COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CALIFORNIA A TABIAGO

A. RELAZIONE E PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2010

INDICE RELAZIONE

1. La coerenza del P.I.I. in località California con il Documento di Inquadramento comunale
2. Finalita' del Programma Integrato di Intervento in località California
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
6. Il progetto di riqualificazione delle parti pubbliche
7. Prescrizioni tecniche di attuazione volumi privati

ALLEGATI GRAFICI

A. RILIEVO STATO DI FATTO

- A1. Inquadramento generale sc. 1:10.000, planimetria gen. sc.1:2.000 Estratti PRG e catasto - Rilievo fotografico — scala 1: 2.000/5.000/10.000
- A2. Planimetria generale, sottoservizi esistenti e sezione ambientale — scala 1: 500/200

B. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- B1. Planimetria generale, sottoservizi di progetto, e sezione ambientale — scala 1 : 500/200
- B2. Planimetria dettaglio nuovo tratto ciclo-pedonale — scala 1 : 200/25

C. PROGETTO OPERE STANDARD DI QUALITA'

- C1. Planimetria generale e fotoinserimenti opere Standard di qualità — scala 1 : 500

D. VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE

- D1. Schema variante di PRG — scala 1: 2.000

G. STUDIO GEOLOGICO

- G1. estratto Prg vigente - estratto mappa catastale -ubicazione area di intervento su ctr- carta geologica generale - carta del rilievo geomorfologico di dettaglio - carta idrogeologica - carta geologico applicativa — scala 1: 5.000/2.000
- G2. Carta della pericolosita' sismica locale carta di sintesi del rischio geologico carta della fattibilita' geologica — scala 1: 5.000/2.000

1. LA COERENZA DEL P.I.I. IN LOCALITA' CALIFORNIA 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 in località California in frazione Tabiago, sono quelle di completare la struttura ricettiva recentemente insediata e di riqualificare il tratto pedonale che collega il cimitero con la pista intercomunale del lambro oltre che la sua messa in sicurezza con opere di regimentazione delle acque di superficie.

Si tratta di una proposta di intervento di iniziativa pubblica e privata che fa propri i principi espressi nel Documento di Inquadramento e volta al raggiungimento di obiettivi specifici, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, "…. di riqualificazione ambientale e di 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……" e di "Mantenimento, sviluppo e fruibilità del sistema del verde, anche a scala comprensoriale e negli ambiti del Parco Regionale della Valle del Lambro, attraverso la valorizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali esistenti ed alla creazione di nuovi".

Esso prevede il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziare, pubbliche e private, e conferma la presenza di alcuni degli elementi richiesti laddove si prevede una pluralità di destinazioni e di funzioni (ricettive, tempo libero), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, e la riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica con una pluralità di tipologie di intervento, dalla viabilità pedonale di uso pubblico alla infrastrutturazione dei sottoservizi.
Inotre nella proposta di intervento in località California in frazione Tabiago, 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 ambientale significativo e senza barriere fisiche e funzionali.

2. FINALITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CALIFORNIA

Il Piano Integrato di Intervento per la riqualificazione del comparto di località California a Tabiago, coerentemente con quanto indicato nel Documento di Inquadramento, prevede il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziare, pubbliche e private e si sviluppa a partire da tre esigenze principali:

- Completare la struttura ricettiva preesistente da parte dell'operatore privato,
- Migliorare il collegamento pedonale con la pista ciclo-pedonale esistente e realizzare un nuovo tratto a valle del cimitero,
- Risolvere il problema, aggravatosi negli anni, del deflusso delle acque di superficie che confluiscono sulla strada comunale via California ed indirettamente sulla strada regionale n.342

L'operatore privato interviene mediante la realizzazione di una nuova volumetria destinata a padiglione meeting collocata a fianco del fabbricato principale del "relais La California", ed il completamento della struttura interrata della spa legata all'albergo esistente.
Per quanto riguarda i benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di standard qualitativo, il P.I.I. individua una serie di opere di interesse pubblico da realizzarsi a carico degli operatori privati proponenti quali:

- la realizzazione di un collegamento gradonato fra la via che conduce al cimitero e la pista ciclo-pedonale preesistente;
- la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche attraverso il piazzale del cimitero stesso;
- la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale a fondo naturale di circa 150 ml. con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superficie;
- il potenziamento della rete di raccolta delle acque meteoriche mediante la formazione di un nuovo tratto di raccolta delle stesse fino alla pista ciclo-pedonale intercomunale del lambro.

Si prevede la realizzazione delle opere di standard qualitativo sopradescritte, unita all' asservimento all'uso pubblico di aree private interne al perimetro di intervento per parcheggi.

Altri significativi criteri operativi contenuti nel P.I.I. di località California 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.

