



Comune di Codogno
Provincia di Lodi

PIANO ATTUATIVO ARi06

IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Viale Marconi Codogno (Lo)

Committente:
MAIORCA S.R.L.

Progettisti:
Geom. Meazzi Luigi
Arch. Cuofano Mattia A.

Titolo elaborato:
Relazione illustrativa
progetto

Scala:

Data:
20/03/2023

N. Elaborato:
02



#MAC ARCH

INDICE

1	PREMESSA	2
2	INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO.....	3
3	ANALISI CONTESTO ESISTENTE.....	5
4	INQUADRAMENTO CATASTALE.....	8
5	PROGETTO	9
6	CONCLUSIONI	19

1 PREMESSA

Oggetto: ***“Piano Attuativo ARi06 in Variante al PGT vigente – Ex Maiorca, Viale Marconi”***.

Il presente documento descrive la proposta di Piano Attuativo in Variante al PGT di iniziativa privata interessante l’Ambito di Riconversione da Produttivo a Commerciale (ARi06 - Viale Marconi), previsto dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Codogno, finalizzato alla realizzazione di nuovi insediamenti destinati ad ospitare attività artigianali e commerciali.

2 INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

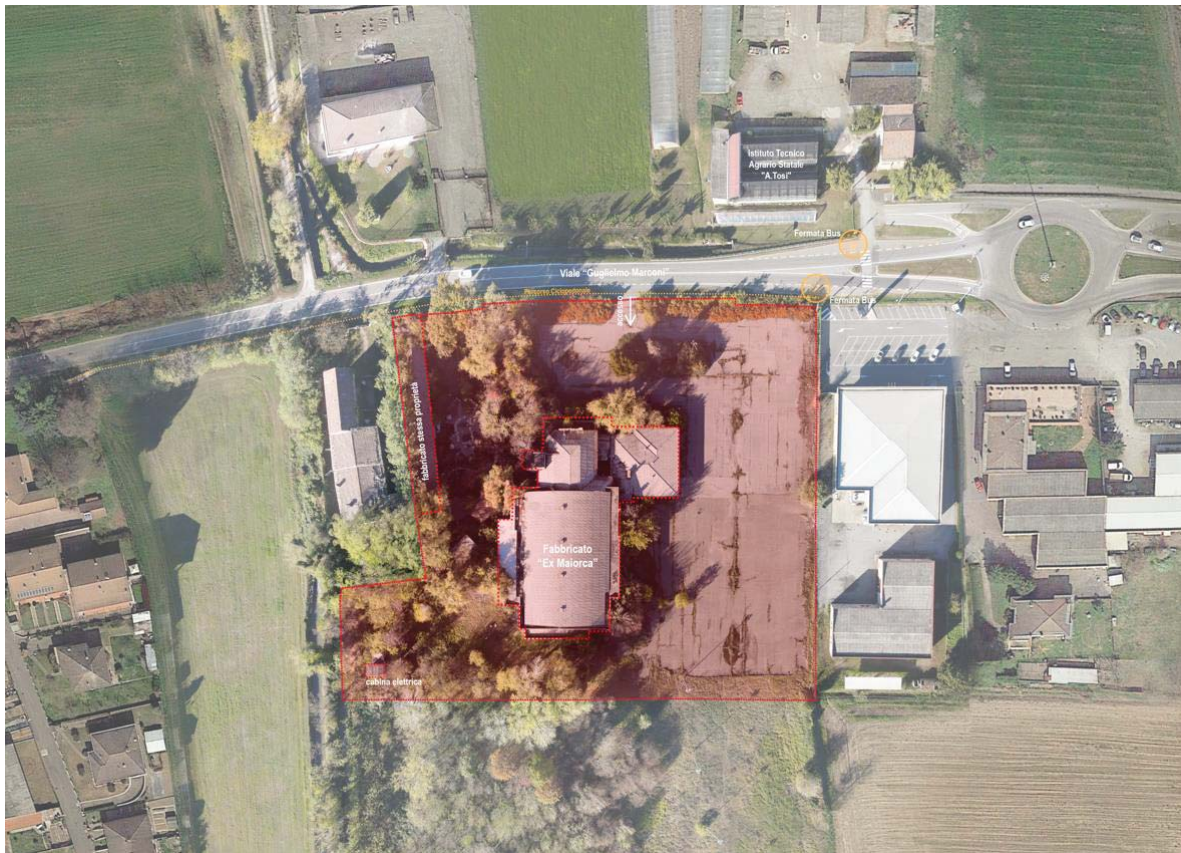
L'intervento proposto interessa un'area dismessa a est del centro abitato di Codogno, su cui sorge ancora oggi un grande fabbricato, un tempo discoteca molto attiva sul territorio e di grande affluenza. L'area è direttamente accessibile da Viale Marconi, viale che dalla storica circonvallazione conduce verso la provinciale SP 20, in direzione Maleo, e su cui affacciano numerose attività commerciali, un istituto scolastico provinciale (l'ITAS Tosi, istituto con oltre 1000 studenti, dotato anche di convitto) e l'Ospedale Cittadino, sede sia del Dipartimento di Emergenza Urgenza e Accettazione (pronto soccorso h24) che della Casa di Comunità del Basso Lodigiano (ex poliambulatori specialistici). L'area è raggiungibile in 12 minuti a piedi dalla centrale Piazza Cairoli.

