

COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL  
RIASSETTO DEL COMPARTO DI VIA  
S.SIMONE E GIUDA A NIBIONNO, LOCALITA'  
TABIAGO

A. RELAZIONE E PRESCRIZIONI TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

OTTOBRE 2009

---

---

## INDICE RELAZIONE

1. La coerenza del P.I.I. di v.S.Simone e Giuda a Tabiago con il Documento di Inquadramento Comunale
2. Finalita' del programma integrato di intervento di v.S.Simone e Giuda a Tabiago
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 P.I.I.
5. Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali
6. Il progetto di riqualificazione delle parti da destinare ad uso pubblico
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 ambiti e superfici esistenti scala 1: 500
- A4. Planimetria sottoservizi esistenti scala 1: 500
- A5. Sezioni e profili di stato di fatto scala 1: 200
- A6. PTCP estratti scala 1: 25.000

### B. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- B1. Inquadramento progetto su ortofoto scala 1: 1.000
- B2. Planimetria di progetto: superfici e cessioni scala 1: 500
- B3. Planimetria di progetto: tracciamento e materiali opere di urbanizzazione scala 1: 200
- B4. Planimetria di progetto: lampade e sottoservizi scala 1: 500
- B5. Planimetria di progetto: dettaglio urbanizzazioni e sottoservizi scala 1: 200
- B6. Sezioni e profili di progetto scala 1: 200

### C. PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE

- C1. Dettagli opere di urbanizzazione 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 VIA S.SIMONE E GIUDA 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. Questo documento, all'interno del quale sono indicate le caratteristiche prioritarie degli interventi, è stato approvato con *Del.C.Com.n.24 del 02 luglio 2008*.

Unitamente all'adozione di questo P.I.I., si provvederà all'adeguamento/aggiornamento del Documento di Inquadramento.

Quella della riqualificazione del comparto di via S.Simone e Giuda a Tabiago, è una proposta di intervento di iniziativa congiunta, pubblica e privata, e 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. è finalizzato, in coerenza al dettato del Documento di Inquadramento, "...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. del comparto di via S.Simone e Giuda a Tabiago 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, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (residenziali e viarie), ed alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; che qui prevede una pluralità di tipologie di intervento, dal parcheggio pubblico al verde pubblico attrezzato, ai percorsi ciclo pedonali, agli orti urbani
- 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 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.

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 quali: percorsi pedonali, aree a verde e parcheggi, sdoppiamento della linea di fognatura.

Per quanto riguarda l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari di norma dovuti, sono soddisfatti i requisiti richiesti dall'art.5 del Documento di Inquadramento..

L'intervento proposto si ritiene compatibile con gli obiettivi del Documento di Inquadramento anche in riferimento alla vocazionalità centrale del contesto urbano molto importante per l'abitato di Tabiago.

Altri significativi criteri operativi contenuti nel nel P.I.I. via S.Simone e Giuda a Tabiago 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 due mesi dalla stipula della convenzione e l'ultimazione entro quindici mesi dal rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie,
- il trasferimento a titolo gratuito al Comune di aree superiori alle quantità minime di standards richieste dalla vigente legislazione, con la possibilità di cessione o asservimento all'uso pubblico perpetuo di aree interne al perimetro di intervento.

## 2. FINALITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI VIA S.SIMONE E GIUDA A TABIAGO

Si procede in questo capitolo alla descrizione delle finalità del programma di Intervento per la riqualificazione del comparto via S.Simone e Giuda a Tabiago, mediante l'analisi degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale.

L'area di via S.Simone e Giuda a Tabiago era già interessata da un Piano Attuativo (PA-9) che fa riferimento alla proprietà all'operatore 1 (Eredi Longoni), che si estendeva per 3.600 mq. e prevedeva la costruzione di 3.600 Mc. di nuova residenza.

La restante parte dell'area di intervento, di proprietà dell'operatore 2 (Magni Carlo), è attualmente classificata dal PRG come zona residenziale di completamento C1 e per la parte non edificata ha una volumetria complessiva disponibile di 1.380 mc. (nella parte già edificata la volumetria esistente corrisponde già a quella ammessa).

Alla base della decisione di promuovere un intervento pubblico di coordinamento e controllo delle iniziative dei privati per il Piano Integrato di Intervento dell'ambito di via San Simone e Giuda, ci sono due temi di grande interesse che investono il delicato rapporto con il territorio circostante. Da una parte la posizione particolare del nucleo di Tabiago, sul cui fronte sud si colloca l'intervento, che si erge su una collina e risulta visibile da lontano, e dall'altra il problematico accesso viario da e per il nucleo centrale della frazione di Tabiago.

