



COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

DOCUMENTO DI PIANO [DdP]

(Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

SCHEDA

Settembre 2025

Entrata in vigore
Pubblicazione
Approvazione
Controdeduzioni
Adozione

il..... /..... /.....
BURL n. del /..... /.....
Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Gli Estensori

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Comunale

Unità di Progetto

Ing. Andrea Alloni
Arch. Antonino Ceruti
Ing. Danile Coppi
Geom. Cristina Soldati
Geom. Massimo Maris
Geom. Cesare Mazzola

Collaboratori esterni

V.A.S.
Mobilità e S.I.T.
Studio Geologico
Consulenza Legale

Dott.ssa Giovanna Fontana
H.S. Engineering S.r.l.
Geolambda Engineering S.r.l.
Studio Legale Associato Fossati,
Andena, Romanenghi

Sommario

Premesse	3
AT-01 - Quartiere Fieristico - Viale Medaglie d'Oro	6
AT-02 - Viale Leonardo da Vinci	18
ARI.01 - Viale Leonardo da Vinci	24
ARI.02 - Viale Trieste - Via Diaz	26
ARI.03 - Via Borsa	28
ARI.04A/04B - Via Griffini - Via Borsa	30
ARI.05 - Viale Risorgimento (ex concessionaria Renault)	34
ARI.06 - Via Cima XI (ex cinema nuovo)	36
ARI.07 - Viale Gandolfi - Via Forlanini	38
ARI.08 - Via Bassi angolo Via Costa - Viale Gandolfi	41
ARI.09 - Via dello Zocco - Via dei Canestrai	44
ARI.10 - Viale Marconi (ex Maiorca)	46
ARI.11 - Via Tondini - Viale Belloni	48
ARI.12 - Via Ungaretti - Pedrazzini Guatamacchi	51
ARI.13 - Viale Cairo	53
Ambiti a verde	55
Corridoio verde	64
Verde di tutela monumentale	66
Anello verde ciclopedonale	67
Viale Da Vinci in fregio all'ambito AT-02	70
Fascia verde "Siepe Mirandolina" (SM1 - SM2 - SM3 - SM4)	71
P.L.I.S. del Brembiolo	73

Premesse

Il dimensionamento del PGT è stato effettuato a seguito di analisi dello stato di attuazione del piano di governo del territorio vigente, nel rispetto della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” e secondo i disposti e i parametri contenuti nei piani sovracomunali (PTR e PTCP della Provincia di Lodi).

Il Documento di Piano, al fine di contenere il consumo di suolo, individua due sole aree che concorrono a determinarlo, un ambito di trasformazione per l'insediamento di attività economiche posto a nord del margine del tessuto consolidato e un'area compresa nell'ambito a prevalente destinazione a servizi ubicata a sud/ovest del centro edificato.

La definizione di ambiti di rigenerazione territoriale, unitamente al cambio di destinazione d'uso all'interno della città consolidata, costituisce lo strumento per raggiungere uno degli indirizzi di PGT, ovvero la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio del comune di Codogno.

All'interno del Documento di Piano sono stati individuati alcuni ambiti che per una serie di fattori (stato di degrado, strategicità dell'ubicazione, saturazione delle aree che non consente sviluppi edilizi e, quindi, rischio della delocalizzazione di attività esistenti con il conseguente potenziale abbandono delle aree stesse, necessità di potenziare servizi esistenti) vengono perimetrati e identificati come possibili di trasformazione urbanistica e/o di cambi di destinazione d'uso. Gli ambiti così definitivi individuano anche le variazioni del fabbisogno di servizi, sia interni ai singoli ambiti che a scala maggiore.

La formazione di ambiti di rigenerazione e di cambi di destinazione d'uso è necessaria, soprattutto, all'interno della città consolidata, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio del comune.

Si precisa che è possibile presentare istanza di iniziativa privata o di altri enti pubblici per l'attivazione di un ambito di rigenerazione urbana, anche se non previsto dal Documento di Piano, ottemperando e verificando quanto previsto rispettivamente all'art. 8 della L.R. 12/2005.

Le modalità di intervento degli ambiti di rigenerazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti sono i piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, i piani integrati di intervento.

Gli ambiti di trasformazione che prevedono consumo di suolo sono soggetti a piano attuativo.

Le schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana concorrono a definire gli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio.

Gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbanistica sono individuati planimetricamente, con apposita simbologia, sulle tavole grafiche che compongono il Documento di Piano.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano ha valore indicativo strategico. L'eventuale rettifica del perimetro sulla base della documentazione catastale e dei rilievi celerimetrici degli ambiti di trasformazione potrà essere contenuta all'interno della proposta di piano attuativo in conformità con quanto previsto dall'art 14 della L.R. 12/2025.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione contenuti nel Documento di Piano hanno valenza per la determinazione della superficie territoriale/fondiarie, ovvero come superficie che definisce indici e parametri urbanistici per il dimensionamento generale del PGT.

Ove previsto nelle schede di riferimento gli ambiti possono essere attuati mediante sub-ambiti attuativi purché il progetto costituisca lotto funzionale.

Relativamente alle destinazioni d'uso si precisa che:

- per gli ambiti o sub/ambiti di trasformazione che computano ai fini del consumo di suolo, sono da intendersi tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle esplicitamente ammesse, ancorché compatibili;
- per gli ambiti di rigenerazione le schede individuano la destinazione d'uso prevalente e le destinazioni d'uso non ammissibili. Pertanto, le destinazioni ammesse sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate e/o modificate con altre categorie funzionali, purché non configurabili tra quelle escluse, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui il progetto urbanistico comporti un aumento del carico urbanistico rispetto a quello previsto nella scheda dell'ambito dovranno essere ricalcolati gli standard e concertate con l'Amministrazione comunale le modalità attuative (opere interne o esterne all'ambito o monetizzazione).

Si precisa che si intendono comunque escluse tutte le destinazioni funzionali che non sono esplicitamente consentite nella colonna "Vocazioni funzionali ammesse" di cui alle tabelle seguenti.

Indicazioni di carattere generale da rispettare in fase di attuazione:

- è necessario eseguire indagini specifiche atte a verificare preventivamente che le urbanizzazioni a rete esistenti satelliti al comparto e la capacità residua dell'impianto di depurazione siano adeguate al nuovo carico urbanistico insediabile;
- la trasformazione urbanistica deve rispettare le indicazioni e i criteri definiti dalla VAS e nel Rapporto Ambientale;
- devono essere effettuate le indagini preliminari di clima acustico secondo i disposti della Legge n. 447/1995 e del Piano comunale di Zonizzazione acustica.

Per facilitare la lettura del contesto relativo agli ambiti le immagini sono state estrapolate dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.

AT-01 - Quartiere Fieristico - Viale Medaglie d'Oro

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione espositiva e a servizi, in parte ha le caratteristiche di un ambito di rigenerazione urbana.

Localizzazione

L'area si trova in fregio all'edificato del quartiere San Biagio, con la linea ferroviaria che la separa dal centro cittadino; l'ampio Viale Giovanni XXIII (compreso nell'ambito) mette in comunicazione l'area con Viale dell'Industria e con la SS 9, con i flussi di traffico da Nord (Lodi, Casalpusterlengo), da est dalla SP 234, e da Sud da Piacenza e dal casello di Guardamiglio dell'autostrada A1 Milano Bologna. Attraverso Viale Kennedy e Viale Medaglie d'oro, l'area è collegata alla SP 591 (Bergamo-Piacenza), e alla circonvallazione interna del centro città.



Figure 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Individuazione ambito di intervento