Fig. 1 – Localizzazione dell'area di intervento



Fonte: Google Earth

Fig. 2 – Localizzazione dell'area di intervento



Fonte: Rilievo aereo

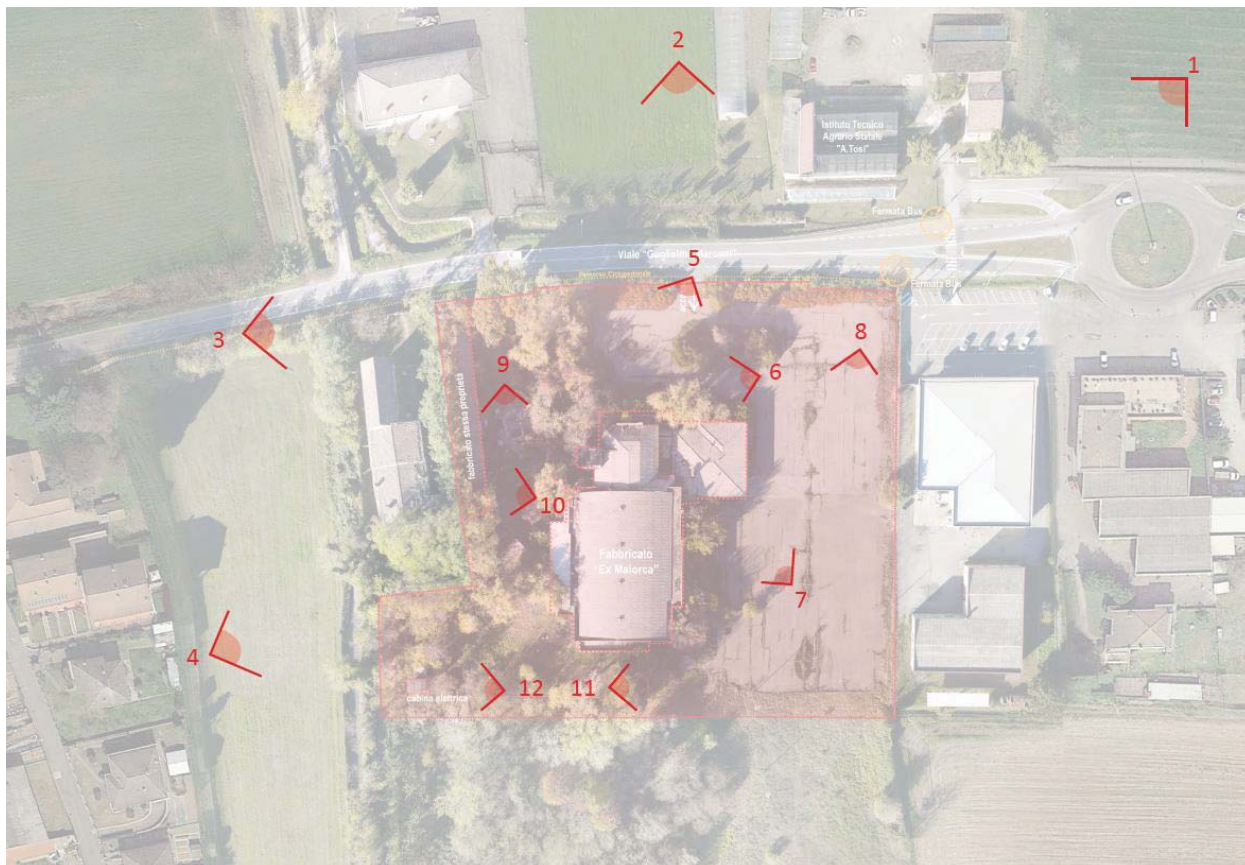
L'area interessata dalla proposta di intervento ha un'estensione di 16.748 mq e si colloca in un contesto contraddistinto da un tessuto prevalentemente agricolo, caratterizzato dalla presenza di infrastrutture principali, quali:

- l'istituto scolastico provinciale l'ITAS Tosi (adiacente all'ambito in oggetto);
- la circoscrizione di Viale Marconi;
- strutture commerciali ed artigianali.

3 ANALISI CONTESTO ESISTENTE

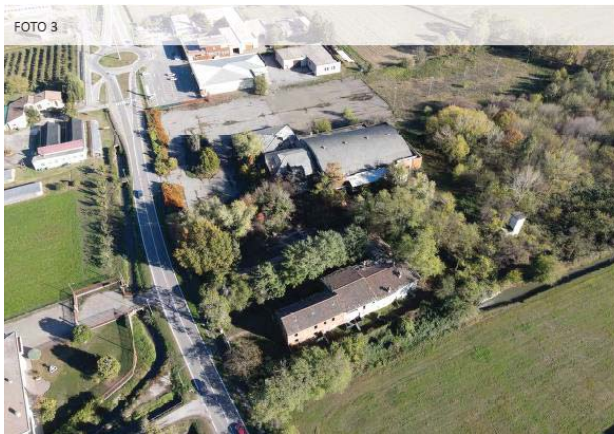
L'area versa in stato di abbandono da moltissimi anni e l'edificio in disuso si trova in pessime condizioni, spesso teatro di vandalismi e rifugio di persone senza fissa dimora, con situazioni al limite del degrado sociale che sono, in passato, anche sfociate in tragedia.

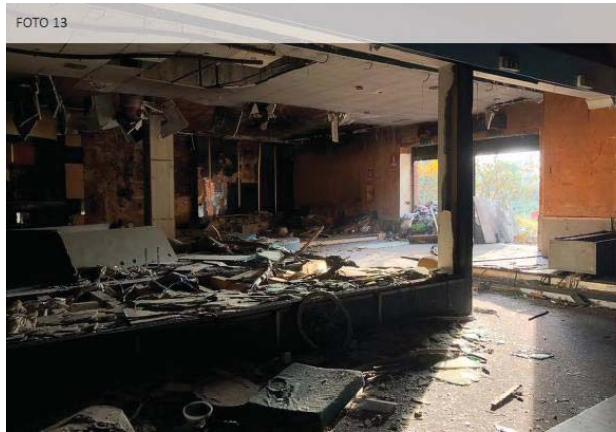
Fig. 3 – Localizzazione coni ottici area di intervento



Fonte: Piano Attuativo ARi06







4 INQUADRAMENTO CATASTALE

La seguente planimetria catastale individua le aree di proprietà del proponente del presente Piano Attuativo (perimetro rosso), in dettaglio la campitura in rosso identifica le aree ed i mappali interessati dalla presente proposta.



5 PROGETTO

La proposta avanzata, come già anticipato più sopra, interessa l'Ambito di Riconversione, da produttivo a commerciale, denominato ARi06, individuato del vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Codogno.

Fig. 4 – Planimetria di progetto



Fonte: Piano Attuativo ARi06

L'intero progetto pone come obiettivo strategico il conferimento di una forte impronta sostenibile, volta alla riduzione del consumo di suolo, all'area interessata dal P.A. L'impianto insediativo, tiene conto del contesto geomorfologico preesistente in cui viene collocato e stabilisce come principio ordinatore l'intento di mettere a disposizione uno spazio fruibile per l'intera cittadinanza, attraverso la creazione di una dorsale verde che genera un'asse fruibile, ovvero un'area di soggiorno e sosta, atta a collegare lo snodo della mobilità dolce già esistente (la fermata dell'autobus e la pista ciclabile a servizio dell'istituto Tosi, che verranno riqualificate) alla porzione del nuovo fabbricato in progetto destinata alla somministrazione.