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.
Il comparto oggetto di intervento, caratterizzato da una buona qualità ambientale complessiva, è destinato come funzione principale ad attività ricettiva e gravita attorno al complesso denominato "relais la california" che comprende un albergo con 20 stanze dotato di una piccola spa interrata sotto il nuovo corpo delle camere, e di un ristorante.
Al complesso si accede direttamente dalla via Vittorio Veneto che imbocca il lungo rettilineo interno.
Ai margini nord della proprietà si snoda il percorso ciclo pedonale che conduce al piazzale del cimitero, correndo parallelamente alla strada,.
A sud del piazzale un sentiero esistente si collega alla sottostante via California.

Si analizzano di seguito 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 di intervento è pari a circa 52.100 mq. di cui mq. 48.550 di proprietà privata (La California)
L'area contraddistinta nella mappa catastale del comune di Nibionno, è così distinta

AMBITO A – aree comunali (strade)
mq. 3.550 di area comunale pari a circa il 7% del totale

AMBITO B – aree private
mq. 48.550 di area privata di proprietà della Soc. Le Nuove Dimore SRL con sede a Nibionno loc. California,2 pari a circa il 93% del totale, con una volumetria edificata di circa 4.801 mc. di cui 3.801 mc. di volumetria originaria e 1.000 mc. di volumetria aggiunta.

Il complesso denominato "relais la California" che occupa una superficie coperta di circa 724 mq. per un utilizzo complessivo di superficie lorda di pavimento pari a 1.424 mq, è costituito:

1. dal corpo principale della cascina storica con una superficie coperta di circa 350 mq. di tre piani fuori terra, destinato prevalentemente ad albergo; al piano terra circa la metà della superficie è destinata a ristorante;
2. da un corpo di servizio a un piano di circa mq. 81;
3. dal corpo delle cucine a un piano connesso al fabbricato principale mediante un passaggio vetrato, di circa 99 mq. Complessivi;
4. dal corpo lineare indipendente, che accoglie le nuove 8 camere dell'albergo di circa 194 mq.: parte del piano interrato di questo fabbricato è utilizzato come SPA di circa 72 mq. Con annessa serra solare bioclimatica con la vasca idromassaggio.

La proprietà è contraddistinta nella mappa catastale ai Mapp. n.2278-2794-2795-2796-2797-3782-3779-3780-555-3784-3787-552sub.706,708,712 per una superficie catastale pari a 48.390 mq.

3.2 Aspetti di compatibilità dell'intervento

Aspetti di natura geologica

In generale per quanto riguarda gli aspetti di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica dell'area oggetto di intervento, si rimanda all'allegato studio redatto ai sensi della D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e della d.g.r. 28 maggio 2008 n.8/7374, ai fini della valutazione di compatibilità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Rispetto alla classificazione presente nella carta di fattibilità n.9b - tratta dallo studio geologico del territorio comunale vigente, a firma della dott.ssa Geol. LUISELLA COLOMBO datato dicembre 2004 e redatto ai sensi della L.R. 24 novembre 1997 n.41, il nuovo studio ne rielabora tale classificazione, ai sensi della L.R.12, modificando la carta di sintesi del rischio geologico e la carta di fattibilità.

Aspetti storico artistici e archeologici

La realizzazione del complesso ricettivo della California è in parte basato sul recupero di una cascina storica ed in parte costruito ex-novo con la stecca delle nuove camere ed il volume di servizio delle cucine.

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 della California 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 ricettivo, 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 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 da servire ad uso pubblico, all'interno del compendio di proprietà privata, sono alla quota del piano stradale interno di accesso;
- il nuovo percorso pedonale previsto a sud del cimitero avrà pendenze compatibili con la conformazione orografica del pendio esistente e verrà rttificato nella parte iniziale più pendente.

Aspetti relativi alla normativa antincendio

In generale per quanto riguarda l'avvicinamento dei mezzi di soccorso al nuovo fabbricato previsto, ne viene garantito l'accesso attraverso la corsia di accesso carraio già esistente.

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.

Destinazione urbanistiche di PRG vigente

Le aree oggetto di intervento, che sono parte di proprietà pubblica e parte private, nel Piano Regolatore Generale vigente sono così individuate:

- parte in zona A2 – nuclei di interesse storico ambientale,
- parte in zona F1 – standards residenziali (ad uso parcheggio ed attrezzature collettive)
- parte in zona E1 – agricola
- parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

Disponibilità delle aree e presenza di pubblici servizi

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 a collegare i sottoservizi esistenti con la nuova linea di illuminazione pubblica per i nuovi corpi illuminanti lungo il nuovo percorso pedonale che si connette con la sottostante via California, quest'ultima già dotata di illuminazione pubblica.

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 dell' operatore privato.