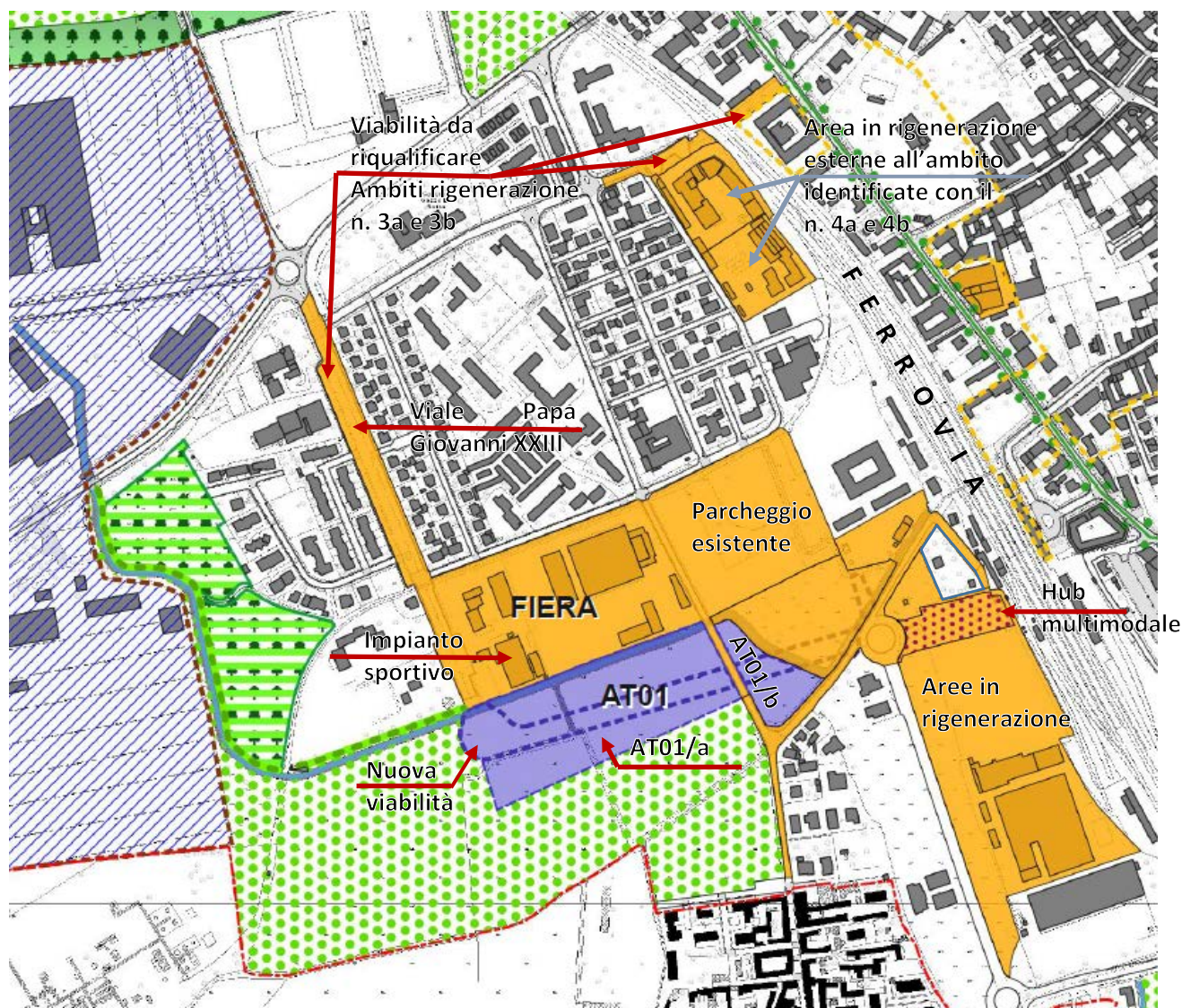


Figura 3 – Individuazione dell'ambito

Descrizione dell'area

La linea ferroviaria, che corre quasi parallela ad un braccio della circonvallazione ha permesso, da un lato, il disporsi di importanti strutture industriali (oggi dismesse), dall'altro ha costituito e ancora forma un limite significativo per lo sviluppo della città.

Si tratta di una cesura, una linea di soglia nell'organizzazione dello spazio, che presenta da un lato la città storica, dall'altra una strutturazione dello spazio fisico organizzata intorno a pochi elementi (Viale dei Mille – Viale San Biagio - Viale Giovanni XXIII) e insufficientemente correlata con la prima. Ciò ha generato una certa autonomia di una parte significativa della città (Quartiere San Biagio) che posta immediatamente a ridosso della città consolidata trova difficoltà di relazione con questa a

causa dell'inadeguatezza degli elementi di connessione (un sottopasso carrabile, un sovrappasso pedonale e un altro sottopasso pedonale) che non appaiono quantitativamente inadeguati, ma qualitativamente incapaci a causa del loro isolamento e della cattiva qualità (urbana) e fisica di definire punti privilegiati di connessione tra i versanti urbani.

Le due parti di città appaiono tra loro debolmente relazionate, prive di un elemento di organizzazione dello spazio insediativo in grado superare la pura funzione del collegamento veicolare o pedonale e in grado di organizzare lo spazio insediativo circostante.

Lo sviluppo del quartiere San Biagio ha avuto inizio nel secolo scorso con l'insediamento di aree produttive a ridosso della ferrovia, in parte direttamente collegate con lo scalo ferroviario. La zona negli anni '50 ha avuto un'ulteriore crescita con la realizzazione di un importante complesso residenziale di edilizia economica popolare realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Milano, sviluppo che è continuato in assenza di un progetto organico con l'insediamento di servizi (Chiesa, scuola dell'infanzia e primaria, negozi di vicinato, istituto bancario, bar, Fiera, etc.) e nuove residenze sino ai primi anni 90', quando è iniziata una fase di decrescita.

La "frattura" con la città consolidata, la mancanza di un progetto organico nella realizzazione della città pubblica che si è sviluppata man mano che il quartiere cresceva nell'arco del secolo scorso, la presenza di edifici a destinazione produttiva dismessi e la mancanza di riqualificazione di una parte significativa degli edifici residenziali ormai vetusti, rendono necessaria e prioritaria una riqualificazione urbanistica del quartiere stesso. Rigenerazione finalizzata a ristabilire le connessioni fra le varie parti della città, a riqualificare e potenziare i servizi esistenti, a evitare situazioni di degrado sociale, ambientale ed ecologico, nonché a incrementare i benefici derivanti dai progetti realizzati in questi ultimi anni con investimenti pubblici.

Descrizione del progetto

Appare necessario promuovere in questo ambito una profonda trasformazione che sia capace di sviluppare una maggiore correlazione fisico insediativa tra i due versanti urbani e contemporaneamente legare gli elementi emergenti (soprattutto la Fiera e la stazione ferroviaria) ai tessuti omogenei presenti.

È in questo settore ovest che il Documento di Piano individua nuove possibilità d'intervento (trasformative) tese al riequilibrio del sistema urbano di Codogno attraverso la messa in campo di una proposta progettuale che sinteticamente prevede:

- il completamento dell'impianto fieristico esistente dove ogni anno da più di duecento anni viene svolta la Fiera Agricola della Città, come sopra esplicitato;
- la riprogettazione della viabilità mediante la riqualificazione di viale Papa Giovanni XXIII, la realizzazione di un nuovo tratto stradale di collegamento tra il suddetto viale e la rotatoria di Via

Francesco Mochi diminuendo così il traffico veicolare sulle strade interne e rendendo diretto il collegamento tra Viale dell'Industria e la ex SS 591;

- la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali che mettano in collegamento il quartiere con il centro cittadino, con la stazione ferroviaria, con le piste ciclopedonali per le "Monticchie" e la Frazione Triulza e con la zona industriale "Mirandolina";
- di migliorare l'accessibilità alla stazione ferroviaria mediante la creazione di un hub multimodale (nuova autostazione TPL, velostazione e riqualificazione dei parcheggi) sul lato ovest della ferrovia, nelle aree immediatamente adiacenti alla stazione;
- di migliorare la sicurezza delle aree degradate site in prossimità dello scalo ferroviario mediante la riqualificazione di Viale Trivulzio trasformandolo in una in una sorta di piazza lineare, in cui l'uscita del sottopasso ferroviario dai binari (in corrispondenza del quinto binario) è il punto di ingresso per la stazione collegato direttamente da un lato con il nuovo hub TPL e ciclopedonale e, dall'altro, con il parcheggio;
- collocare strutture e funzioni urbane qualificanti e attuare progetti atti a promuovere la realizzazione di un processo di rigenerazione complessiva, che possano dare impulso anche alla rigenerazione delle aree dismesse poste lungo la ferrovia;
- di migliorare il collegamento tra le due parti della città (quartiere San Biagio - centro cittadino) mediante un intervento di riqualificazione del sottopasso pedonale di Via Borsa;
- di migliorare la qualità ambientale mediante interventi di rigenerazione e, ove necessario di bonifica, dei compendi industriali dismessi siti in Via Borsa e in Viale Trivulzio/Via Mochi;
- la riqualificazione del complesso sportivo sito in fondo Viale Papa Giovanni denominato "Pala campus ASIGECO";
- inserimento di nuove destinazioni funzionali nell'area attigua alla Fiera (da concertare con l'Amministrazione comunale), quali ad esempio residenza collettiva, strutture ricettive, strutture sportive, attrezzature pubbliche e servizi generali, artigianato di servizio, strutture per pubblico spettacolo;

In sintesi, la proposta, oltre a costituire un importante soluzione per la mobilità cittadina, possiede ampie potenzialità per il ridisegno di un'intera zona, quali la soluzione del problema dell'attestazione delle autolinee, e potrà coinvolgere altri Enti attraverso un percorso progettuale e finanziario articolato, quali le Ferrovie, i concessionari del trasporto su gomma, eventuali altri soggetti privati e, per l'apporto del finanziamento pubblico, la Provincia di Lodi e Regione Lombardia.

Tale trasformazione consentirà la realizzazione di una nuova porta di accesso alla città e permetterà la razionalizzazione del sistema di accessi urbani, migliorando il livello di servizio dei tracciati utilizzati dai pendolari e decongestionando gli spazi connessi con la residenza e le attività economiche insediate in Codogno.

L'indicazione della distribuzione delle infrastrutture interne (viabilità, parcheggi, verde) non è vincolante, fatta eccezione per i punti di raccordo con la viabilità comunale.

Indicazioni e criteri di riferimento progettuale - parametri urbanistici

Soggetti coinvolti: Comune di Codogno, Provincia di Lodi, TPL, Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, realizzabile anche per lotti funzionali, Piano Integrato di Intervento, realizzazione di Opere pubbliche. L'ambito potrà essere attuato, anche su iniziativa privata, per lotti funzionali previa approvazione di un masterplan generale e di uno studio della viabilità principale dell'intero ambito.