Il corridoio verde è dotato di un appropriato impianto arboreo ed arbustivo, è provvisto di adeguate attrezzature, arredo urbano e zone per la sosta, per favorirne l'utilizzo per lo svolgimento di attività all'aria aperta e per i momenti di svago. Il duplice ruolo, attribuito alla fascia verde è di filtro/separazione tra la stessa ed il parcheggio a servizio dell'area; parcheggio auto che contribuisce alla permeabilità dell'area e alla sostenibilità del progetto, in quanto le superfici destinate allo stallo delle auto sono realizzate in pavimentazione verde carrabile. Il parcheggio prevede inoltre, una piantumazione regolare e ordinata, che richiama quelle a pioppeto tipiche delle aree golenali del Po, proprie del Basso Lodigiano. Il nuovo insediamento a destinazione commerciale, posto all'interno del comparto, in coerenza con l'assetto dell'edificato esistente e la dorsale verde di progetto, è collocato in funzione dell'obiettivo di ridurre il consumo di suolo a favore di una maggiore sostenibilità progettuale, difatti la capacità edificatoria prevista dall'attuale PGT viene notevolmente ridotta, passando da 9.000 mq, stabiliti dalla relativa Scheda d'Ambito, contenuta nelle Normativa di Attuazione Tecnica, a 4.000 mq di SLP di progetto. L'impianto generale proposto mira altresì a rompere la geometrica monotonia che solitamente contraddistingue la percezione visiva dei tipici quartieri artigianali e commerciali, mediante una sapiente disposizione della vegetazione e degli spazi di pubblica fruizione. Con lo scopo di conferire maggiore dinamicità e discontinuità ai prospetti, seppur utilizzando un sistema prefabbricato per la realizzazione dell'edificio, sono stati studiati elementi di facciata che si pongono in contrasto alla struttura primaria dell'edificio, che danno luogo ad un movimento sinuoso che conferisce unicità e carattere all'intervento. Gli elementi sono puntualmente provvisti di illuminazione propria e si integrano perfettamente con il sistema vegetativo proposto, data la loro forma sottile ed allungata, che riprende le forme e le colorazioni del sistema "piantumazione Pioppeto" richiamato precedentemente.

Fig. 5 – Prospettiva griglia "piantumazione Pioppeto"