In risposta a questi temi, il Piano si sviluppa a partire da tre prospettive principali:

- Limitare l'impatto volumetrico dei nuovi insediamenti residenziali compattandoli verso il nucleo esistente consolidato, limitando ulteriore utilizzo di territorio, e contenendo il più possibile in altezza gli edifici (pur garantendo i tre piani ammessi dal PRG) mediante vincolo della tipologia mansardata dell'ultimo piano;
- indicare una soluzione per la organizzazione degli spazi aperti di uso pubblico al fine di evitare che l'area di nuovo intervento precluda la possibilità di raggiungere l'area naturale che affaccia sulla valle del Lambro, di grande interesse vedutistico e paesaggistico, da parte degli abitanti;
- risolvere il problema della accessibilità veicolare da via S.Simone e Giuda ai nuovi insediamenti, anche per il lotto che risulta intercluso. Le diverse proposte che l'attuale proprietà aveva sottoposto nel tempo all'Amministrazione, erano "viziate" da un problema di accessibilità precaria, dato che tutto l'intervento dipende dall'accesso viario, inadeguato, della strada privata che serve attualmente l'edificio residenziale di più recente costruzione. Questo accesso non garantiva la necessaria transitabilità per un intervento che introduce con le nuove 32 unità abitative previste, un incremento significativo del traffico viario. Il subentro di un secondo operatore privato, proprietario delle aree confinanti che fanno riferimento alla attività commerciale denominata "Green Island", ha contribuito a rendere più consistente la proposta, consentendo di affrontare ed avviare la soluzione di questo problema, mediante la sottoscrizione di un accordo preliminare con un terzo privato, che permette di eliminare l'impedimento costituito dal fabbricato preesistente che di fatto interclude l'accesso all'area.

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

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Le funzioni prevalenti del comparto sono di tipo residenziale che gravitano esclusivamente sulla via S.Simone Giuda, anche a seguito del fatto che le attività artigianali, pur presenti in forma significativa nella zona fino agli anni 90, si sono nel frattempo esaurite.

L'area oggetto di intervento, pur essendo adiacente e direttamente connessa con il nucleo centrale di Tabiago, ha un carattere fortemente naturale costituendo il versante collinare naturale che affaccia sull'area del cimitero comunale e più in generale sulla valle del Lambro.

#### 3.1 Accessibilità e funzioni di stato di fatto

---

L'area esistente misura complessivamente 6.788 metri quadrati ed è composta da quattro ambiti così distribuiti:

**AMBITO A** – una porzione di circa mq. 375 circa. della strada comunale denominata via S.Simone e Giuda che connette il nucleo centrale di Tabiago con alcune propaggini residenziali del comparto ovest, è delimitata a nord da fabbricati ex-artigianali, collocati ad una quota superiore e senza accesso diretto sulla via (accesso interno da nord), e ricomprende il manufatto della cabina Enel.

Mapp.1671 (cabina Enel) mappa catastale del comune di Nibionno, foglio n.9

**AMBITO B** – proprietà eredi Longoni

Si tratta dell'area naturale, di complessivi mq. 3.733 circa, già destinata a piano attuativo residenziale nel PRG vigente, e raggiungibile dal tratto stradale a fondo cieco che serve la rampa di accesso al fabbricato residenziale di recente costruzione. Anche questo ambito è caratterizzato da ampie balze che scendono fino al sentiero che costeggia a nord il cimitero comunale.

Mapp. n.3763, 3765,3766,3767,3768, mappa catastale del comune di Nibionno, foglio n.9 per un'estensione di 3.653 mq. catastali,

**AMBITO C** – proprietà Magni

L'area di proprietà Magni, per complessivi mq. 2.397 circa, con una volumetria già esistente pari a 1166,40 mc., si caratterizza per due ambiti, distinti per collocazione e funzionalità.

Mapp. n. 1297(sub.703,704,705,706) –1600 –1601 – 1604 - 2606 (ex 1602/a) 3181 (ex 1602/c) 3182 (ex 1602/d) mappa catastale del comune di Nibionno, foglio n.9 per un'estensione di 2.175 mq. catastali

#### Area esistente attività bar-pizzeria

La porzione più a nord di circa 972 mq. di estensione, direttamente affacciata su via Battisti, è occupata da un fabbricato di due piani destinato a bar-pizzeria denominato "green Island" (pari a 1166,40 mc., ) che dispone di uno spazio antistante destinato in parte a parcheggio ed in parte a zona pedonale utilizzata anche per le operazioni di carico e scarico merci.