Per quanto riguarda le linee di raccolta delle acque meteoriche del comparto di intervento, al fine di migliorare la situazione critica esistente, il Piano di intervento prevede un articolato intervento di regimentazione delle stesse lungo il percorso a sud del cimitero, descritto nel successivo cap.6

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.

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:

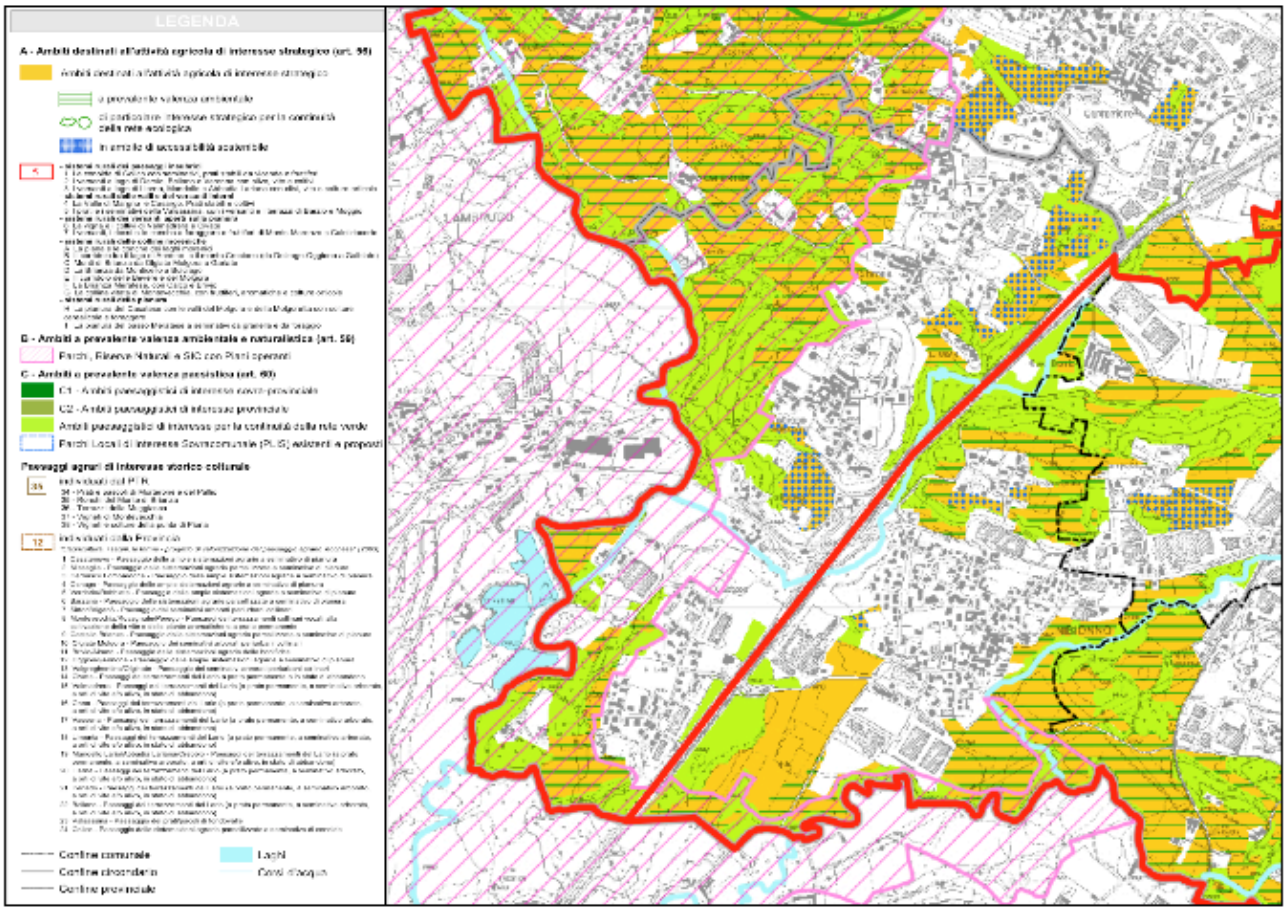
- Le diverse destinazioni del territorio,
- La localizzzazione delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione,
- Le linee di intervento per gli aspetti idrogeologici del territorio
- Le aree per l'istituzione di parchi e riserve naturali.

Per quanto riguarda gli aspetti di compatibilità con il P.T.C.P. gli interventi proposti dal P.I.I. n.3 del comparto Loc.California a Tabiago, ad eccezione per gli aspetti geologici trattati nella relazione specifica, non presentano alcun argomento di rilevanza tale che debba necessitare di una valutazione comparata degli effetti producibili.

