sez.10*30 cm. e cavi di acciaio,

Illuminazione

- apparecchi da incasso nel muro di delimitazione del verde ai margini della piazzetta pedonale di tipo lineare a LED
- lampioncini h.100 in acciaio verniciato antracite in corrispondenza delle nuove sedute lungo il margine nord del giardino pubblico
- proiettori. fissati tra i due montanti in legno del pergolato, fluorescenti 8W tipo "network di Martini" o similare

Il porticato pubblico (Comparto E)

La chiusura a nord della nuova piazza pedonale è completata da un porticato di uso pubblico che ha lo scopo anche di delimitare le aree retrostanti del supermercato, da realizzare, come il giardino di cui al punto precedente, dai privati a scomputo oneri.

Il porticato occupa una superficie di circa 65 mq. è composto da quattro campate per circa 16 metri di lunghezza, e con una profondità di 360 cm.

Il porticato ad un piano con copertura piana, avrà le medesime caratteristiche dimensionale, per materiali e finiture dell'attiguo portico privato di uso pubblico sottostante il nuovo fabbricato commerciale, descritte al punto precedente.

Materiali e finiture

Le pavimentazioni:

- la pavimentazione del porticato in lastre di marmo chiaro (tipo botticino o carrara), le fasce, corrispondenti ai pilastri da 40 cm., in marmo più scuro,

Cordoli e gradoni:

- cordolo stradale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.12*25h.,

Rivestimenti:

- pilastro 40*40 cm. in lastre di pietra chiara (Mottarone o similare) finitura levigata 40*150/200 cm.

Illuminazione

- appliques poste sui pilastri.

6.3 Gli altri interventi previsti per i vari ambiti di uso pubblico (comparti A-B-D).

Il Piano integrato di intervento, oltre ad individuare le aree di standard di qualità che verranno realizzate direttamente dai privati come standard di qualità a scomputo oneri, prefigura una sistemazione complessiva delle aree pubbliche già di proprietà comunale.

Per queste opere, come rappresentate nelle tavole di progetto, si avvieranno procedure di intervento successive in relazione alle disponibilità finanziarie dell'amministrazione comunale.

Il parcheggio di via Parini (comparto A)

Si ridefinisce il parcheggio di superficie che attualmente dispone di 35 posti auto, per il quale vengono mantenute le quote preesistenti (da +0,20 a +1,20 rispetto alla via Parini), e che viene riproposto con circolazione a senso unico, con ingresso e uscita dalla strada privata di accesso alla proprietà Cicli Conti.

La strada privata esistente di 5 metri di larghezza, viene asservita all'uso pubblico e ampliata di circa un metro per consentire un più agevole accesso, con aggiunta ulteriore di un passaggio per l'accesso ai pedoni.

Per l'area del parcheggio, oggetto di una revisione complessiva che consente un incremento dei posti auto a 46, si prevedono la rimozione della pavimentazione e dei lampioni esistenti, la ridefinizione delle aiuole con introduzione nuovi alberi, il rifacimento delle pavimentazioni e l'installazione di nuovi lampioni.

Materiali e finiture previsti

Le pavimentazioni:

- corsie veicolari e corselli dei parcheggi in asfalto rosso pigmentato con ossidi di ferro,
- i posti auto in fondo naturale inerbato con rete tipo "Tenax Grass Protection",

Cordoli e gradoni:

- cordolo stradale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.12*25h.,
- cordolo stradale che delimita il percorso di accesso alla piazza pedonale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.30*25 cm.

Aberature:

- filare alberi del parcheggio con essenze come esistenti,

Elementi di arredo urbano:

- caditoie in ghisa 50*50 cm. tipo 64 fori,

Illuminazione

- pali stradali a testa palo tipo "Lavinia di Guzzini" o similare h.600 cm.
- lampioni pedonali tipo "Kipp di Poulsen-Targetti" o similare h.400 cm.;

B. La corsia di emergenza ed il percorso pedonale protetto

Anche per questo ambito si prevede la rimozione della pavimentazione e dei lampioni esistenti.

Viene creato un nuovo accesso pedonale in sede propria di due metri di larghezza, dotato di nuova illuminazione, che si affianca al porticato esistente. La corsia veicolare larga 460 cm., che si genera dall'interno del parcheggio e attraverso la quale gli automezzi raggiungono la piazza pedonale, ha funzioni di emergenza e servizio di carico e scarico per le attività commerciali, risulta delimitata, da un lato con un gradone di contenimento del verde, dall'altro da un cordolo stradale.

Materiali e finiture

Le pavimentazioni:

- corsie veicolari in asfalto rosso pigmentato con ossidi di ferro,
- i percorsi pedonali in cubetti di pietra grigia (luserna) 10*10 cm. con inserti in pietra scura larghezza 10 cm. lunghezze a correre,

Cordoli e gradoni:

- cordolo stradale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.12*25h.,
- cordoni a raso in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.40*4cm.,
- cordolo stradale che delimita il percorso di accesso alla piazza pedonale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.30*25 cm.