Indirizzi progettuali e performance minime

Gli indirizzi progettuali da seguire per l'attuazione della progettualità sono:

- rafforzare l'integrazione fisica ed ecosistemica dei complessi in progetto con i sistemi insediativi e ambientali del contesto, attraverso la riqualificazione degli accessi e dei percorsi ciclo-pedonali esterni ed interni al perimetro d'intervento;
- negli spazi aperti potenziare il patrimonio arboreo attraverso nuove piantumazioni;
- favorire la de-impermeabilizzazione delle superfici esterne pavimentate;
- adottare soluzioni per l'ottimizzazione della gestione del ciclo delle acque;
- promuovere la mobilità dolce e sostenibile attraverso l'incremento di parcheggi per biciclette e di parcheggi per veicoli elettrici dotati di colonnine di ricarica;
- prevedere l'integrazione di FER all'interno dei sistemi costruiti per la produzione di energia a servizio del funzionamento delle infrastrutture;
- recuperare e valorizzare le preesistenze storico-culturali;
- promuovere forme di gestione condivisa e aperta degli spazi pubblici basate su modelli di collaborazione con le istituzioni e le realtà del territorio.
- le superfici permeabili devono essere incrementate di almeno il 10%;
- l'irrigazione delle superfici a verde deve essere fatta esclusivamente attraverso il riuso delle acque piovane, previo adeguato trattamento delle acque di prima pioggia;
- deve essere impiegata almeno una tecnologia per il risparmio dell'acqua potabile (cfr. CAM - Criteri Ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, criterio 2.3.9 "Risparmio idrico");

Destinazione d'uso ammesse nel nuovo quartiere fieristico

Di seguito si definiscono le destinazioni d'uso consentite individuandole per categorie.

Le altre destinazioni si intendono non ammissibili.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla Normativa Tecnica dei vari piani costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

- Funzione abitativa

- residenza esclusivamente di servizio (foresteria, residenza turistica, locali per affittacamere);
- attività complementari connesse con la funzione residenziale:
- attività commerciali (commercio al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi);
- attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche);
- attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo).

- Funzioni terziarie

- direzionali (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo,
- esposizioni, istituti di credito);
- commerciali (esercizi per la vendita al minuto, grandi magazzini, istituti di credito);
- commerciali all'ingrosso (mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini);
- pubblici esercizi (esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande);
- artigianato di servizio (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq);
- di servizio (attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie, laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute);
- servizi tecnici (attività di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi), centri congressuali e centri fieristici);
- ricreative o di spettacolo (teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse);
- sportive (palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive);
- professionali (studi; ambulatori).

- Funzioni produttive

- manifatturiere (insediamenti artigianali)

- attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva;
- magazzini, depositi, rimesse;
- edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività;
- uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette;
- negozi o spacci di natura commerciale;
- residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (massimo di 200 mq. complessivi di superficie utile).

- Funzioni ricettive

- alberghiere (alberghi, hotel, garni e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria).

Nelle figure seguenti si portano alcuni suggerimenti progettuali desunti da uno studio propedeutico alla partecipazione a bando regionale per l'intermodalità



Figura 4 – Individuazione dei nodi strategici e degli obiettivi da sviluppare in fase progettuale

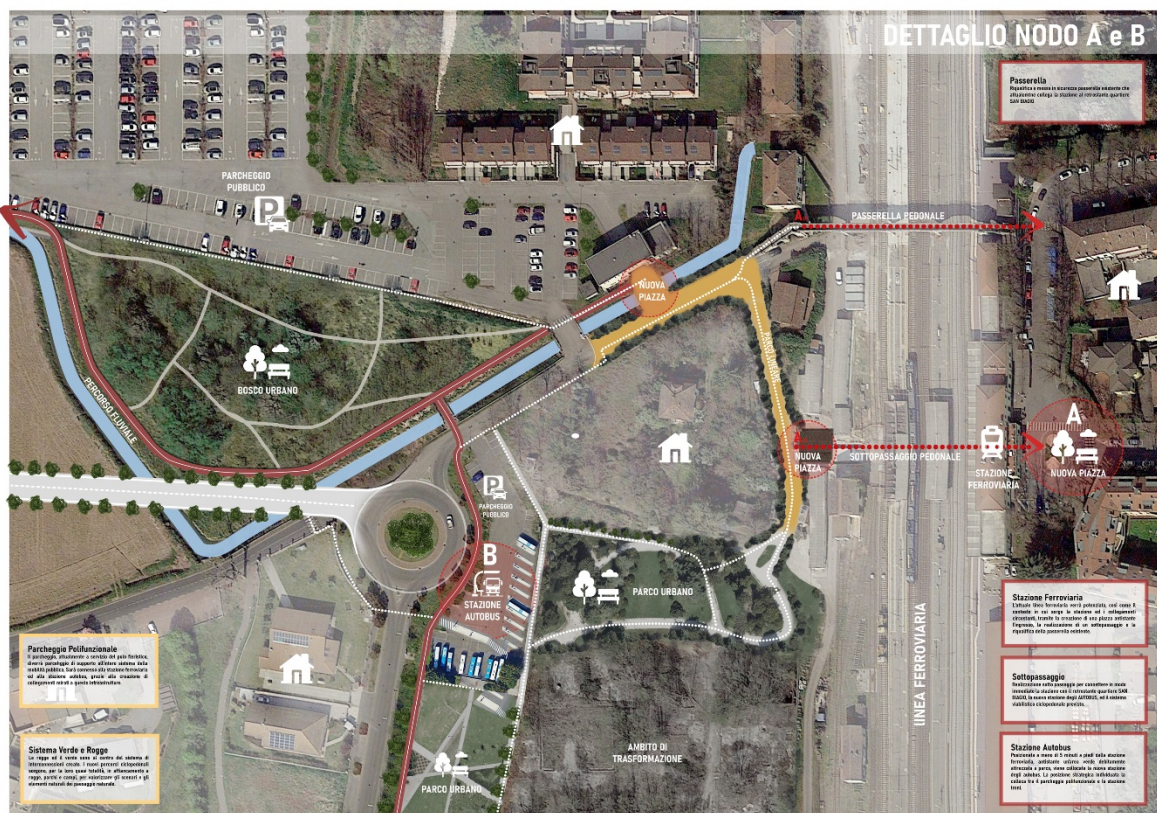


Figura 5 – Ipotesi di riqualificazione area in fregio alla ferrovia verso Viale Trivulzio e localizzazione nodo intermodale



Figura 6 – Ipotesi di riqualificazione punto di ingresso al sottopasso ferroviario (collegamento Viale Trivulzio e Piazza Cadorna)

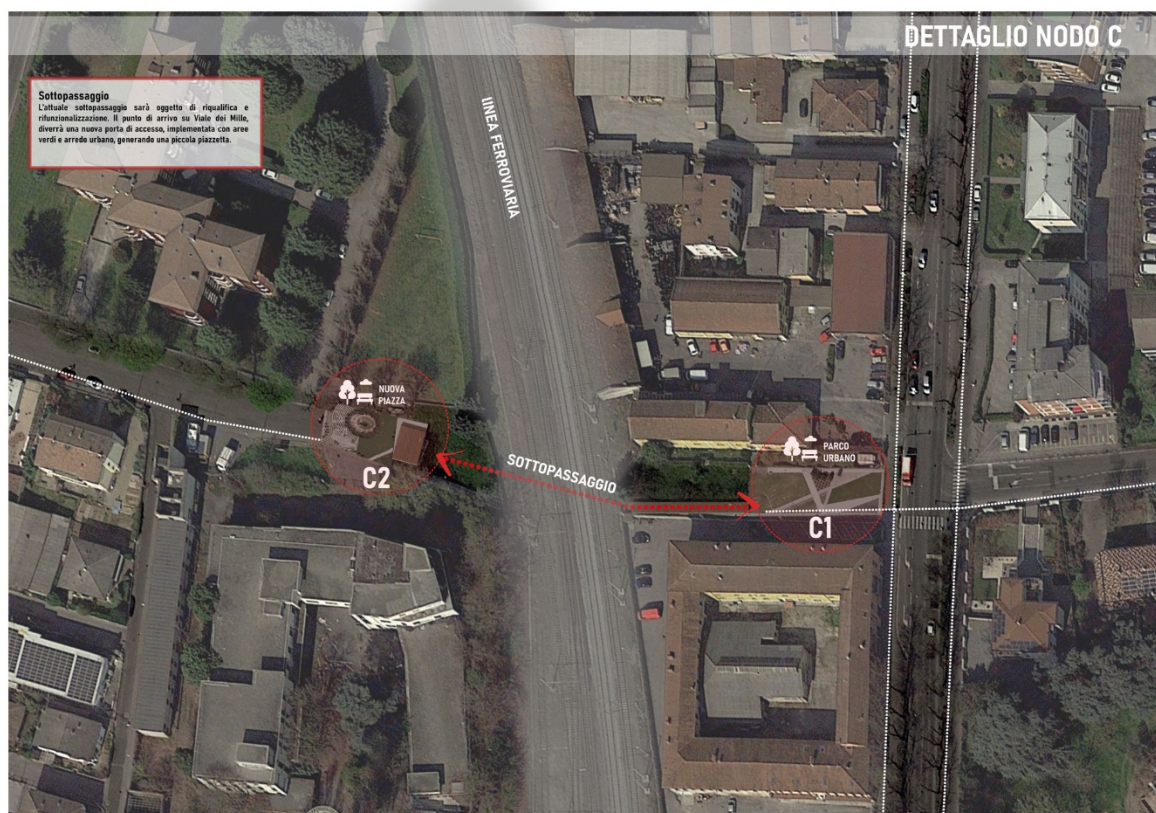


Figura 7 – Ipotesi di riqualificazione del sottopasso ciclopedonale di Viale Borsa