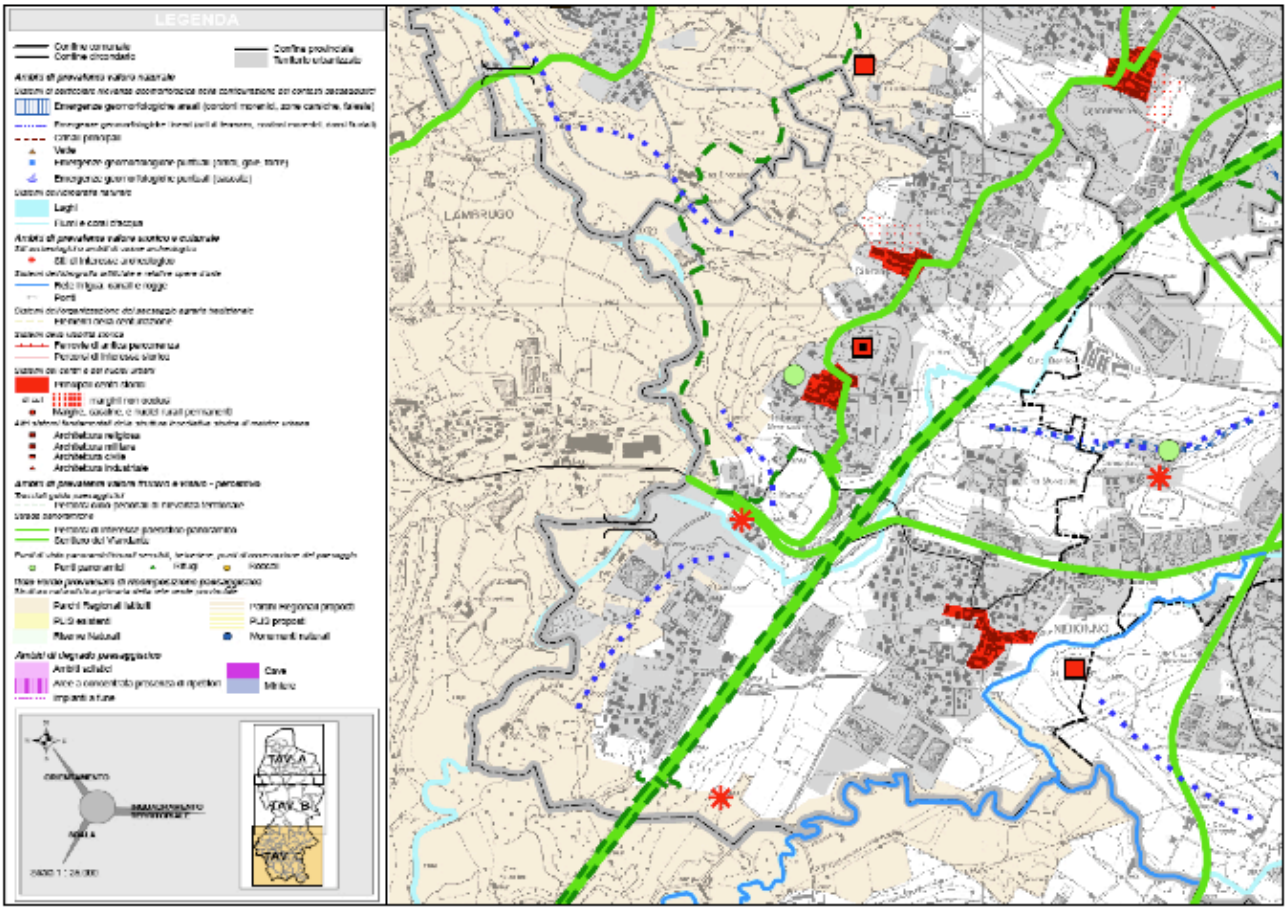
Le modifiche previste si limitano infatti ad una revisione qualitativa di alcuni spazi pubblici già esistenti, ed all'introduzione di un limitato ampliamento volumetrico nell'ambito del comparto privato "Relais California" in un punto individuato nella "CARTA QS-3C SISTEMA RURALE PAESISTICO E AMBIENTALE" come esterno all'ambito di accessibilità sostenibile assegnato al resto del comparto California.