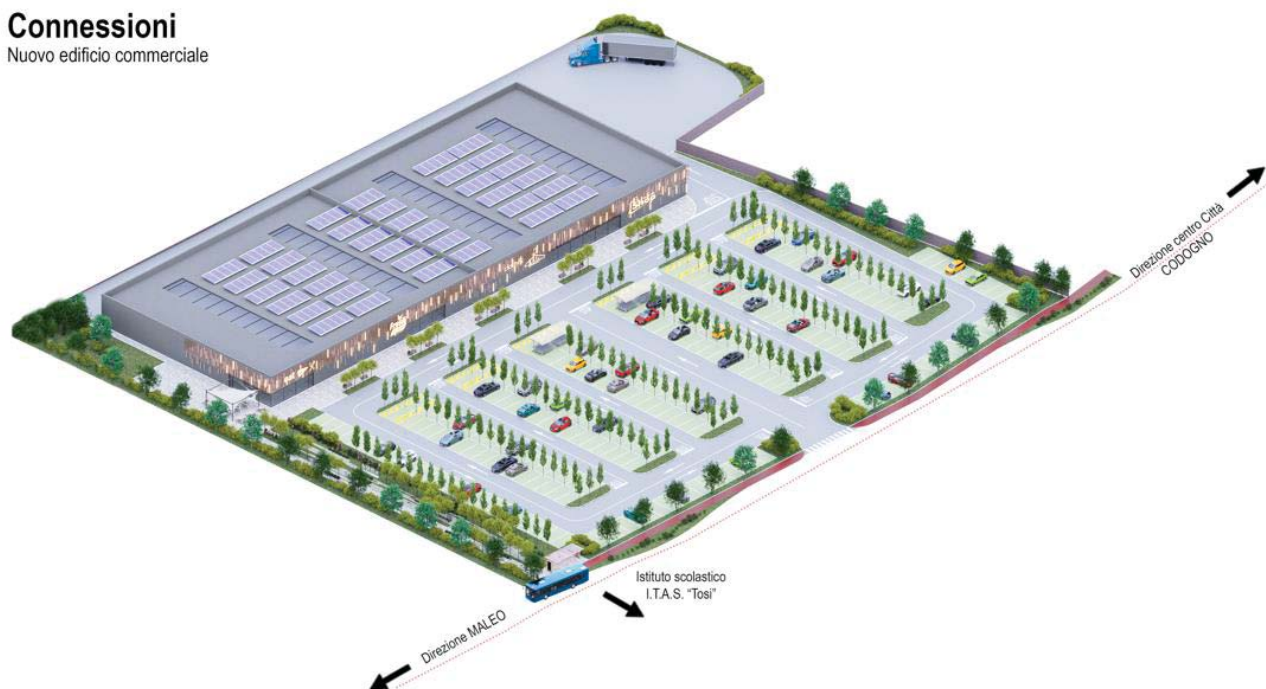


Fonte: Google immagini

Fig. 6 – Schema connessioni

Connessioni

Nuovo edificio commerciale



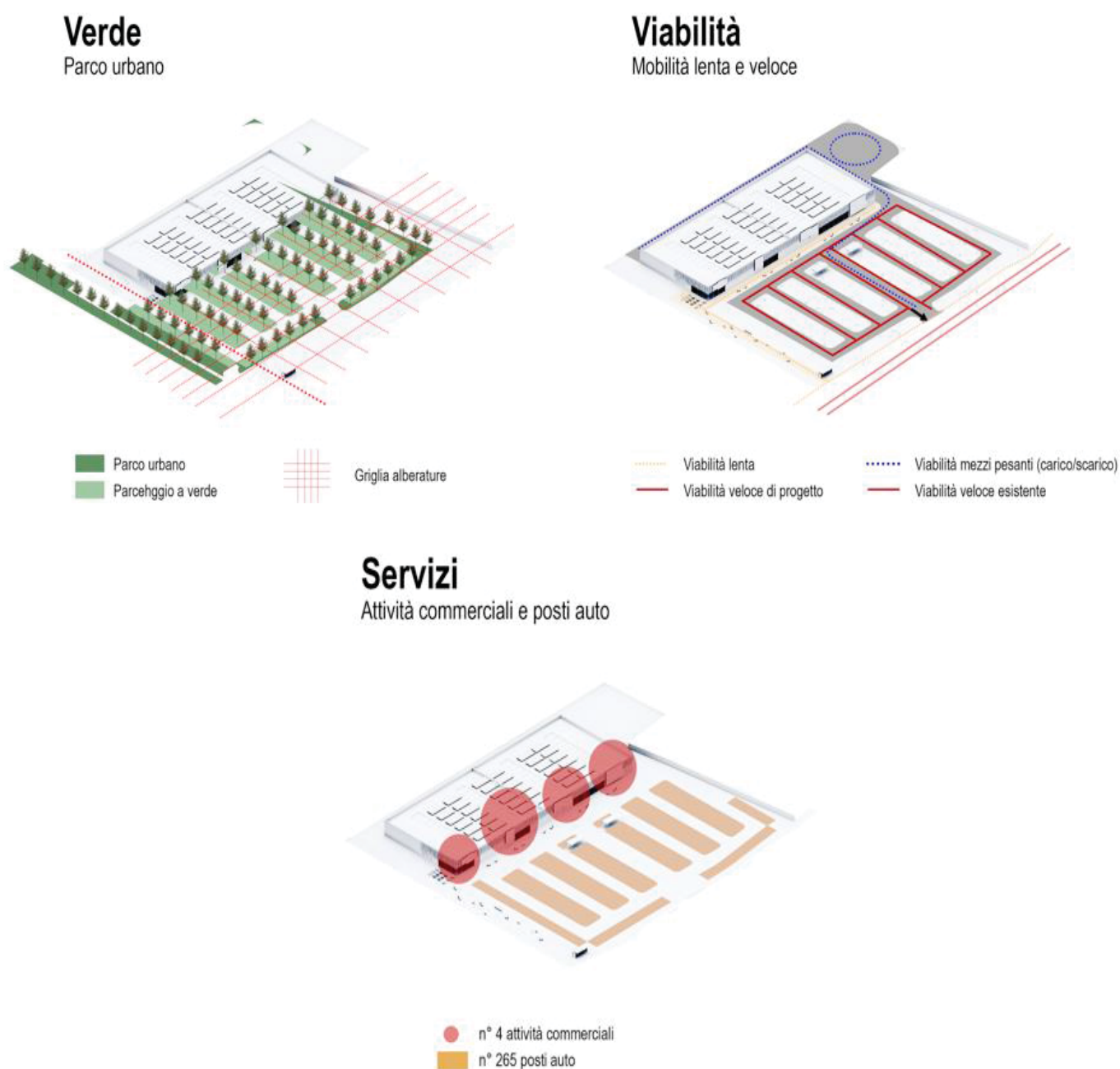
Fonte: Piano Attuativo ARi06

Lo schema sopra riportato, evidenzia l'intento progettuale sinora dichiarato, ovvero la riduzione di superficie edificata a favore di un disegno maggiormente unitario ed organico del sistema delle aree verdi e delle aree permeabili, garantendo al contempo un'adeguata accessibilità per le attività commerciali che si insedieranno.

L'attenzione dei progettisti è rivolta al tema della minimizzazione del traffico per accedere al nuovo comparto che si sviluppa lungo viale Marconi. In tal senso si è optato per la creazione di un'isola spartitraffico, supportata da una corsia di immissione ed una corsia di emissione, in modo tale da favorire l'ingresso e l'uscita dal nuovo comparto, senza compromettere o congestionare la circolazione preesistente. Lo spartitraffico impedisce inoltre l'immissione nel lotto alle autovetture provenienti dalla corsia di senso contrario a quello di circolazione, garantendo così, sicurezza al nuovo nodo stradale. Il sistema di strade interne, a supporto dell'area parcheggio e del nuovo edificio commerciale, è progettato in modo tale da garantire un adeguato livello di accessibilità e funzionalità alle autovetture, e allo stesso tempo pensato e dimensionato con l'intento di garantire un acceso funzionale anche ad automezzi che riforniranno le strutture commerciali che vi si insedieranno. A supporto della corsia centrale, e della corsia fronte fabbricato, che godono di un maggior dimensionamento rispetto alle altre, è prevista una corsia dedicata allo scarico merci, sul retro del fabbricato, nonché un'area di sosta e di manovra separata dal parcheggio auto.