La parte interna di questa ambito dispone di uno spazio all'aperto con tavoli fissi, che storicamente era occupato da 2 campi di bocce.

#### Aree libere

La porzione più a sud, destinata nel PRG vigente a completamento residenziale, risulta interclusa e non raggiungibile da strade; si tratta di un ambito residuo di spazio inedificato, caratterizzato da balze naturali che scendono verso sud ed attualmente usata in parte per attività orticole.

**AMBITO D** – proprietà Rigamonti

Una porzione residua a forma triangolare di complessivi mq.283 circa con una abitazione unifamiliare a due piani a cui si accede direttamente dalla via S.Simone e Giuda ed è tagliata a sud-est dal nuovo tracciato diagonale di accesso al fabbricato di recente costruzione.  
Mapp. 1299-2399 mappa catastale del comune di Nibionno, foglio n.9

## ASPETTI DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO

Le aree oggetto di intervento, tutte private, fatta eccezione per il tratto interessato della strada comunale via S.Simone e Giuda, nel Piano Regolatore Generale vigente sono così classificate:

- comparto 1 (proprietà eredi Longoni) nella parte corrispondente al "PA9 via S.Simone e Giuda" sottoposto a pianificazione attuativa,
- comparto 2 (proprietà Magni) come C1 residenziale
- comparto 3 (proprietà Rigamonti) come C1 residenziale.

### 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 via S.Simone e Giuda a Tabiago, 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 ridefinizione in ampliamento di un comparto di P.A. già esistente, mediante il coinvolgimento di comparti privati residenziali contermini al fine di risolvere aspetti di dettaglio di assetto viario e accessibilità interna e dall'introduzione di modesti ampliamenti volumetrici che non producono variazioni di assetto urbanistico.

### 3.2 Aspetti storico artistici e archeologici

---

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 dell'adiacente immobile residenziale e del relativo interrato.

### 3.3 Aspetti di tipo acustico

---

L'area di via S.Simone Giuda è classificata nella carta acustica di Piano in "CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO".

In questa classe rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, 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, di tipo residenziale, 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 di 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..

### 3.4 Aspetti di natura geologica

---

L'area è classificata nella carta di fattibilità n.9a, tratta dallo studio geologico del territorio comunale vigente, ai sensi della L.R. 24 novembre 1997 n.41, di "classe 2A – area con presenza di terreni di tipo A e di tipo C con pendenze inferiori al 20°.

Per i singoli interventi, al fine di accertare le condizioni stratigrafiche e la portanza dei terreni, andranno in ogni caso 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.

### 3.5 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 eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare dal nuovo marciapiede ricavato a lato della esistente via S.Simone e Giuda, con percorsi che non superano mai la pendenza dell'8%, si accede rispettivamente:

- al parcheggio di uso pubblico in sede propria,
- ai tre punti di accesso individuati come ingressi alle proprietà private residenziali,
- agli spazi interrati privati mediante un marciapiede con pendenza delle rampe pari all'8%,
- ai percorsi pedonali ed agli spazi verdi e di "orto urbano"

### 3.6 Aspetti relativi alla normativa antincendio

---

Per quanto riguarda l'avvicinamento dei mezzi di soccorso si garantisce l'accesso con corsia minima di 500 cm. al parcheggio di uso pubblico sul quale affacciano i nuovi fabbricati residenziali.

Dovrà essere verificata la necessità dell'installazione di un idrante al fine di garantire un adeguato approvvigionamento idrico-antincendio.

Le autorimesse interrate previste in numero maggiore di 9 saranno soggette all'ottenimento di specifico nulla osta da parte degli organi competenti in materia di normativa antincendio.

### 3.7 Disponibilità delle aree e presenza di pubblici servizi

---

In linea generale, per quanto riguarda la dotazione dei vari servizi di approvvigionamento idrico dalla rete dell'acquedotto comunale, di linea elettrica, di linea del gas per riscaldamento e di linea telefonica, degli scarichi fognari e le 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.) presenti su via S.Simone e Giuda, secondo gli schemi indicati nelle due tavole di progetto B4 e B5.