Figura 8 – Ipotesi di riqualificazione accesso al sottopasso ciclopedonale di Via Borsa

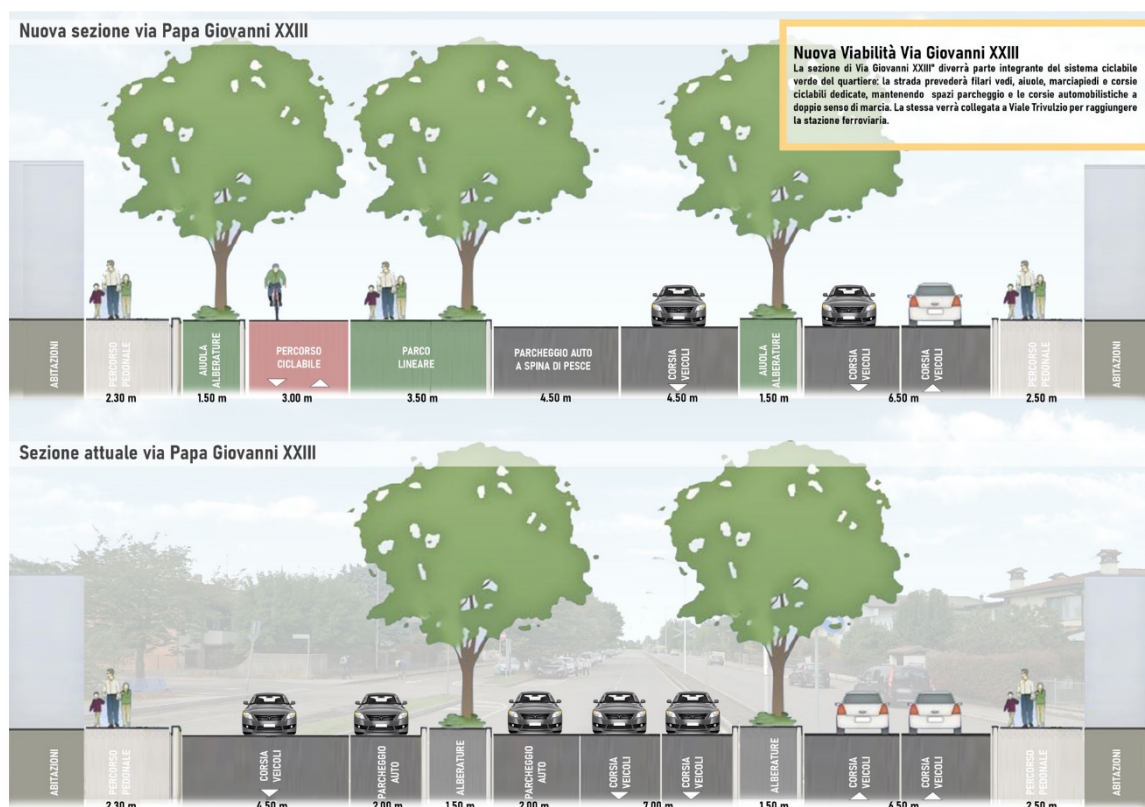


Figura 9 – Ipotesi progettuale di riqualificazione di Viale Papa Giovanni XXIII

Di seguito si riporta una tabella di sintesi

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (note 1, 2 e 7)		
Superficie territoriale [St] Totale di cui ai fini del CdS 01a di cui ai fini del CdS 01a	mq mq mq	152.700 20.300 5.600
Superficie fondiaria [Sf]	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0.30-0.70
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]	mq	---
Volume [V] (nota 2)	mc	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	---
Altezza massima [He max] diversificata in base alle destinazioni	m	10 - 12

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (nota 6)			
Ammesse	Ammesse	Escluse	Note
Residenza	X		(nota 6)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita	X		
grandi strutture di vendita		X	
strutture ricettive alberghiere, ristorazione	X		
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
pubblico spettacolo	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi	X		
logistica		X	

AREA DESTINATA A SERVIZI (note 3, 4 e 5)		
verde	mq	9.000
parcheggio	mq	16.000
parcheggio bus – scambio ferro/gomma	mq	11.800
impianti sportivi	mq	11.000
viabilità di nuova realizzazione viabilità esistente	mq	3.500 11.000
verde polifunzionale	mq	18.000

Note prescrittive:

- 1) l'applicazione degli indici di utilizzazione varia in funzione della destinazione pubblica scelta che viene diversificata e precisata nell'articolo 8 della NTA del Piano dei Servizi PdS;
- 2) la definizione degli indici e dei parametri urbanistici è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo corredato da masterplan complessivo dell'intera area;
- 3) la superficie da cedere a servizi è da reperire totalmente all'interno dell'Ambito;
- 4) la viabilità verrà definita compiutamente in sede di attuazione dell'ambito. In caso di attivazione dell'ambito per stralci funzionali (sub-ambito) lo studio della viabilità dovrà interessare comunque l'intero comparto;

- 5) la realizzazione del “parcheggio bus” non è subordinata all’approvazione di apposito piano attuativo e si configura come intervento in diretta attuazione dello strumento urbanistico;
- 6) la destinazione a residenza ammessa è esclusivamente quella di servizio, ovvero per studenti o turistica;
- 7) ai fini della riqualificazione delle aree dismesse site in fregio a Via Mochi, lo scalo ferroviario può essere attivato uno o più progetti di rigenerazione urbana ai sensi dell’art. 8-bis della L.R. n. 12/2005, che prevedano uno studio unitario del sub-comparto e un rimagliamento della viabilità e del verde;
- 8) deve essere garantita all’interno dell’ambito una superficie minima di verde attrezzato fruibile
- 9) l’ambito potrà essere attuato, anche su iniziativa privata, per lotti funzionali previa approvazione di un masterplan generale e di uno studio della viabilità principale dell’intero ambito;

AT-02 - Viale Leonardo da Vinci

Ambito di trasformazione a destinazione produttiva/ commerciale

Localizzazione

L'area, sita senza soluzione di continuità rispetto al tessuto urbano consolidato, si trova al margine nord del centro edificato tra Viale Leonardo da Vinci (ex SP 234), la ferrovia MI-BO e l'esistente zona produttiva.

È posta in continuità e di fronte ai due comparti a destinazione produttiva/commerciale esistenti lungo la direttrice per Casalpusterlengo.

L'Ambito di Trasformazione in progetto ha destinazione produttiva/commerciale, prevede la cessione di un'area a verde in corrispondenza della Roggia Guardalobbia che delimita il comparto a nord, nonché interventi sulla viabilità esistente per consentire il collegamento della nuova zona di espansione senza arrecare pregiudizio all'infrastruttura esistente in conseguenza dell'incremento del traffico veicolare. La riqualificazione della rete viaria deve garantire sia adeguati standard di sicurezza che il contenimento del consumo di suolo nel rispetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 31/2014.

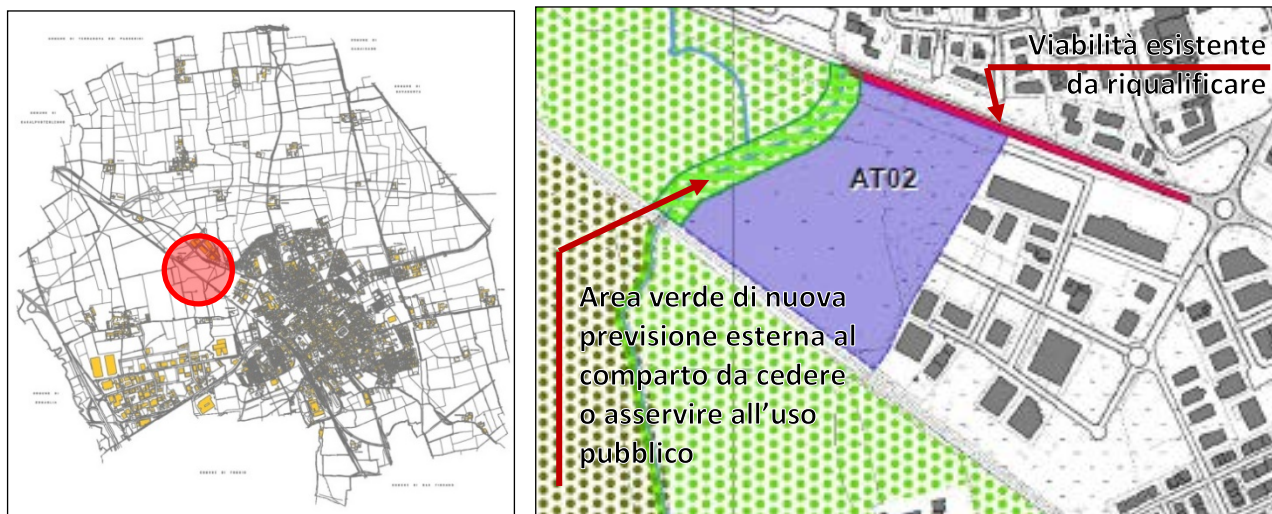


Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Proponenti privati

Modalità di intervento

Piano attuativo, realizzabile anche per lotti funzionali. L'ambito potrà essere attuato per lotti funzionali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- previa approvazione di un masterplan generale;
- studio della viabilità principale interna riferita all'intero ambito;
- realizzazione contestualmente al primo lotto d'attuazione della riqualificazione della viabilità di accesso all'ambito (Viale Leonardo da Vinci).