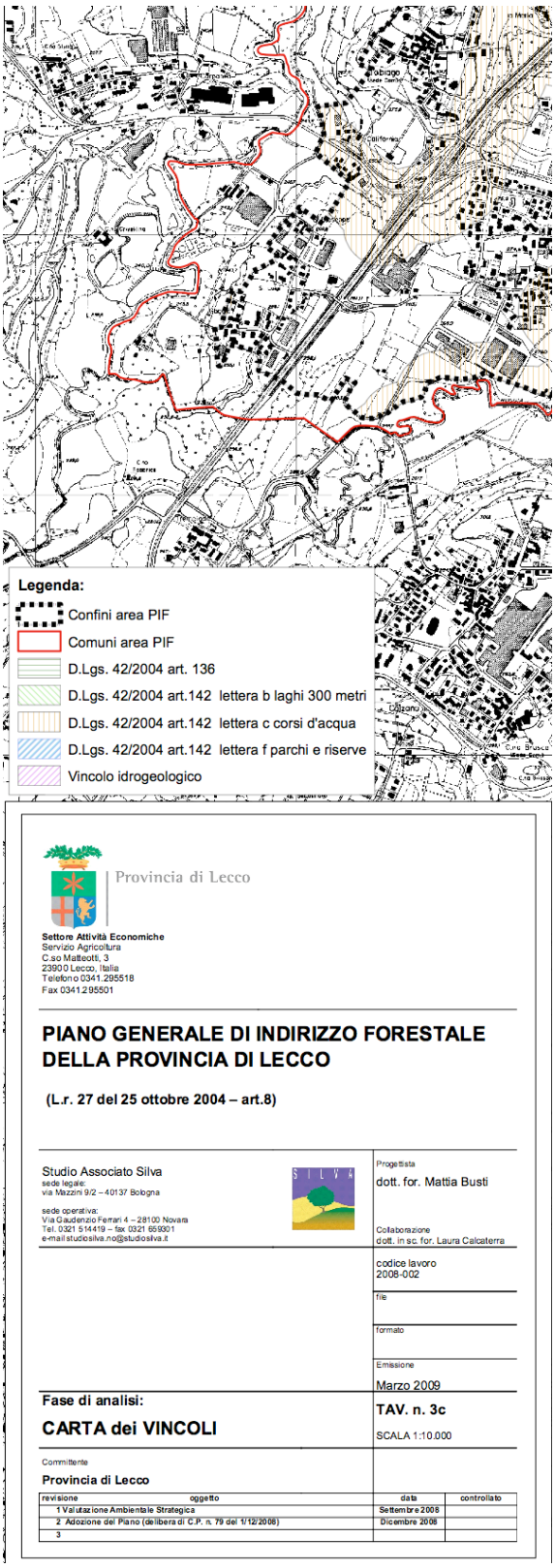
L'intervento di standard di qualità previsto nel P.I.I. per la riqualificazione ambientale e funzionale di un consistente tratto di viabilità pedonale, circa 450 metri lineari complessivi, ricalca invece le indicazioni della "CARTA QS-2C VALORI PAESISTICI E AMBIENTALI" laddove si individuano i tracciati guida paesaggistici con i percorsi ciclo-pedonali di rilevanza territoriale.

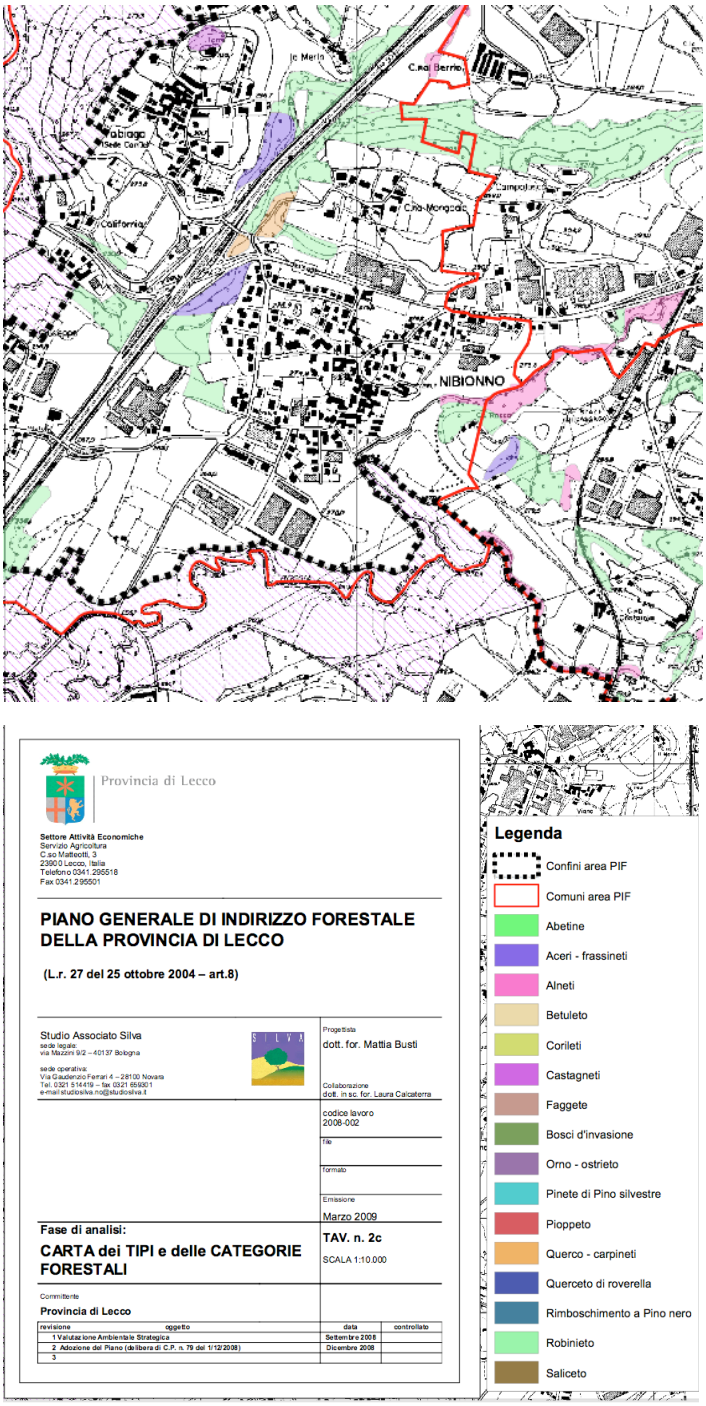
P.T.C.P. PROVINCIA DI LECCO
ESTRATTO CARTA QS-3C SISTEMA RURALE PAESISTICO E AMBIENTALE