Sarà a carico dell'operatore privato verificare eventuali necessità di potenziamento delle linee dei sottoservizi, ed intervenire con i necessari adeguamenti, in particolare per la rete dell'acquedotto comunale al fine di garantire la necessaria pressione agli idranti ed alla rete antincendio.

In particolare, per la realizzazione delle opere edili e infrastrutturali, sia pubbliche che private direttamente interessate dal P.I.I. si dovrà intervenire all'adeguamento dei sottoservizi esistenti interferenti, meglio rappresentate nella tavola di progetto allegata e secondo le modalità di seguito descritte.

#### Rete di raccolta delle acque meteoriche e scarichi fognari

Le linee di raccolta delle acque meteoriche del comparto di intervento, che raccolgono le reti di via S.Simone Giuda, gravitano principalmente sulla via comunale posta a valle. In particolare, data la forte pendenza e

l'innesto di tronchi di tipo misto (con confluenze di linee di nera nella rete di acque chiare) in corrispondenza di forti eventi meteorici, si creano rigurgiti e travasi.

Al fine di migliorare la situazione critica esistente, si prevede di sdoppiare le linee a valle e, attraverso un percorso che interessa proprietà private di terzi con i quali è già stato raggiunto un accordo di massima, si collegano alle linee separate di fognatura e acque chiare esistenti, le quali sboccano sulla fognatura comunale in corrispondenza del tornante di via Vittorio Veneto e della via che porta al cimitero.

#### Linee elettriche ed illuminazione pubblica

Si prevede la sostituzione della cabina Enel esistente con la demolizione del manufatto murario fuori terra ed il trasferimento delle linee elettriche, mediante interramento lungo il tratto stradale privato esistente, in una nuova cabina di trasformazione (di cui viene indicata la nuova posizione). Da questa nuova cabina di trasformazione, dove verranno trasferite tutte le linee che alimentano le utenze private esistenti, si deriveranno le nuove linee elettriche interrate previste dal P.I.I..

Per quanto riguarda le linee di pubblica, si conferma la rete interrata con pali da 6 mt. già esistente su via S.Simone e Giuda, mentre andrà creata una linea nuova per l'illuminazione degli spazi di uso pubblico in progetto, in particolare del parcheggio e dei percorsi pedonali.

#### Linee telefoniche e linee di gas metano

Per le linee telefoniche di nuovo impianto ci si deriverà direttamente dalla colonnina esistente su via S.Simone e Giuda.

Per le linee di gas metano interrate si prevede uno stacco dalla rete che alimenta le utenze private esistenti su via S.Simone Giuda fino a raggiungere i due ingressi dei nuovi ambiti residenziali privati in corrispondenza della rampa comune che conduce alle autorimesse interrate.

#### Rete acquedotto

Dalla linea dell'acquedotto che attualmente corre interrata sotto via S.Simone Giuda, si prevede di staccare un nuovo tronco di servizio che alimenterà rispettivamente i nuovi contatori delle quattro palazzine residenziali da una parte, la fontanella e l'area degli orti urbani dall'altra.

### 3.8 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 degli orti urbani.

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

### 4.1 Capacità dell'intervento e dei pesi insediativi indotti

I dati planovolumetrici della capacità dell'intervento e dei pesi insediativi indotti, che sono riportati in tabella, si basano sull'accordo stipulato fra l'Amministrazione comunale ed i proprietari privati che prevedeva di aumentare la capacità insediativa esistente di PRG di circa un terzo, a fronte della realizzazione di importanti opere di urbanizzazione supplementari (standard di qualità).

La capacità volumetrica complessiva del nuovo comparto di intervento è pari a 7.486,40 mc., di cui 1.166,40 (circa il 15%) sono costituiti dal fabbricato del bar-pizzeria esistente, per un incremento di 6.320,0 di nuova volumetria residenziale.