Il sistema generato disincentiva la commistione tra mezzi pesanti e le autovetture degli utenti fruitori del nuovo complesso. Per le ragioni sopra riportate, il progetto delle aree verdi e delle aree permeabili riveste una grande rilevanza e proprio per questo viene posta particolare attenzione da parte dei progettisti nella scelta delle essenze arboree ed arbustive, privilegiando specie autoctone tipiche del paesaggio della Pianura Padana, e nella loro distribuzione sia all'interno della dorsale verde e nell'area di parcheggio verde. Gli schemi seguenti danno evidenza della tesi progettuale sin ora descritta.

Fig. 7 – Schemi progettuali



Fonte: Piano Attuativo ARi06

Di seguito si riportano i dati dimensionali della proposta di Piano Attuativo.

Fig. 8 - Indici e parametri di riferimento per il comparto ARi06

Ambito di Trasformazione ARI06 - Ex Maiorca			
Viale Marconi - Codogno (LO)			
			da PGT vigente
Parametri urbanistici			
Superficie territoriale	mq	15,000.00	
Superficie fondiaria	mq	10,500.00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0.60	
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	-	
Indice di fabbricabilità teritoriale (It)	mc/mq	-	
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq	-	
Superficie Lorda di Pavimento (Slp)	mq	9,000.00	
Volume	mc/mq	-	
Servizi in cessione interna all'ambito (park/verde)	mq	4,500.00	50% slp
Servizi da monetizzare o reperire all'esterno	mq	4,500.00	50% slp
totale servizi (standard)	mq	9,000.00	100% slp
Viabilità	mq	-	
Parametri edilizi			
Rapporto di copertura (Rc)	%	50.00	
Rapporto di permeabilità (Rp)	%	30.00	
Altezza massima (Hmax)	m	10.00	
Posti auto complessivi	n		
Parcheggi privati 1/5 mq Slp - art 11 NTA	mq		
Superficie permeabile	mq		
Area di vendita	mq		