Indirizzi progettuali e performance minime

Gli indirizzi progettuali da seguire per l'attuazione della progettualità sono:

- rafforzare l'integrazione fisica ed ecosistemica dei complessi in progetto con i sistemi insediativi e ambientali del contesto, attraverso la riqualificazione degli accessi e dei percorsi ciclo-pedonali esterni ed interni al perimetro d'intervento;
- negli spazi aperti potenziare il patrimonio arboreo attraverso nuove piantumazioni;
- adottare soluzioni per l'ottimizzazione della gestione del ciclo delle acque;
- promuovere la mobilità dolce e sostenibile attraverso l'incremento di parcheggi per biciclette e di parcheggi per veicoli elettrici dotati di colonnine di ricarica;
- prevedere l'integrazione di FER all'interno dei sistemi costruiti per la produzione di energia a servizio del funzionamento delle infrastrutture;
- l'irrigazione delle superfici a verde deve essere fatta esclusivamente attraverso il riuso delle acque piovane, previo adeguato trattamento delle acque di prima pioggia;
- deve essere impiegata almeno una tecnologia per il risparmio dell'acqua potabile (cfr. CAM - Criteri Ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, criterio 2.3.9 "Risparmio idrico").

Di seguito si riporta una tabella di sintesi

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]: Totale produttiva commerciale	mq	64.700 32.200 32.500
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	48.000
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,50
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]: produttiva commerciale	mq	16.100 16.250
Volume [V]	mc	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	50
Altezza massima [He max] Fronte Viale Leonardo da Vinci lato ferrovia MI-BO	m	10 12

AREA DESTINATA A SERVIZI		
- quota parcheggi: da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico	mq	11.500
- parte quota verde: da realizzare all'interno con cessione o asservimento, da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito (nota 3)	mq	6.500
- Area verde in fregio al comparto Roggia Guardalobia (nota 4)	mq	5.000
*di cui da monetizzare	mq	0
Viabilità interna al comparto	mq	6.000
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15

VOCAZIONE FUNZIONALI ESCLUSE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		(nota 1)
Attività del settore commerciale (nota 2)			
esercizi di vicinato			
medie strutture di vendita	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo	X		
artigianale	X		
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi	X		
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la residenza è autorizzabile come pertinenza dell'attività solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento;
- 2) gli insediamenti commerciali sono autorizzati secondo i disposti della normativa vigente in materia, nonché nei limiti e secondo le modalità previste nei piani comunali di settore vigenti
- 3) l'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di istanza di piano attuativo, potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità

e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi, ovvero potrà prevedere la monetizzazione di parte di aree a standard;

- 4) fascia verde tampone in fregio al Corridoio della Roggia Guardalobia, obbligatoriamente da reperire e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale

Schede Ambiti di Rigenerazione

Per gli ambiti individuati dal Documento di Piano quali Ambiti di Rigenerazione la progettazione deve essere finalizzata alla ridefinizione funzionale dell'area urbana tendo conto del contesto (tessuto urbano) in cui è inserita.

L'attivazione dell'ambito è subordinata a convenzionamento e/o a piano attuativo, previa concertazione con l'Amministrazione comunale.

La definizione delle quantità edilizie (indici e parametri urbanistici/edilizi) indicati nelle singole schede sono da intendersi quali valore di riferimento per la redazione di un masterplan/progetto da predisporre a cura dei soggetti attuatori al fine di avviare la negoziazione con l'Amministrazione comunale. Negoziazione nella quale gli indici potranno essere rivisti in funzione degli obiettivi, delle finalità del piano stesso.

Sono soggetti a piano attuativo, ovvero a permesso di costruire convenzionato ove previsto dalla normativa, gli ambiti di rigenerazione che contemplano l'applicazione delle misure di incentivazione previste dalla normativa nazionale o regionale in materia, finalizzate a garantire uno sviluppo e un incremento delle prestazioni in campo sociale, economico, ambientale, energetico, sismico, etc. Le misure di incentivazione ed eventuali premialità dovranno essere concertate con l'Amministrazione Comunale. L'applicazione delle misure di incentivazione e/o di premialità non costituisce variante al Documento di Piano se non espressamente previsto dalla normativa nazionale o regionale in materia.

Sono soggetti a piano attuativo, ovvero a permesso di costruire convenzionato ove previsto dalla normativa, gli ambiti di rigenerazione che contemplano l'applicazione delle misure di incentivazione previste dalla normativa nazionale o regionale in materia, finalizzate a garantire uno sviluppo e un incremento delle prestazioni in campo sociale, economico, ambientale, energetico, sismico, etc. Le misure di incentivazione ed eventuali premialità dovranno essere concertate con l'Amministrazione dall'Amministrazione Comunale e oggetto di concertazione. L'applicazione delle misure di incentivazione e/o di premialità non costituisce variante al Documento di Piano se non espressamente previsto dalla normativa nazionale o regionale in materia.

Indicazioni di carattere generale da rispettare in fase di attuazione:

- è necessario eseguire indagini specifiche atte a verificare preventivamente che le urbanizzazioni a rete esistenti satelliti al comparto e la capacità residua dell'impianto di depurazione siano adeguate al nuovo carico urbanistico insediabile;
- la trasformazione urbanistica deve rispettare le indicazioni e i criteri definiti dalla VAS e nel Rapporto Ambientale;

- devono essere effettuate le indagini preliminari di clima acustico secondo i disposti della Legge n. 447/1995 e del Piano comunale di Zonizzazione acustica.

ARI.01 - Viale Leonardo da Vinci

Ambito di rigenerazione urbana da produttivo a direzionale/commerciale

Trattasi di area edificata in zona nord-ovest del centro abitato di Codogno, posta in direzione Casalpusterlengo tra la ferrovia MI-BO e Viale Leonardo da Vinci (ex SP 234), dopo il comparto produttivo/commerciale esistente e a ridosso dello svincolo della nuova SP 234.

Il fabbricato insistente sull'area è destinato a locale di pubblico spettacolo risultando ampiamente sottodimensionato per quanto attiene le aree a parcheggio e presenta forti criticità d'accesso sotto il profilo viabilistico.

Per quanto sopra il complesso edilizio è sottoposto ad Ambito di Rigenerazione Urbana a destinazione produttivo-commerciale, confermando i principi e le previsioni del vecchio PGT.

L'attuazione dell'Ambito che prevede la riqualificazione dell'area confermando l'attuale destinazione commerciale è subordinata, proprio in ragione di quanto sopra, alla realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di un nuovo accesso al lotto in trattazione, una rete di percorsi ciclo-pedonali e di aree verdi a tutela del sistema dei canali esistenti. Il tutto in ottemperanza alle disposizioni del Codice della strada.

Localizzazione

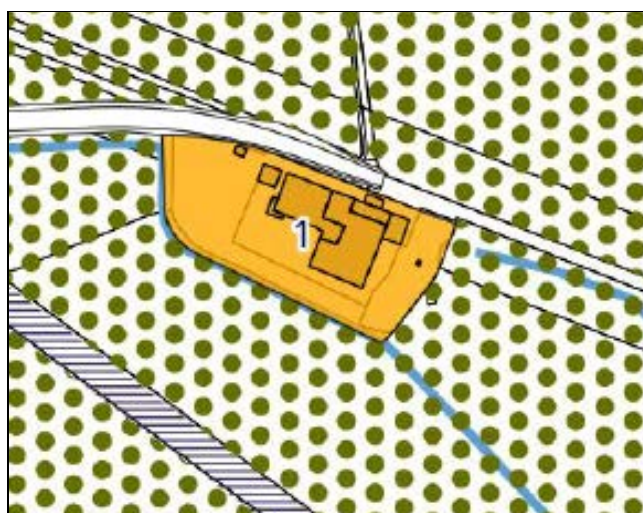


Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri urbanistici

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	9.500
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	6.300-
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	5.700
Volume [V]	mc	
Rapporto di copertura [Rc]	%	50
Altezza massima [He max]	m	10

AREA DESTINATA A SERVIZI		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	3.000
*di cui da monetizzare. (nota 3)	mq	2.700
viabilità	mq	(nota 4)
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALI ESCLUSE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza		X	(nota 1)
Attività del settore commerciale (nota 2)			
esercizi di vicinato			
medie strutture di vendita	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo	X		
artigianale	X		
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la residenza è autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento
- 2) gli insediamenti commerciali sono autorizzati secondo i disposti della normativa vigente in materia, nonché nei limiti e secondo le modalità previste nei piani comunali di settore vigenti alla data di presentazione dell'istanza
- 3) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la monetizzazione ovvero il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP e/o nel Piano dei Servizi, secondo necessità e obiettivi che verranno adottati con proprio separato atto i medesimi.
- 4) l'attuazione dell'Ambito che prevede la riqualificazione dell'area è sottoposta obbligatoriamente alla realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore, di un accesso carraio e uno pedonale in sicurezza, a norma del Codice della strada.

ARI.02 - Viale Trieste - Via Diaz

Ambito di rigenerazione urbana da produttivo a residenziale

Trattasi di area ineditata in zona nord del centro abitato di Codogno, posto lungo la circonvallazione cittadina, in corrispondenza dell'intersezione stradale per Casalpusterlengo. L'area è stata soggetta a bonifica, pertanto l'attuazione dell'ambito è subordinata alla presentazione delle analisi di caratterizzazioni al fine di valutare le destinazioni funzionabili effettivamente insediabili.