	AREE PRIVATE 54,3%			AREE PUBBLICHE 40,8%			STRADA ESISTENTE 4,9%			TOTALI ESISTENTE	TOTALI PROGETTO	TOTALI GENERALI
	ESISTENTE	PROGETTO		ESISTENTE	PROGETTO		ESISTENTE	PROGETTO				
superficie ambito	939,0	2.749,0			2.770,0			330,0				6.788,0
		ambito 1	ambito 2									
superficie coperta	194,5	568,9	231,7	995,1						194,5	800,6	995,8
S.L.P. p.t. residenza		511,1	191,1	702,2							702,2	896,7
commerciale/ricettivo	194,5			194,5						194,5		
S.L.P. 1°P residenza		511,1	191,1	702,2							702,2	896,7
commerciale/ricettivo	194,5			194,5						194,5		
S.L.P. 2°P residenza		511,1	191,1	702,2							702,2	702,2
commerciale/ricettivo												
S.L.P. totali	389,0	1.533,3	573,3	2.495,6						389,0	2.106,6	2.495,6
volume (esistente = vol.reale progetto = slp x 3 h)	1.166,4	4.600,0	1.720,0	7.486,4						1.166,4	6.320,0	7.486,4
parcheggi residenza 1/10 vol.		460,0	172,0									
unità abitative max. previste		20	12	32								32
n. abitanti teorici		4.600/150 = 30,7	1.720/150 = 11,5									
area standard richieste 26,5 mq./abitante		30,7* 26,5 813,5	11,5* 26,5 304,7	1.118,2								1.118,2
marciapiedi e percorsi di uso pubblico						590,0						590,0
parcheggi						798,0						798,0
strade						360,0						360,0
verde e orti urbani di progetto						1.022,0						1.022,0
aree permeabili (di progetto)		950,0	983,0									1.933,0

### 4.2 I nuovi volumi e gli standard delle quattro nuove palazzine residenziali

Le previsioni attuali di PRG consentono una nuova edificazione complessiva di 4.980 mc. ripartiti in 3.600 mc. per l'operatore 1 (previsione di P.A.n.9) e 1.380 mc. per l'operatore 2 (indice di zona residenziale C1).

I 6.320 metri cubi di nuova costruzione previsti, che corrispondono ad un incremento del 27%, sono da suddividere fra l'operatore 1 (Eredi Longoni) che ne realizza 4.600 distribuiti in tre palazzine quadrangolari ad unico corpo scala (aumento concesso di 1.000 mc.), e l'operatore 2 (Magni Carlo) che ne realizza 1.720 in una palazzina a "L" a formare una mezza corte con doppio corpo scala (aumento concesso di 340 mc.).

Le quattro palazzine occupano complessivamente una superficie coperta pari a 800,6 mq. Su un totale di lotto edificabile di 5.386 mq. con una percentuale pari al 15%.

Le aree permeabili dei due ambiti di nuova edificazione sono pari complessivamente a 1933 mq., su un totale di lotti edificabili di 2.806 mq. con una percentuale pari al 69%.

Detratti i volumi di servizio dei corpi scala, le superfici lorde di pavimento dei quattro fabbricati sommano a 2.106,7 mq. così distribuiti:

OPERATORE 1	mq. 1.533,30
palazzina A	mq. 582,70
palazzina B	mq. 419,30
palazzina C	mq. 531,30
OPERATORE 2	mq. 573,40

Gli abitanti teorici calcolati (6.320 mc/150) sono 42,2.

Le aree a standard reperite e cedute sono di 2.770 mq. , pari quindi a circa 65,6 mq./abitante, così distribuite:

- mq. 590 per marciapiedi e percorsi pedonali
- mq. 798 per parcheggi
- mq. 360 per strade
- mq. 1.022 per aree verdi

Lo standard così reperito risulta pertanto soddisfare sia lo standard richiesto dalla Lr.12/05 pari a 18 mc./abitante che quello richiesta dalla normativa nazionale pari a 26,5 mq./ab., di complessivi 1.118,2 mq.

Entrambi gli insediamenti di tre piani fuori terra, dispongono di due piani interrati, ai quali si accede da una rampa comune, dove verranno reperiti i necessari parcheggi richiesti per la residenza nella misura minima richiesta pari al 10% del volume (6.320 mc/10 = 632 mq.) .

I parcheggi richiesti dalle norme tecniche di attuazione comunali vigenti, pari a 1 posto auto da reperire all'esterno delle aree private recintate per ogni unità abitativa, coincidono fisicamente con li parcheggi di standard, per un totale previsto di 33 posti auto (a fronte di 32 unità abitative previste).