Fonte: Piano Attuativo ARi06

Fig. 9 – Dati di progetto Piano Attuativo Ari06

Ambito di Trasformazione ARi06 - Ex Maiorca Viale Marconi - Codogno (LO)			
		da PGT vigente	dati di progetto
Parametri urbanistici			
Superficie territoriale	mq	15,000.00	16,748.00
Superficie fondiaria	mq	10,500.00	11,227.00
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0.60	0.24 < 0,60
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	-	-
Indice di fabbricabilità teritoriale (It)	mc/mq	-	-
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq	-	-
Superficie Lorda di Pavimento (Slp)	mq	9,000.00	4,000.00 < 9,000.00
Volume	mc/mq	-	-
Servizi in cessione interna all'ambito (park/verde)	mq	4,500.00 50% slp	5,521.00 138% slp
Servizi da monetizzare o reperire all'esterno	mq	4,500.00 50% slp	0.00 0.00
totale servizi (standard)	mq	9,000.00 100% slp	5,521.00 138% slp
Viabilità	mq	-	-
Parametri edilizi			
Rapporto di copertura (Rc)	%	50.00	35.63 < 50
Rapporto di permeabilità (Rp)	%	30.00	30.85 > 30
Altezza massima (Hmax)	m	10.00	6.00 < 10,00
Posti auto complessivi	n		265.00
Parcheggi privati 1/5 mq Slp - art 11 NTA	mq		935.00 > 800
Superficie permeabile	mq		5,167.00
Area di vendita	mq		3,500.00

Fonte: Piano Attuativo ARi06

Il Piano Attuativo viene proposto in variante alle attuali previsioni del Piano di Governo del Territorio, in quanto la superficie lorda di pavimento richiesta è meno della metà di quanto consentito (4.000 mq anziché 9.000 mq), per un indice territoriale di soli 0,24 mq/mq in luogo dello 0,60 mq/mq indicato dal Piano. Conseguenza principale di tale riduzione è la riduzione degli standard urbanistici in cessione previsti, che seppur calcolati in misura del 138% della SLP invece che del 100% previsto dal Piano, risultano essere di complessivi 5.521 mq. La notevole riduzione della SLP in termini numerici consente inoltre il reperimento totale in loco della superficie degli standard urbanistici richiesti (mentre per il 50% era invece previsto il reperimento in ambito esterno), che la società proponente ipotizza nell'asservimento ad uso pubblico dell'intera superficie a standard, mantenendola in carico a sé stessa, quindi garantendo i costi di manutenzione e di gestione.

Ai sensi del Piano dei Servizi di cui al Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a servizi che competono al Piano Attuativo, sono così quantificate:

- Aree a servizi teoriche di pertinenza dell'intervento risultanti dall'attuazione del Piano Attuativo:

Destinazione commerciale:	Superficie Lorda di Pavimento	mq	4.000,00
	- Superficie Vendita	mq	2.450,00
	- Superficie Deposito	mq	1.550,00

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite e cedute gratuitamente al Comune le aree a servizi ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 5.521,00 mq, così quantificate:

- Aree a servizi risultanti dal progetto di attuazione del Piano Attuativo:

Destinazione:	Aree a servizi pubblici (Totali)	mq	5.521,00
	- Parcheggio pubblico	mq	2.512,00
	- Verde pubblico	mq	590,00
	- Viabilità	mq	2.419,00

Fig. 10 – Planimetria zonizzazione



Fonte: Piano Attuativo ARi06

	SLP totale = 4.000 mq di cui S.Vendita totale = 2.450 mq e S.Deposito totale = 1.550 mq
	PAVIMENTAZIONE PERMEABILE = 952 mq (CONTEGGIATA AL 50%) = 476 mq
	VIABILITA' = 6.514 mq
	PARCHEGGI PRIVATI = 935 mq
	PARCHEGGI PUBBLICI = 2.512 mq
	VERDE PRIVATO = 1.243 mq
	VERDE PUBBLICO = 590 mq

Secondo quanto previsto dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata alla Relazione del Documento di Piano e dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole, una parte di tali aree per una superficie pari al 50% dovrebbero essere monetizzate o reperite all'esterno dell'Ambito di Trasformazione stesso. Tuttavia, ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. tali aree, al fine di permettere un corretto mantenimento del verde in un Ambito fortemente votato alla tutela ambientale, non vengono monetizzate, e si stabilisce che siano totalmente reperite all'interno del comparto di Piano Attuativo.