Per quanto sopra il complesso immobiliare è sottoposto ad Ambito di Rigenerazione Urbana a destinazione residenziale, fatte salve le risultanze delle analisi di caratterizzazione dell'area.

Localizzazione



Figura 1 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	1.500
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	1.500
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,70
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	1.050
Volume [V] residenziale	mc	3.150
Rapporto di copertura [Rc]	%	35
Altezza massima [He max]	m	10
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario (complementare)			
servizi direzionali e professionali	X		

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 1/3)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	---
da monetizzare	mq	560
viabilità	mq	-----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopeditone di collegamento tra Viale Trieste e Via Diaz. Il percorso pedonale rimarrà di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico.
- 2) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate. Il percorso ciclopeditone non verrà computato ai fini degli standard
- 3) la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

ARI.03 - Via Borsa

Si configura quale sub-ambito di rigenerazione urbana collegato all'ambito di trasformazione del quartiere San Biagio (AT.01) e prevede la riqualificazione del sottopasso pedonale

Trattasi di uno dei principali punti di collegamento tra il quartiere Sa Biagio e la circonvallazione cittadina. L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di degrado dei luoghi e della necessità di riconvertire lo spazio oggi destinato a solo transito in spazio urbano vivibile.

Localizzazione



Figura 1 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti:	Comune di Codogno, Soggetti attuatori (Proponenti privati) per realizzazione di opere a scomputo di oneri di urbanizzazione
Modalità di intervento:	Opera pubblica, Permesso di Costruire per a realizzazione di opere a scomputo di oneri.
Indici e parametri urbanistici:	per la definizione si rimanda alla Normativa Tecnica del Piano dei Servizi

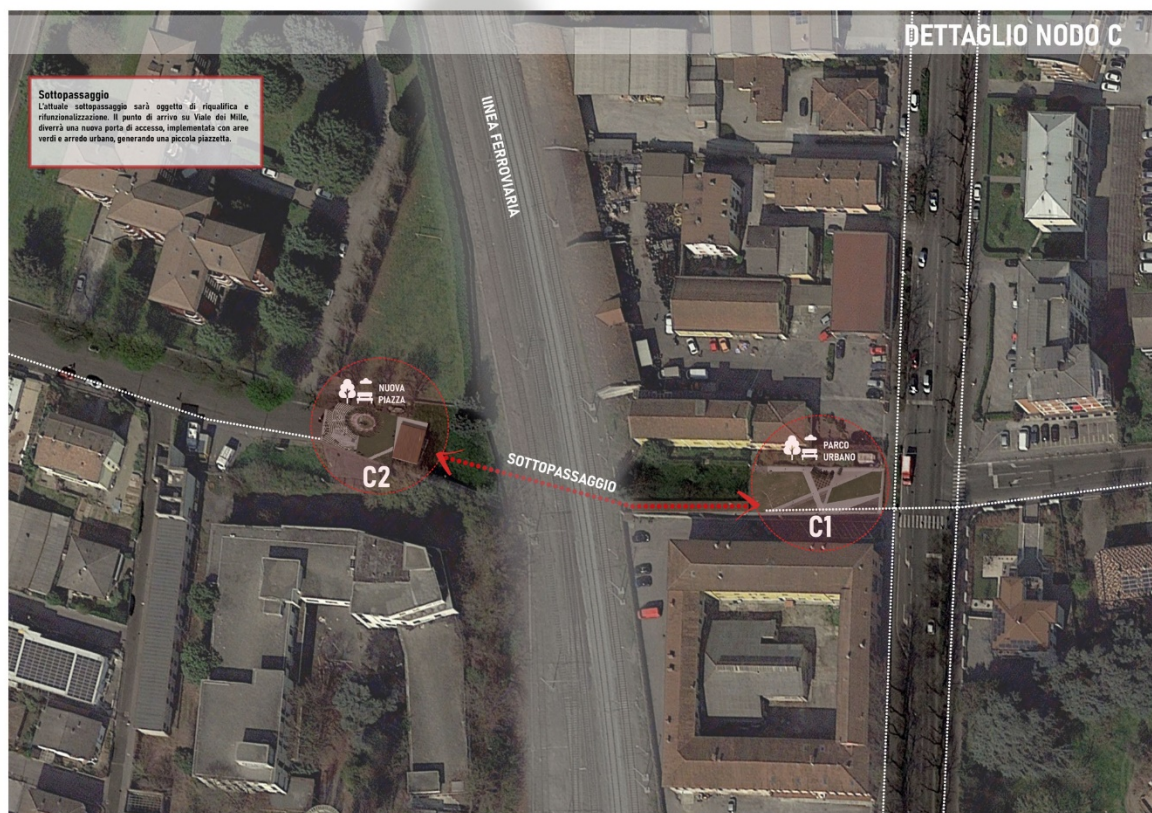


Figura 2 – Ipotesi di riqualificazione del sottopasso ciclopedonale di Viale Borsa



Figura 3 – Ipotesi di riqualificazione accesso al sottopasso ciclopedonale di Via Borsa

ARI.04A/04B - Via Griffini - Via Borsa

Ambito di rigenerazione urbana da produttivo a direzionale/commerciale/ residenziale.

Trattasi di una grande area edificata in zona nord-ovest del centro abitato di Codogno, in quartiere “San Biagio” in fregio alla ferrovia MI-BO e la SP 234, facente parte, in analogia a tutte le aree in fregio all’asta ferroviaria di un comparto produttivo/industriale ormai “dismesso” e in parte recuperato.

Sull’area insistono numerosi fabbricati in pessimo stato di manutenzione e in considerazione della destinazione d’uso suddetta e delle condizioni edilizie attuali il comparto presenta criticità sia sotto il profilo urbanistico che edilizio.

Per quanto sopra il complesso edilizio è assoggettato ad Ambito di Rigenerazione Urbana a destinazione produttivo-commerciale.

L’attuazione dell’Ambito suddiviso in due sub-Ambiti per permettere la riduzione delle dimensioni dello stesso prevede la riqualificazione dell’area attribuendo alla medesima una pluralità di funzioni riscontrabili nella scheda tecnica di seguito riportata.

Il sito è soggetto a:

- procedimento di bonifica ai sensi della Parte IV del Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- la valutazione previsionale di clima acustico per la parte residenziale ed una valutazione di impatto acustico per le nuove attività. Le residenze dovranno essere localizzate in zona più arretrata rispetto alla ferrovia in quanto ricadente in fascia di pertinenza acustica della ferrovia.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell’ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri urbanistici

Ambito ARi.4a

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	8.500
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut] • Residenziale (nota 1) • Direzionale/commerciale/terz	mq/mq	0,33 0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq.	5.000
Volume [V] residenziale	mc	----
Rapporto di copertura [Rc]	%	50
Altezza massima [He max]	m	10-12
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

AREA DESTINATA A SERVIZI (note 3/6)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde – nota4)	mq	2.100
da monetizzare o reperire all'interno di Ambiti a Verde (nota 4)	mq	2.100
Viabilità (nota 3)		

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		(nota 1)
Attività del settore commerciale (nota 2)			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la residenza è autorizzabile in funzione delle risultanze della bonifica e delle valutazioni del clima acustico
- 2) gli insediamenti commerciali sono autorizzati secondo i disposti della normativa vigente in materia, nonché nei limiti e secondo le modalità previste nei piani comunali di settore vigenti alla data di presentazione dell'istanza
- 3) il progetto dovrà prevedere l'arretramento stradale lungo Via Griffini e le opere di adeguamento della via medesima

- 4) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediabili/insediate e al piano di bonifica al quale dovrà essere assoggetta l'area. La fascia di rispetto della ferrovia benché inedificabile concorre alla verifica degli indici urbanistici
- 5) la convenzione potrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico
- 6) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

Tabella Ambito ARi.04b

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			VOCAZIONE FUNZIONALE			
Superficie territoriale [St]:	mq	7.700		Ammesse	Escluse	NOTE
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	---	Residenza	X		(nota 1)
Indice di utilizzazione territoriale [Ut] • Residenziale (nota 1) • Direzionale/commerciale/terz	mq/mq	0,33 0,60				
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---	Attività del settore commerciale (nota 2)			
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	1,00	esercizi di vicinato	X		
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---	medie strutture di vendita	X		
Superficie lorda [Sl]	mq.	4.380	grandi strutture di vendita		X	
Volume [V] residenziale	mc					
Rapporto di copertura [Rc]	%	50	Attività del settore terziario			
Altezza massima [He max]	m	10-12	servizi direzionali e professionali	X		
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20				
AREA DESTINATA A SERVIZI			Attività produttive e artigianali			
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde): (nota 4)	mq	2.000	produttivo		X	
da monetizzare o reperire all'interno di Ambiti a verde (nota 4)	mq	1.720	artigianale		X	
			artigianato di servizio	X		
			logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la residenza è autorizzabile in funzione delle risultanze della bonifica e delle valutazioni del clima acustico
- 2) gli insediamenti commerciali sono autorizzati secondo i disposti della normativa vigente in materia, nonché nei limiti e secondo le modalità previste nei piani comunali di settore vigenti alla data di presentazione dell'istanza
- 3) il progetto dovrà prevedere l'arretramento stradale lungo Via Griffini e le opere di adeguamento della via medesima

- 4) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediabili/insediate e al piano di bonifica al quale dovrà essere assoggetta l'area. La fascia di rispetto della ferrovia benché inedificabile concorre alla verifica degli indici urbanistici
- 5) la convenzione potrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico
- 6) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

ARI.05 - Viale Risorgimento (ex concessionaria Renault)

Ambito di rigenerazione urbana da direzionale a residenziale

Trattasi di un compendio edilizio dismesso sito in fregio alla circonvallazione cittadina in prossimità dell'incrocio con Via Santa Francesca Cabrini. Il complesso, realizzato come sede di una concessionaria auto, è dismesso da molti anni ed è inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale, ma caratterizzata da morfologie edilizie eterogenee.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi e della necessità di studiare una modalità di accesso al lotto poco invasiva sull'anello della circonvallazione cittadina, per questo motivo è consentita esclusivamente la realizzazione di un progetto che preveda l'insediamento di funzioni a basso/medio impatto viabilistico.