#### 4.3 Standard qualitativo

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

1. La cessione di aree a standards in misura più che doppia rispetto a quanto richiesto dalla normativa; 2.770 mq. a fronte dei 1.118,2 mq. richiesti
2. la realizzazione di tutte le opere necessarie per la sostituzione della cabina Enel esistente, con la demolizione del manufatto in muratura esistente, l'assistenza edile e gli oneri da versare all'Enel per tutte le opere impiantistiche annesse e la costruzione della nuova cabina di trasformazione in ambito del P.I.I., nella posizione concordata (salvo modifiche richieste dall'Ente Gestore);
3. La possibilità di attraversare l'area privata con un percorso pedonale pubblico, che in futuro collegherà le aree a verde pubblico e per orti urbani individuati, con la piazza Caduti;
4. La demolizione del fabbricato residenziale esistente su via S.Simone e Giuda, di proprietà di terzi, e la concessione di una permuta per un nuovo appartamento all'interno di uno dei fabbricati in costruzione.

Ai fini della determinazione degli oneri a scomputo, sono da considerare escluse quelle opere di parcheggio e strade interne che sono funzionali alla realizzazione del nuovo comparto residenziale.

In particolare il reperimento dei parcheggi nella misura minima di un posto auto per unità abitativa, in aggiunta a quanto già richiesto dalla L.10, è dovuto in quanto richiesto dale N.T.A. del commune di Nibionno.

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

Gli interventi previsti nel Programma Integrato di Intervento di via S.Simone e Giuda a Tabiago, si distinguono tra gli interventi privati ed interventi pubblici.

I primi che riguardano i due operatori privati, potranno essere attuati , anche contemporaneamente, a seguito delle relative richieste di permesso a costruire o con D.I.A..

I lavori per le opere di urbanizzazione andranno avviati preliminarmente o contestualmente agli interventi privati, mediante la procedura di gara prevista dal D.L. n.163/06 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri.

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 entro quindici mesi dal rilascio dei relativi permessi a costruire.

## 6. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PARTI DA DESTINARE AD USO PUBBLICO

### 6.1 Premessa

---

Il Piano Integrato di Intervento di via S.Simone e Giuda, oltre che far propri obiettivi e finalità principali indicate nel Documento di Inquadramento, così come descritto nel cap.2, interviene in maniera significativa anche sul controllo degli aspetti morfologico/ambientali e di immagine complessiva del nuovo spazio urbano residenziale.

Questo comparto necessita di una attenzione particolare per quanto riguarda l'immagine complessiva che deve restituire nell'insieme, in relazione alla delicatezza del contesto in cui si va ad inserire.

Attenzione che deve coinvolgere sia i materiali che le finiture dei nuovi edifici residenziali, ma anche la coerenza dei segni e dei dettagli per i percorsi e gli spazi pubblici, siano essi i vialetti, il parcheggio o gli spazi a verde.

### 6.2 Obiettivi primari

---

Il progetto di riqualificazione agisce su questi principali aspetti:

- disporre i blocchi di nuova edificazione il più possibile a ridosso del nucleo abitato e con sviluppi dei fronti limitati, e impostati in modo da privilegiare l'affaccio verso l'area naturalistica posta a valle (sud) e quindi collocando i vani di collegamento verticale e gli ingressi a nord,
- assecondare il più possibile il dislivello naturale preesistente del terreno, nella disposizione planialtimetrica dei nuovi fabbricati,
- limitare l'ingombro volumetrico e l'eccessivo impatto in altezza dei nuovi fabbricati tenendo il piano sottotetto mansardato, con una altezza massima in gronda dell'ultimo piano massima di 220 cm.
- confinare il parcheggio a ridosso del confine sul lato ovest in modo da non ostruire l'affaccio a sud delle nuove abitazioni private,
- unificare l'accesso ai box interrati e disporre la rampa nella parte retrostante, a confine con il muro semiemergente del fabbricato di recente costruzione, limitando così l'impatto di un manufatto tanto impegnativo,
- individuare percorsi pedonali pubblici che mettano in relazione il centro paese (la via S.Simone e Giuda e, in previsione futura, la piazza del municipio) con l'area naturale a valle del Parco Lambro,
- attrezzare alcune aree per uso pubblico e riservare spazi per orti urbani pubblici da affittare ai cittadini.

### 6.3 Gli interventi dei vari ambiti di progetto previsti.

---

#### L'intervento su via S.Simone Giuda

Si prevede di trasformare via S.Simone e Giuda a corsia unica di 400 cm. di larghezza (misura che peraltro corrisponde all'esistente attualmente a doppio senso di marcia) oltre al nuovo marciapiede da 150 cm., con direzione ovest-est verso via Battisti.