Elementi di arredo urbano:

- caditoie in ghisa 50*50 cm. tipo 64 fori,

Illuminazione

- lampioni pedonali tipo "Kipp di Poulsen-Targetti" o similare h.400 cm.;

D. La nuova piazza pedonale pubblica

Attraverso la riqualificazione dello spazio che si colloca al vertice est del nuovo rettangolo verde in corrispondenza della fontana a raso esistente, si crea una nuova piazza pedonale che ha quale obiettivo primario quello di garantire un maggiore effetto urbano dello spazio pubblico, in parte già garantito dalla presenza di attività commerciali e da un bar.

Questo obiettivo di maggior rafforzamento dello "status di piazza urbana centrale" si ottiene mediante la costruzione della quinta urbana sul lato nord costituita dalle nuove volumetrie del fabbricato a due piani dotato di porticati di uso pubblico concesse all'operatore privato, e dalla formazione di una quinta naturale a chiusura del lato est oggi aperto su un prato incolto, costituita da una siepe verde semicircolare, attrezzata con sedute ed illuminazione.

Si prevede il mantenimento della fontana a raso esistente con la composizione circolare in lastre di pietra che la definisce al contorno.

La pavimentazione della piazza, in leggera pendenza per assecondare il dislivello di 20 cm. che intercorre tra il piano del supermercato esistente (a quota 0,00), ed il porticato dell'edificio esistente a sud della piazza (a quota -0,20), sostituirà quella esistente in autobloccanti di cls, con uso di cubetti di pietra naturale grigia e fasce di granito chiaro,

La raccolta dell'acqua di superficie avverrà mediante un taglio nella pavimentazione costituita da una fessura lineare in acciaio inox e sottostante tubazione in pvc di adeguato diametro.

Materiali e finiture

Le pavimentazioni:

- la piazza pedonale ed i percorsi pedonali in cubetti di pietra grigia (luserna) 10*10 cm. con inserti in pietra scura larghezza 10 cm. lunghezze a correre,
- la pavimentazione del porticato in lastre di marmo chiaro (tipo botticino o carrara), le fasce, corrispondenti ai pilastri da 40 cm., in marmo più scuro,

Cordoli e gradoni:

- cordolo stradale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.12*25h.,
- gradone che delimita il verde in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.40*30cm.,

- cordoni a raso in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.40*4cm.,
- cordolo stradale che delimita il percorso di accesso alla piazza pedonale in pietra naturale chiara (mottarone o similare) finitura martellinata sez.30*25 cm.

Rivestimenti:

- muro vasca d'acqua in lastre di pietra naturale scura (kirin o similare) finitura martellinata h.80 cm. con zampilli in acciaio inox,
- pilastro 40*40 cm. in lastre di pietra chiara (Mottarone o similare) finitura levigata 40*150/200 cm.

Elementi di arredo urbano:

- panchine in ghisa e legno di iroko,
- fontanelle in ghisa a sezione rettangolare,
- caditoie in ghisa 50*50 cm. tipo 64 fori,
- struttura quinta verde costituita da montanti di legno che contengono rampicanti verdi e corpi illuminanti, con alla base una seduta semicircolare in legno.

Illuminazione

- proiettore alto circa 9 metri, dotato diversi corpi illuminanti, per l'illuminazione della piazza.
- appliques poste sui pilastri.

7. PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE

7.1. Norme generali

Le prescrizioni tecniche di attuazione si riferiscono alle volumetrie in ampliamento delle due attività preesistenti del bar-trattoria "Maurizi" e del complesso "Cicli Conti".

Per quanto riguarda l'ambito esistente già edificato del bar-trattoria "Maurizi" si prevede il mantenimento dei parametri edificatori già indicati per le aree di completamento del PRG vigente, e più in generale delle norme regionali e nazionali vigenti in materia di interventi sull'edificato esistente.

I caratteri dell'edificio e del suo contesto così come si sono storicamente consolidati, caratterizzati da un volume principale rivolto verso la strada regionale n.342 e da volumi accessori rivolti verso la strada interna, vanno salvaguardati, in particolare per quanto riguarda l'impianto morfologico che individua uno specifico rapporto fra spazio edificato e aree di pertinenza.

La eventuale previsione di demolizione e ricostruzione della parte esistente, pur ammessa nell'ambito della ristrutturazione edilizia, dovrà rispettare i caratteri planivolumetrici e morfologico/ambientali sopracitati.

La parte in ampliamento con sopralzo dovrà rispettare i caratteri stilistici e di materiali della parte esistente.

Per l'ampliamento del complesso "Cicli Conti", che è attualmente rivolto con l'affaccio principale verso la strada regionale n.342, si prospetta un recupero di un migliore rapporto con la piazza pubblica retrostante, rivolgendo su di essa la parte in aggiunta, con un nuovo affaccio da valorizzare con porticati di uso pubblico.

Si tratta di un nuovo fabbricato a due piani che punta al completamento della quinta urbana sul lato nord della attuale piazza con l'obiettivo di riequilibrare i pieni ed i vuoti, in modo da garantire un maggiore effetto urbano.