Localizzazione

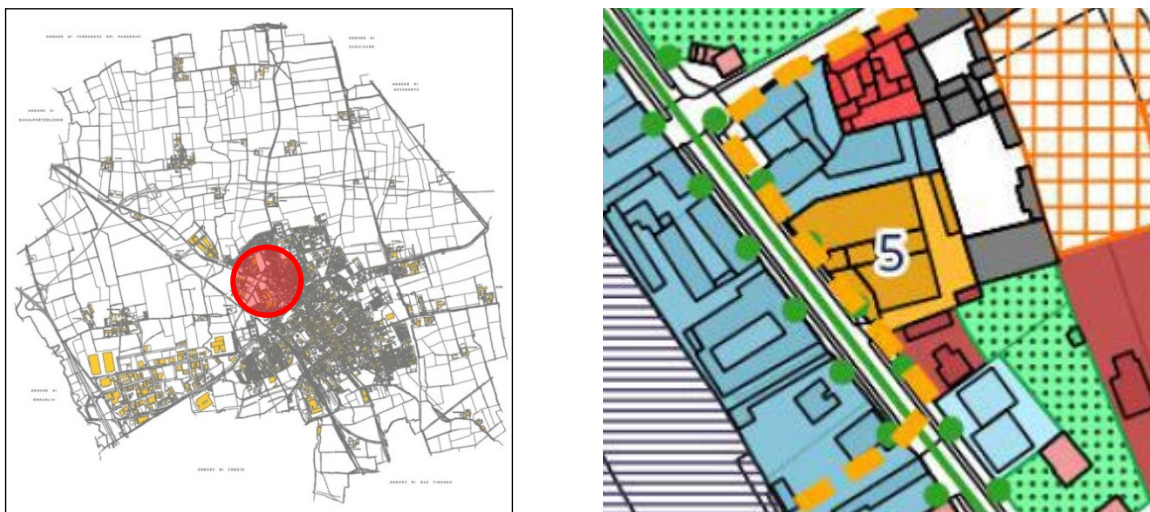


Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	2.850
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	2.600
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,70
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	1.995
Volume [V] residenziale	mc	5.985
Rapporto di copertura [Rc]	%	35
Altezza massima [He max]	m	12
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		(nota 2)

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 1)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	250
da monetizzare	mq	470
viabilità	mq	-----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato
- 2) in fase progettuale dovrà essere verificata l'esistenza di servitù di passo carraio attive a favore del lotto in progetto. Il progetto potrà prevedere un solo accesso carraio lungo la circonvallazione.
- 3) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- 4) Il progetto dovrà prevedere un nuovo attraversamento pedonale in sicurezza in corrispondenza dell'intersezione stradale di Viale Risorgimento e Via Santa Francesca Cabrini
- 5) la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

ARI.06 - Via Cima XI (ex cinema nuovo)

Ambito di rigenerazione urbana da pubblico spettacolo a residenziale

Trattasi di un compendio edilizio dismesso sito nel centro storico cittadino, in prossimità di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 142/2004 quali Palazzo Dansi (Casa privata) e l'Ex Casa del Fascio (sede dell'Istituto scolastico Calamandrei). Il complesso edilizio è costituito dall'ex "Cinema Nuovo" realizzato negli anni '50 e dall'area a verde contigua avente dimensioni ridotte, risulta dismesso da molti anni e presenta una copertura in amianto. L'edificio non presenta caratteristiche o elementi architettonici di pregio da tutelare e risulta inserito in un contesto caratterizzato da morfologie edilizie eterogenee.

La dismissione dell'attività, il pessimo stato manutentivo degli immobili, la presenza di amianto sulla copertura, il contesto in cui è inserito l'immobile e la necessità di riprogettare la viabilità di Via Cima XI costituiscono gli elementi di degrado urbano e ambientale che hanno determinato l'inserimento del compendio immobiliare negli ambiti di rigenerazione urbana.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (nota 1)		
Superficie territoriale [St]:	mq	1.000
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,7
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	700
Volume [V] residenziale	mc	2.100
Rapporto di copertura [Rc]	%	---
Altezza massima [He max]	m	10
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALE (nota 5)			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		(nota 3)

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 2/4)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	---
da monetizzare	mq	375
viabilità	mq	----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		(nota 3)
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- considerato che il compendio immobiliare è inserito all'interno del Nucleo di Antica Formazione in adiacenza a lotti aventi azionamenti e caratteristiche tipologiche differenziate i parametri e gli indici urbanistici dovranno essere valutati a seguito di presentazione di piano attuativo o titolo equipollente. Il progetto dovrà assumere come riferimento gli indici massimi indicati nella scheda, mentre per i parametri morfologici, tipologici e prescrizioni il riferimento è l'Ambito N – Classe 3.
- Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del tratto finale di Via Cima XI verso Via Mauri. e l'allineamento con il fronte dell'istituto "Calamandrei" lungo via Mauri.
- il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.
- la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza, se comportanti un aumento del carico urbanistico, potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato.

ARI.07 - Viale Gandolfi - Via Forlanini

Ambito di rigenerazione urbana da residenziale a residenziale

Trattasi di un compendio edilizio agricolo dismesso sito in fregio alla circonvallazione cittadina all'incrocio tra Viale Gandolfi e Via Forlanini, ai limiti della zona agricola. Il complesso edilizio, ancorché ai limiti della zona agricola è inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio presenta caratteristiche ed elementi architettonici caratteristici dell'edilizia rurale lodigiana pertanto il progetto di rigenerazione dovrà valorizzare detti elementi e armonizzarsi con il contesto.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi e della necessità di riprogettare il primo tratto di Via Forlanini sia perché ha un calibro stradale insufficiente rispetto al traffico veicolare e ciclopeditone che la percorre, che per riqualificare l'ingresso sud-est alla città (direzione San Fiorano).

Pertanto il progetto urbanistico deve prevedere sia un arretramento stradale su Via Forlanini, sia la realizzazione di un percorso ciclopeditone che costeggi l'ambito verso la zona agricola, finalizzato alla realizzazione di un collegamento tra Viale Gandolfi e pista ciclabile realizzata dalla Provincia di Lodi lungo Via Forlanini.

Localizzazione

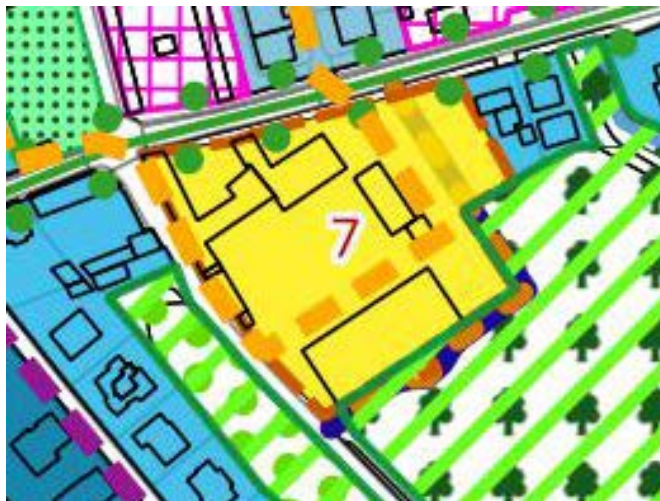


Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (nota 1)		
Superficie territoriale [St]:	mq	8.340
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	800
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	980
Volume [V] residenziale	mc	2.940
Rapporto di copertura [Rc]	%	---
Altezza massima [He max]	m	---
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALE (nota 5)			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 2/4)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	---
da monetizzare	mq	-----
viabilità	mq	-----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) considerato che il compendio immobiliare è inserito all'interno del Nucleo di Antica Formazione in adiacenza a lotti aventi azionamenti e caratteristiche tipologiche differenziate i parametri e gli indici urbanistici dovranno essere valutati a seguito di presentazione di piano attuativo o titolo equipollente. Il progetto dovrà assumere come riferimento gli indici e le prescrizioni previste per l'Ambito N – Classe 3. La soluzione progettuale deve essere concertata con l'Amministrazione Comunale.
- 2) Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del tratto iniziale di Via Forlanini (verso la circonvallazione cittadina) e la realizzazione di un percorso ciclopeditone di collegamento tra Via Forlanini e Viale Gandolfi. Il percorso pedonale rimarrà di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico
- 3) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- 4) la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree di standard in ragione della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.
- 5) la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza, se comportanti un aumento del carico urbanistico, potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato.