In corrispondenza del nuovo innesto che si viene a creare a seguito dello spostamento della cabina Enel e la demolizione dell'edificio privato esistente, si crea un nuovo incrocio che disimpegna il nuovo tratto di collegamento urbano, a doppio senso di recente apertura, con il tratto terminale della via S.Simone e Giuda anch'esso a doppio senso di marcia, che in quel punto avrà lo stop.

Il tratto di innesto diagonale che serve il fabbricato residenziale di recente costruzione, viene temporaneamente mantenuto e il marciapiede in quel punto ribassato.

Il Piano tiene conto della possibilità di prevedere un nuovo innesto alla rampa esistente assecondando l'intenzione dell'Amministrazione comunale a ridiscutere in fase successiva con i proprietari privati, la ridefinizione degli accessi al fine di migliorare la infelice situazione esistente.

Da questo incrocio si stacca un tratto stradale a pendenza 8%, da cui si dipartono rispettivamente la lunga rampa dei box interrati privati affiancata da un marciapiede, e la corsia di accesso ai parcheggi di uso pubblico. Per il tratto interessato dall'intervento, pari a circa 330 mq. si prevede il rifacimento del manto asfaltato e la relativa rimessa in quota dei chiusini esistenti.

In particolare per quanto riguarda la rampa di accesso ai parcheggi interrati delle quattro palazzine residenziali, dato il numero superiore a nove, dovrà essere oggetto di regolare nulla osta da parte degli organi competenti in materia di prevenzione incendi.

#### Percorsi pedonali e verde di uso pubblico

Al perimetro sud dell'area di intervento è prevista l'apertura di un percorso pedonale a fondo naturale stabilizzato, che collega l'area del verde pubblico e degli orti urbani con un fondo privato (retro della corte privata denominata "Cà rusa") che potrebbe in futuro essere collegato con la piazza del municipio.

Piccoli spazi a verde pubblico sono organizzati attorno al percorso con la piantumazione di nuove alberature che si integreranno alle esistenti.

L'accesso ai comparti residenziali è previsto in tre punti; due a contatto con il parcheggio esterno di uso pubblico ed uno attraverso il marciapiede ricavato a ridosso del confine nord del fabbricato di recente realizzazione.

#### Il nuovo sistema di illuminazione pubblica

In generale si prevede il rifacimento dei corpi illuminanti esistenti non più a norma con la L. Regionale n.17 e S.M.I..

In particolare sono previsti:

- pali stradali in corrispondenza di via S.Simone e Giuda e del parcheggio, del tipo a testa palo o a braccio h.600 cm. mod. "Lavinia di Guzzini" o similare
- lampioni pedonali lungo il percorso ciclo-pedonale del tipo a testa palo h.400 cm. mod "Kipp di Poulsen-Targetti" o similare.

#### 6.4. Materiali e finiture previsti

---

Le pavimentazioni e i cordoli a delimitazione dei percorsi e delle strade:

- asfalto rosso pigmentato con ossidi di ferro per i marciapiedi di uso pubblico,
- asfalto per le corsie veicolari ed i corselli dei parcheggi,
- rete tipo green block o "Tenax Grass Protection" per i posti auto in fondo naturale inerbatto,
- stabilizzato di cava con graniglia tipo "bianco di Zandobbio" e cemento per i percorsi pedonali pubblici in fondo naturale,
- pietra naturale chiara ( tipo montorfano ) a finitura martellinata sez.cm.12\*25h. per i cordoli stradali,
- manufatti prefabbricati in cls sez.cm.8\*25h. per i cordoli interni dei percorsi,
- legno sez.cm.4\*30h. trattato con catramina per i bordi dei percorsi a fondo naturale.

Elementi di arredo urbano e alberature:

- panchine in ghisa e legno di iroko,
- fontanella in ghisa a sezione rettangolare con griglia lineare a piano pavimento ed erogatore in acciaio cromato,
- caditoia per raccolta acque meteoriche stradali in ghisa 50\*50 cm. tipo 64 fori
- nuovi filare o gruppi in essenze a foglia caduca di aceri, faggi, frassini, liquidambar, carpini o Liriodendri da disporre nei punti indicati

#### Gli orti urbani

---

Nelle tavole grafiche allegate sono individuate specifiche aree da destinare a “orti urbani” per circa 300 mq. Questi spazi ceduti in uso pubblico, indicati in numero di sei per circa 50 mq. dotati ognuno di capanno in legno, sono delimitati da apposita recinzione e dotati di allaccio idrico. Si prevede verranno affidati dal comune in gestione a privati con un regolamento che verrà appositamente emanato e nel quale troveranno definizione anche i requisiti necessari per l'affidamento.