P.T.C.P. PROVINCIA DI LECCO
ESTRATTO CARTA QS-2C VALORI PAESISTICI E AMBIENTALI







Per quanto riguarda la carta dei vincoli forestali, all'interno del Piano generale di indirizzo forestale che costituisce specifico piano di settore del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Lecco, nella carta dei tipi e categorie forestali viene individuata un'area boscata a sud della cascina California come "rubinieto" che rienta nell'area vincolata ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C corsi d'acqua (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna)

Detta area, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento del comparto California, non è interessata da interventi.

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

4.1 Capacità e pesi insediativi della parte privata

Per il compendio privato denominato "relais la California" che occupa una superficie coperta di circa 724 mq. per un utilizzo complessivo di superficie lorda di pavimento pari a 1.424 mq. ed una volumetria edificata di circa 4.801 mc., il progetto di P.I.I. prevede un ampliamento di circa 455 mq. di slp. (dei complessivi 1.424 mq.) con un incremento pari al 32%.
Si prevedono due principali interventi:

- il completamento della SPA interrata per circa 255 mq. mediante l'utilizzo del piano interrato annesso a quello esistente già utilizzato,
- la realizzazione di un nuovo padiglione fuori terra per "area meeting" di circa 200 mq. da collocare nell'area ad est del fabbricato principale.

I richiesti parcheggi pubblici corrispondenti al 100% delle nuove superfici aggiunte pari a mq. 455, sono reperiti in superficie nell'ambito dell'area di proprietà nella misura del 50% pari a 227,5 mq (corrispondenti a circa 10 posti auto), per la restante parte sono monetizzati e tradotti in opere di standard qualitativo.
Questi nuovi parcheggi da asservire ad uso pubblico, si aggiungono alla dotazione già acquisita nel piano attuativo realizzato che destinava aree per 509,13 mq, per un totale complessivo di mq. 736,63

Per i parcheggi privati di pertinenza delle nuove attività insediate andranno reperiti, in corrispondenza del nuovo padiglione, due nuovi posti auto per complessivi mq. 27,82 considerato che:

- la superficie complessiva reperita nell'ambito del piano attuativo realizzato è pari a 1.320 mq.;
- la superficie di parcheggi ad uso privato soddisfatti nell'ambito del piano atttuativo realizzato sommava 479,99 mq.;
- la superficie richiesta per i nuovi interventi somma mq. 131,20, calcolati nella misura di 1/10 della volumetria che è pari a 1.312 mc. (200*3,50 per il padiglione e 255*2,40 per la spa interrata), che sommati a 479,99 porta ad un totale di 611,19 mq.;
- la somma dei parcheggi richiesti complessivamente è di 1.347,82 mq. (736,63+611,19), quindi 27,82 mq. in eccedenza rispetto a quelli già complessivamente reperiti.

4.2 Standard qualitativo

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

- la realizzazione di un collegamento gradonato fra la via per il cimitero e la pista ciclo-pedonale preesistente;
- la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche attraverso il piazzale del cimitero stesso;
- la realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale a fondo naturale di circa 150 ml. con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superfici;
- il potenziamento della rete di raccolta delle acque meteoriche mediante la formazione di un nuovo tratto di raccolta delle stesse fino alla pista ciclo-pedonale intercomunale del lambro.

5. IL PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di standard di qualità sulle aree comunali, realizzati direttamente a cura dei privati, 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.
Gli interventi interni al lotto privato che prevede, come visto, l'ampliamento delle attività esistenti, potrà essere attuato anche contemporaneamente a seguito della relativa richiesta di permesso a costruire o con D.I.A., e dato che lo stesso si attuerà all'interno della proprietà privata, compresi i parcheggi da asservire all'uso pubblico ed i parcheggi privati, non si prevedono vincoli procedurali e/o di tempistica rispetto alle opere di standard di qualità.

6. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PARTI PUBBLICHE

6.1 Premessa

Il Piano Integrato di Intervento dell'area California a Tabiago, 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 di risanamento ambientale.

Gli interventi previsti come opere a scomputo dei relativi oneri (standard di qualità), da realizzare direttamente a cura dei privati, e che potranno essere avviati contestualmente agli interventi edilizi, mediante la procedura di gara prevista dal D.L.gs n.163/06 per i quattro comparti sopradescritti, prevedono la realizzazione delle seguenti opere:

1. il collegamento gradonato fra la via Rimembranze e la pista ciclo-pedonale preesistente da realizzare mediante la posa in opera di un piano sagomato in cemento fibrorinforzato e graniglia superficiale con alzate in tavole di legno autoclavato;
2. la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, mediante la collocazione di una vasca di laminazione, realizzazione di drenaggio in trincea (come descritto nella voce 4) e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche che si prevede collegata a valle fino al Lambro; si prevede di non collegarsi alla rete preesistente sul piazzale del cimitero in quanto già confluisce in un pozzo a dispersione;
3. la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale a fondo naturale a valle del piazzale del cimitero, per uno sviluppo di circa 150 ml., con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superficie;
4. il proseguimento della rete di raccolta delle acque meteoriche con doppia tubazione ø200, interrato sotto il tratto asfaltato a valle della nuova vasca di laminazione, fino a superare la pista ciclo pedonale intercomunale del lambro e spargersi sulla piana depressa di esondazione del fiume; In questo tratto si prevede anche la formazione di un "nastro" di asfalto colorato rosso bruno, di segnalazione del tratto terminale del percorso ciclo-pedonale che si immette sulla pista intercomunale, mediante posa di nuovo tappetino di usura in conglomerato bituminoso tipo bitulite, colorato con ossido di ferro,

In particolare per l'opera particolarmente complessa del tratto a fondo naturale (punto 3) si prevede:

- Formazione di drenaggio in trincea attraverso la posa in opera nello scavo (largh. 1,0 m, profondità 2,0 m rispetto al piano campagna) di un tubo dreno in cls forato , dal diametro minimo di mm 400; riempimento dello scavo, fino ad una altezza di 1,8 m sul fondo, con ciottoli di dimensioni 10-20 cm, previa posa di tessuto non tessuto ad elevata capacità filtrante sul fondo e lungo le pareti dello scavo, a rivestimento del vespaio; raggiungimento della quota del piano campagna con apporto di terreno vegetale (strato spessore massimo ai lati cm 30 circa,). Realizzazione a fondo scavo di canaletta impermeabile in cls di spessore di 20 cm per miglior convogliamento acque all'interno della tubazione;
- Posizionamento di pozzetti prefabbricati in cemento armato, tipo a sezione quadrata, compreso il calcestruzzo di sottofondo e i collegamenti alle tubazioni di afflusso e deflusso. Dimensioni esterne 80 X 80 X 80 cm. con chiusini in cls, posti uno ogni 20 mt. ad intercalare con caditoie in ghisa;
- Fornitura e posa di una vasca di laminazione, posta al fondo del tratto naturale del percorso, di dimensioni 3x2x2.50 m in c.a. con griglia lineare di raccolta;
- Fornitura e posa di canalette in cls prefabbricate di dimensioni 0.80x0.40x0.30 m. da sigillare con allineamento lungo il lato pendio;
- Fornitura e posa nuovi corpi iluminanti pedonali h.350 compresi i plinti e/o le opere murarie relative alla loro installazione e la relativa formazione della linea elettrica con posa di nuove tubazioni corrugate d.125 e pozzetti di ispezione 40*40 cm. con chiusini in ghisa, compresi il collegamento di testata alle linee esistenti sul piazzale del cimitero;
- Formazione di percorso pedonale di 250 cm. di larghezza, mediante la fornitura e posa in opera di un sistema stabilizzante in polvere fibrorinforzato, tipo Levostab 99 (Levocell) o prodotti similari, con caratteristiche di portanza, resistenza all'usura, e carattere di irreversibilità, da miscelare in sito con terreno presente o riportato per uno spessore di almeno 10 cm, con dosaggio pari al 4/5% del peso del terreno pari a circa 8/10 kg/mq., compresa la bagnatura della superficie stradale fino al raggiungimento dell'umidità ottimale per la compattazione a densità 95% ((AASTHO modificata) e la compattazione statica di lisciatura della superficie dopo almeno 24 ore, e previo scarifica mediante asportazione dello strato erboso superficiale per almeno 10 cm. e fresatura a freddo del terreno eseguita con mezzi meccanici per il livellamento della massicciata esistente secondo le quote di progettom compreso il carico ed il trasporto dei materiali di risulta alle discriche o l'eventuale apporto di materiale interativo e la successiva rullatura con rullo di peso adeguato.Formazione di scaletta di collegamento tra la via del cimitero e la pista ciclo-pedonale L.150, formata da gradini gettati in opera con cls e graniglia con casseri verticali a perdere costituiti da tavole di legno sp.40 mm.
- Realizzazione di una palificata in legname a due pareti, nella parte alta del percorso lato pendio per una lunghezza complessiva di 60 ml.circa, realizzata in tondame scortecciato di legname idoneo (diam. 20-25 cm) comprese le legature da realizzazrsi come da specifiche tecniche, chiodi, ecc; inserimento negli interstizi durante la fase costruttiva, di robuste talee di specie arbustive ed arboree ad elevata capacità vegetativa (diam. 3-10 mm) in numero di almeno 5 m per metro lineare e riempimento con ciottoli di pezzatura compresa tra 10 e 20 cm per aumentare la capacità drenante della struttura
- Fornitura e posa in opera di idrosemina tipo SOIL GUARD sulle parti adiacenti l'intervento
- Rettifica morfometrica primo tratto pista ciclopedonale (lunghezza complessiva 40 ml) attraverso ricarica di materiale granulare costipato a livelli ogni 0.20 m + eventuale posa alla base georete tipo Tenax GT 220
-