7.2. Aree di nuova edificazione

Per le aree di nuova edificazione, sono fissate le seguenti regole vincolanti:

- Le funzioni ammesse per i nuovi volumi sono terziario e ricettivo (Maurizi) e commerciale e deposito (CicliConti),
- I parametri di superficie coperta, slp e volume massimo sono espressi in tabella nella tav. B2,
- L'altezza massima ammessa è di due piani fuori terra, con piano terra collocato a quota di campagna, così come meglio indicata nelle tavole di progetto,
- Non sono previsti spazi interrati in aggiunta.

Si richiede il rispetto di massima della disposizione planimetrica e delle sagome dei fabbricati indicate in planimetria e nello schema assonometrico allegato.

In particolare si prescrive che non potranno essere depositate all'aperto materiali, attrezzature o scarti di lavorazione, oltre il periodo strettamente necessario per la loro movimentazione e/o smaltimento.

Si prevede la chiusura del passaggio veicolare e pedonale esistente verso la proprietà CicliConti che viene sostituito da un nuovo accesso in testa al previsto porticato di uso pubblico.

La strada privata esistente di accesso alla proprietà Cicli Conti, di 5 metri di larghezza, viene asservita all'uso pubblico e ampliata di circa un metro per consentire un più agevole accesso, con aggiunta ulteriore di un passaggio per l'accesso ai pedoni.

L'accesso alla proprietà del bar-trattoria "Maurizi", su questo lato, potrà essere solo pedonale; non sarà inoltre ammessa la formazione di posti auto lato strada.

7.3. Materiali e finiture previsti per i nuovi fabbricati

In generale i colori di facciata dovranno essere espressamente autorizzati dall'ufficio tecnico comunale di Nibionno.

Soluzioni di finitura e materiali diversi da quelli di seguito indicati, potranno essere approvati dalla Commissione comunale del paesaggio, a condizione che siano giustificate in una relazione di progetto che ne dimostri la coerenza con il contesto specifico costituito dal comparto centrale di Nibionno.

Bar-trattoria "Maurizi"

Per l'ambito esistente già edificato del bar-trattoria "Maurizi" si prescrive che i materiali e le finiture dei nuovi edifici, che costituiscono un ampliamento con sopralzo di strutture preesistenti, dovranno in linea di principio mostrarsi coerenti con le stesse.

In particolare si prescrive il mantenimento dei seguenti caratteri:

- manti di copertura in laterizio come esistente,
- gronde in muratura intonacate come le facciate,
- lattonerie in rame,
- materiali di facciata e balconi finite ad intonaco tinte in toni chiari coerenti agli esistenti,
- serramenti in legno con persiane verniciate come esistenti,
- eventuali parapetti e balaustre in ferro verniciato (con colore da campionare) a disegno semplice.

Analogamente a quanto sopra si dovranno recuperare i volumi retrostanti, definiti dalla caratteristica sequenza di coperture a doppia falda, dotandoli di nuovi affacci vetrati verso la strada retrostante.

Complesso "CicliConti"

Per quanto riguarda l'altro ambito specifico di ampliamento del complesso "CicliConti", si prevede la costruzione di un nuovo volume di due piani fuori terra in accostamento al fabbricato esistente e ad esso collegato mediante un galleria aerea, attraversabile al piano terra, in modo da consentire una continuità di percorso per i mezzi di servizio.

Considerata la particolare rilevanza volumetrica del nuovo ampliamento, si ritiene che esso possa acquisire un carattere architettonico autonomo che sappia però confrontarsi con i caratteri specifici dei fabbricati di recente realizzazione già esistenti, sia del complesso Cicli Conti di cui costituisce ampliamento, che dell'adiacente volume del supermercato Sisa.

Se per i nuovi volumi si opererà per una scelta di continuità stilistica con il fabbricato esistente, andrà mantenuta una coerenza più specifica per quanto riguarda i rapporti di vuoti e pieni nelle facciate, il rispetto delle linee di gronda, l'omogeneità nella scelta dei materiali di finitura delle facciate (parti intonacate e parti rivestite in pietra naturale) e dei serramenti (metallici verniciati con colori nei toni dei grigi).

Per il porticato che verrà concesso in uso pubblico, collocato al piede del nuovo fabbricato commerciale a due piani, si prescrivono una serie di caratteristiche, in continuità formale e di materiali con la porzione di porticato contiguo da realizzare a scomputo oneri (Comparto E descritto al paragrafo 6.2).

Il porticato occupa una superficie di circa 45 mq. è composto da tre campate per circa 12,50 metri di lunghezza, e con una profondità di 360 cm., dovrà essere adeguatamente illuminato, preferibilmente con appliques poste sui pilastri.

In dettaglio, per il porticato che si collocherà ad una quota di 5 cm. superiore alla piazza, si prescrivono le sagome planialtimetriche indicate in progetto, con misura delle campate, profondità e altezze, dimensione e tipologia dei pilastri che reggeranno il primo piano dell'edificio.

Le nuove vetrine dei negozi dovranno avere materiali, colori e finiture simili a quelli già presenti sul versante opposto della piazza.