## 7. PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 7.1. Norme generali

---

#### Ambito edificato preesistente

Per quanto riguarda l'ambito esistente già edificato, destinato a bar-pizzeria, la cui volumetria di 1166,40 risulta interamente sfruttata, e per la quale quindi non sono prevedibili incrementi, si prevede il mantenimento dei parametri edificatori già indicati per le aree di completamento C1 di cui all'art.29 delle NTA del PRG vigente, e più in generale delle norme regionali e nazionali vigenti in materia di interventi sull'edificato esistente.

Per questo ambito specifico si prevede il mantenimento dei caratteri dell'edificio e del suo contesto così come si sono storicamente consolidati, in particolare per quanto riguarda la collocazione su strada ed il rapporto fra spazio edificato e aree di pertinenza e a verde.

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

#### Aree di nuova edificazione

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

- L'unica funzione ammessa è la residenza,
- I parametri di superficie coperta, slp e volume massimo sono espressi in tabella nella tav. B2,
- L'altezza massima ammessa è di tre piani fuori terra, con piano terra collocato a quota di campagna, così come meglio indicata nelle tavole di progetto,
- L'ultimo piano dovrà essere di tipo mansardato con altezza in gronda di 220 cm.,
- Gli interrati da destinare a box e cantine, max due piani h.240 interna,

Si richiede il rispetto di massima della disposizione planimetrica e delle sagome dei fabbricati indicate in planimetria, in particolare per quanto concerne:

- Il numero delle palazzine (n. 3 fabbricati quadrangolari e uno con conformazione a "L"),
- la distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate dei singoli blocchi,
- la collocazione a nord dei corpi scala e degli accessi in modo di lasciare gli affacci a sud liberi da vani tecnici.

### 7.2. Materiali e finiture previsti per i nuovi fabbricati residenziali

---

Si prescrive che i materiali e le finiture dei quattro edifici debbano essere coerenti tra di loro secondo le doppie opportunità di seguito ammesse:

- manti di copertura in laterizio colore naturale o bruno,
- gronde in legno mordenzato scuro opaco e/o intonacate come le facciate,
- lattonerie in rame e/o preverniciate con colore da campionare,
- materiali di facciata e balconi finite ad intonaco tinteggiato o premiscelato con colore da campionare; eventuali zoccolature in lastre squadrate di pietra naturale fiammata o bocciardata,
- sistemi di oscuramento a tapparella o a persiana con colore da campionare,
- serramenti in legno o metallo verniciato con colore da campionare,
- parapetti e balaustre in ferro verniciato (con colore da campionare ) e/o zincato a disegno semplice.

Per quanto riguarda i colori delle facciate, dovranno risultare diversi uno dall'altro per i quattro edifici, secondo una gamma tonale coerente con uso dei colori "delle terre" compresa fra il color sabbia e il terra di Siena, escludendo colori forti e dissonanti.

I colori di facciata dovranno essere espressamente autorizzati dall'ufficio tecnico comunale di Nibionno previa presentazione di una tavola cromatica di sintesi comune.

Sono ammessi balconi e terrazzamenti, i quali dovranno privilegiare l'affaccio a sud e dimensionati in modo da risultare funzionali alle destinazioni interne.

Soluzioni di finitura e materiali diversi da quelli 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 dall'affaccio a sud dell'abitato esistente di Tabiago.

Le aree residenziali private potranno essere delimitate, secondo le linee indicate nelle tavole di progetto, con una recinzione metallica h.150 in ferro verniciato (con colore da campionare ) e/o zincato a disegno semplice, preferibilmente senza basamento in cls.

Gli ambiti che fanno riferimento alle singole unità immobiliari potranno essere delimitate da siepi da mantenere ad altezza massima di 120 cm.

Per quanto riguarda le aree dei parcheggi interrati, si prescrive che le griglie siano il più possibile concentrate pur evitando superfici troppo estese.

Eventuali muri di contenimento dovranno preferibilmente essere realizzati con rivestimento in pietra grigia (pietra di luserna, beole o serizzi) posata a semisecco con conci irregolari, nei tipi indicati nelle tavole di progetto. In alternativa potranno essere intonacati con colori omogenei agli edifici.

I vialetti interni dovranno utilizzare preferibilmente materiali drenanti a fondo naturale.