Fig. 11 – Scheda d'ambito **VIGENTE** - Fonte: PGT Comune di Codogno**ARi06 – Viale Marconi**Ambito di riconversione da produttivo a commerciale

[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

Comune di Codogno PGT vigente

Estratto Scheda Ambito di Trasformazione (Indici e parametri di riferimento Ambito)

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			VOCAZIONE FUNZIONALE			
Superficie territoriale [St]	mq	15.000		SI	NO	NOTE
Superficie fondiaria [Sf]	mq	10.500	Residenza		X	(nota 2)
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60	Attività del settore commerciale			
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---	esercizi di vicinato	X		
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---	medie strutture di vendita non alimentari	X		
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---	grandi strutture di vendita		X	
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	9.000	Attività del settore terziario			
Volume [V]	mc	---	servizi direzionali e professionali	X		
Area destinata a servizi:			Attività produttive e artigianali			
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	4.500	produttivo		X	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):	mq	4.500	artigianale		X	
- viabilità	mq	---	artigianato di servizio	X		
Numero massimo di piani fuori terra	n.	---				
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00				
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,00				
Altezza massima [Hmax]	m	10,00				

NOTE:

1) vedasi scheda ambito AV01

2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

Fig. 12 – Scheda d'ambito **VARIATA** - Fonte: Piano Attuativo ARi06**ARi06 – Viale Marconi** **VARIATA**Ambito di riconversione da produttivo a commerciale

[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI **VARIATA**

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			VOCAZIONE FUNZIONALE			
Superficie territoriale [St]	mq	16.748		SI	NO	NOTE
Superficie fondiaria [Sf]	mq	11.227	Residenza		X	(nota 2)
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,24	Attività del settore commerciale			
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---	esercizi di vicinato	X		
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---	medie strutture di vendita	X		
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---	grandi strutture di vendita		X	
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	4.000	Attività del settore terziario			
Volume [V]	mc	---	servizi direzionali e professionali	X		
Area destinata a servizi:			Attività produttive e artigianali			
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	5.521	produttivo		X	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):	mq	0	artigianale		X	
- viabilità	mq	---	artigianato di servizio	X		
Numero massimo di piani fuori terra	n.	---				
Rapporto di copertura [Rc]	%	35,63				
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,85				
Altezza massima [Hmax]	m	10,00				

NOTE:

1) vedasi scheda ambito AV01

2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

Gli Attuatori si obbligano altresì, al fine di garantire un buon livello qualitativo degli spazi pubblici, a realizzare le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di progetto, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, cioè:

- realizzazione di sistema dei percorsi ciclabili e/o ciclopedonali;
- realizzazione dell'impianto di irrigazione automatico e programmabile relativo a tutte le aree di verde pubblico;
- fornitura e posa di opere di arredo urbano per una adeguata attrezzatura del verde pubblico;
- fornitura e posa di pensiline per attesa Autobus, atte al potenziamento dell'attuale fermata esistente relativa al vicino l'istituto scolastico provinciale l'ITAS Tosi;
- impianto di illuminazione dei percorsi ciclopedonali.

Il Piano Attuativo è assoggettato alla corresponsione, da parte degli Attuatori, della quota di contributo determinata in base all'incremento di valore delle aree dovuto alla trasformazione delle stesse, da determinarsi sulla base dei protocolli perequativi deliberati dalla Giunta Comunale in relazione all'importo complessivo delle opere pubbliche da realizzare ed al relativo piano di riparto.

Fig. 13 – *Vista prospettica intervento - bird's view* - Fonte: Piano Attuativo ARi06



Fig. 14 – *Vista prospettica intervento – parco urbano* - Fonte: Piano Attuativo ARi06



Fig. 15 – *Vista prospettica intervento – edificio e parcheggio* - Fonte: Piano Attuativo ARi06



6 CONCLUSIONI

Il Piano risulta essere in variante poiché il reperimento degli standard urbanistici, diversamente da quanto previsto dal PGT vigente del Comune di Codogno, avviene totalmente all'interno del comparto oggetto di intervento. La proposta prevede inoltre l'introduzione di 1.000 mq di superficie di vendita destinata all'alimentare.

Nel seguente schema riassuntivo si illustrano gli interventi progettuali dichiarati, e si evidenzia l'impatto positivo che comporterebbe l'attuazione del presente Piano Attuativo, dando l'opportunità al Comune di Codogno di rigenerare un'area degradata e dismessa.

Fig. 16 – Raffronto stato attuale e intervento



Fonte: Piano Attuativo ARI06