Per la parte terminale a valle di collegamento al fiume lambro, si prevede la fornitura e posa in opera di doppia tubazione in polietilene strutturato al alta densità coetruso a doppia parete, liscia internamente e corrugata esternamente, per condotte di scarico interrate non in pressione, prodotto in conformità al prEN 13476-1 tipo B, certificato dal marchio P IIP/a, controllato secondo gli standerds ISO 9002, con classe di rigidità pari a SN 4 - SN 8, in barre da 6 mt, completo di manicotto in PEAD e due guarnizioni a labbro. Diametro esterno 200 mm e diametro interno 1176 - SN 4 e la formazione di un'opera terminale a base di materiale naturale per facilitare la dispersione delle acque nell'area dell'alveo del fiume Lambro.

7. PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE VOLUMI PRIVATI

Nell'ambito del Programma Integrato di Intervento del comparto "Relais California" si prevede la aggiunta di due nuove funzioni:

- Un padiglione fuori terra per eventi legati all'attività del ristorante esistente
- Il completamento di una struttura SPA nella parte interrata del fabbricato delle otto camere.

In particolare la realizzazione del nuovo volume di circa 200 mq. di superficie disposta su un unico livello, da collocare all'interno dell'area recintata, nella parte orientale del parco e in posizione ribassata di circa 165 cm. rispetto al piano terreno delle altre costruzioni, in prossimità dell'area ristorante, è finalizzata alla ricettività di eventi quali conferenze, banchetti, convegni e riunioni pubbliche (da definire in convenzione) tali da completare un'offerta di servizi congrua alla tipologia ed importanza della struttura già esistente.
L'accesso al padiglione sarà garantito da un percorso pedonale in stretta relazione con l'area a parcheggio, posta sul lato ovest del viale alberato principale, che attraverso lo stesso porta ad un cancello d'ingresso indipendente.

7.1. Norme generali

Le prescrizioni tecniche di attuazione si riferiscono alle volumetrie private in ampliamento.

La premessa generale è che nel realizzare il nuovo intervento, andranno rispettati i caratteri stilistici e di materiali del complesso edificato e del suo contesto così come si sono storicamente consolidati, caratterizzati dal volume principale della cascina California.
Le superfici e le sagome indicate nel progetto planivolumetrico sono fisse e invariabili.
Le funzioni dichiarate per i nuovi volumi sono quelle di sala meeting per il nuovo volume fuori terra e spa per il volume interrato.
Le superfici lorde di pavimento ammesse sono quelle indicate in relazione.
L'altezza massima ammessa per il volume fuori terra è pari a 350 cm. ,con piano terra collocato a circa – 165 rispetto allo 0,00 del fabbricato principale esistente, così come meglio indicato nelle tavole di progetto,

7.2. 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 California.
Il padiglione, ancorchè inserito all'interno di un'area definita da alberi di alto fusto, al fine di limitare al minimo l'impatto visivo e non alterare la percezione spaziale complessiva del giardino, dovrà essere realizzato con strutture semiprefabbricate leggere, tipo legno, ferro e vetro, con finiture ad intonaco di tonalità coerenti a quelle già presenti.
L'utilizzo del ferro e del vetro, orientato a nord, vuole riferirsi alla leggerezza delle serre botaniche tipiche dei nuclei rurali e storici del paesaggio brianteo.
Si potrà prevedere l'utilizzo di pannellature fotovoltaiche, al fine di non compromettere il bilancio energetico della struttura, pur con particolare attenzione alla massima integrazione con le parti vetrate.