ARI.08 - Via Bassi angolo Via Costa - Viale Gandolfi

Ambito di rigenerazione urbana da produttivo a residenziale

Trattasi di un compendio edilizio dismesso sito in via Bassi angolo Via Costa, in prossimità della circonvallazione cittadina. Il complesso produttivo si compone di una parte destinata a officina meccanica e un'altra adibita a residenza per i titolari, è dismesso da molti anni ed è inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale e a servizi, ma caratterizzata da morfologie edilizie eterogenee.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi e della necessità di reperire alcuni posti auto in zona a servizio dei visitatori della Casa di Riposo ubicata di fronte.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	3.300
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	2.100
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	1,00
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	3.300
Volume [V] residenziale	mc	9.900
Rapporto di copertura [Rc]	%	40
Altezza massima [He max] (nota 1)	m	7,00 - 10,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15

VOCAZIONE FUNZIONALE (nota 5)			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		(nota5)

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 2/4)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde): (nota 2)	mq	1.200
da monetizzare	mq	550
viabilità	mq	-----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		(nota5)
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) le altezze massime sono pari a m 7,00 per i fabbricati insistenti su Vicolo Monte Cucco, m 10 per gli edifici in fregio a Via Ugo Bassi. La soluzione progettuale deve essere concertata con l'Amministrazione Comunale;
- 2) il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dei tratti stradali di Via Bassi e di Via Costa che costeggiano il lotto mediante la formazione di un percorso protetto che rimarrà di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico. Inoltre dovrà essere concertata la posizione degli accessi carrai al parcheggio di uso pubblico e al lotto;
- 3) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- 4) la convenzione dovrà prevedere l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio da realizzare all'interno del comparto. Per le aree in eccedenza l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

- 5) la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza, se comportanti un aumento del carico urbanistico, potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato.

ARI.09 - Via dello Zocco - Via dei Canestrai

Ambito di rigenerazione urbana di un complesso immobiliare di proprietà pubblica con parziale modifica delle destinazioni funzionali.

Trattasi di un compendio edilizio ascritto al Patrimonio del Comune di Codogno, oggi in parte dismesso, in parte destinato a magazzino e in parte concesso in uso all'Associazione ONLUS "Samaritano" che si occupa di assistenza ai malati con prognosi infausta.

Il complesso è inserito in un contesto prettamente residenziale ed è ubicato in posizione strategica in quanto vicino alla Caserma dei Carabinieri, al complesso monumentale "ex Ospedale Soave" adibito a Biblioteca comunale e sale espositive, nonché alla Casa di Riposo e al Pronto Soccorso.

L'intero complesso era stato acquisito al patrimonio comunale e gli spazi destinati al personale tecnico (operai e parte dell'ufficio tecnico), al magazzino comunale, al laboratorio di falegnameria, al ricovero degli scuolabus e degli automezzi, etc. Nel corso degli ultimi anni molte delle funzioni suddette si sono esaurite conseguentemente all'esternalizzazione di alcuni servizi e i manufatti vertono in uno stato di abbandono.

Pertanto l'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di degrado dei luoghi e della necessità di riconvertire l'immobile all'uso pubblico, anche per reperire posti auto a servizio degli utenti dei servizi comunali e sovracomunali sopraelencati.

Localizzazione

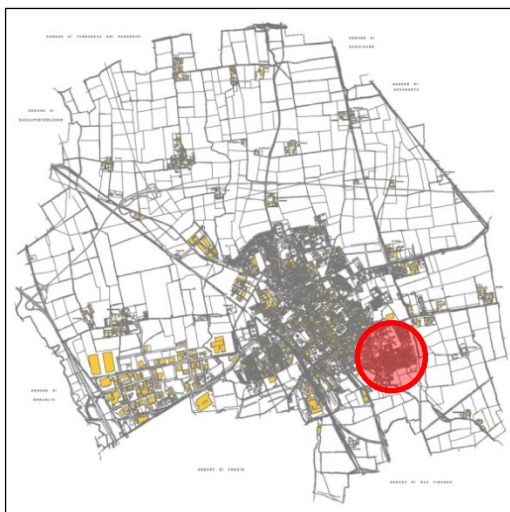


Figura 1 – Individuazione dell'ambito

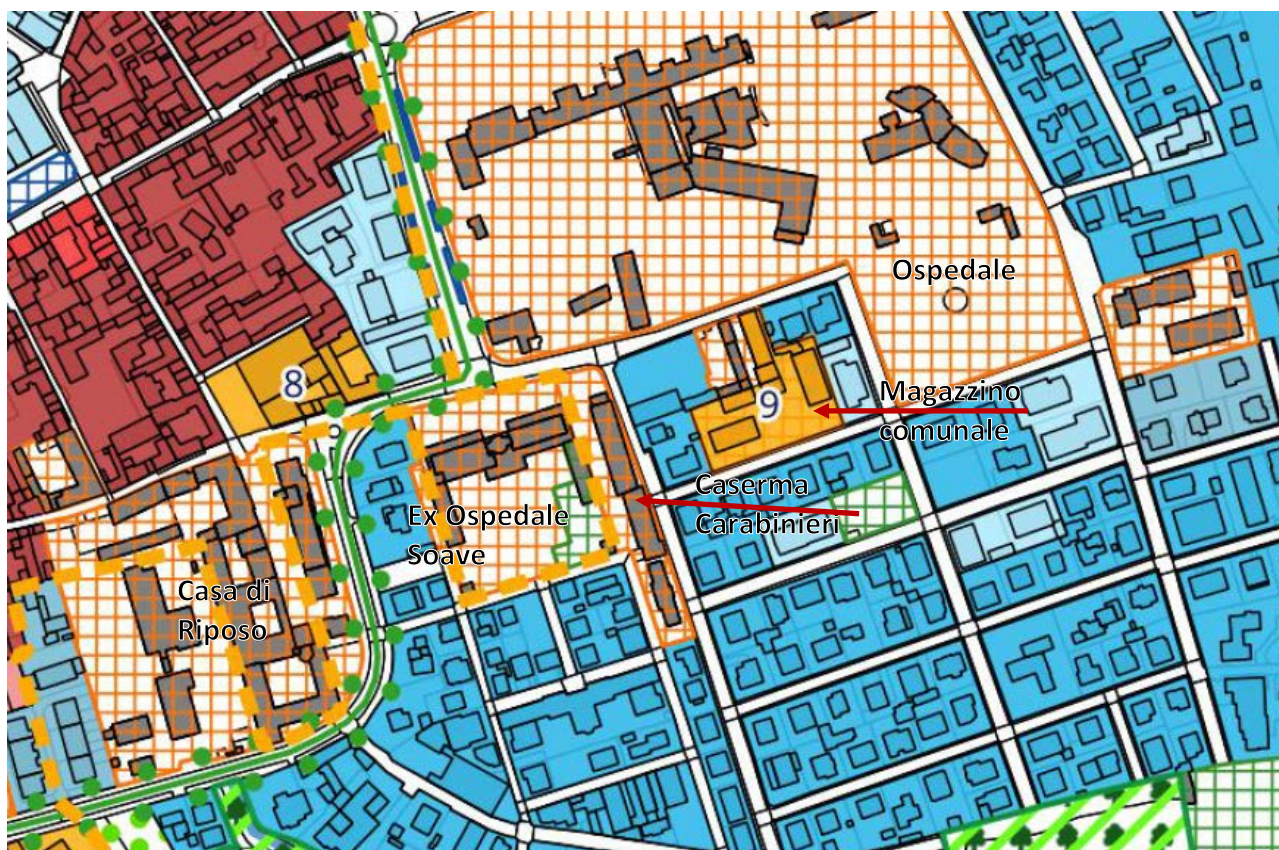


Figura 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti:

Comune di Codogno, Soggetti attuatori (Proponenti privati) per realizzazione di opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

Modalità di intervento:

Opera pubblica, Permesso di Costruire per a realizzazione di opere a scomputo di oneri.

Indici e parametri urbanistici:

per la definizione si rimanda alla Normativa Tecnica del Piano dei Servizi

ARI.10 - Viale Marconi (ex Maiorca)

Ambito di rigenerazione urbana da residenziale a commerciale

Trattasi di area in parte edificata in zona est del centro abitato di Codogno, posta sulla strada comunale per Maleo in fregio a Viale Marconi, in adiacenza al comparto edilizio commerciale esistente.

Il fabbricato di considerevoli dimensioni insistente sull'area, ormai dismesso da anni, era destinato a locale di pubblico spettacolo.

Il compendio immobiliare è in uno stato di completo abbandono ed è causa di degrado edilizio, urbanistico e soprattutto sociale.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	16.750
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	11.227
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,24
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	4.000
Volume [V]	mc	----
Rapporto di copertura [Rc]	%	50
Altezza massima [He max]	m	10
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15

VOCAZIONE FUNZIONALI ESCLUSE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza			(nota 1)
Attività del settore commerciale (nota 2)			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		

AREA DESTINATA A SERVIZI		
da realizzare all'interno con asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	5.521
da realizzare all'esterno dell'ambito	mq	(nota 3)
da monetizzare	mq	---
viabilità	mq	

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) la residenza è autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento
- 2) gli insediamenti commerciali sono autorizzati secondo i disposti della normativa vigente in materia, nonché nei limiti e secondo le modalità previste nei piani comunali di settore vigenti alla data di presentazione dell'istanza
- 3) opere da realizzare all'esterno dell'ambito da concertare con l'Amministrazione comunale:
 - rifacimento pista ciclopedonale in fregio a Viale Marconi (tratto Ospedale – Ist. Agrario Tosi);
 - realizzazione di una pista ciclopedonale “bianca” lungo il tracciato della Roggia San Fiorana e Roggia Abbaddessa Priora (tratto Viale Marconi – Zinghetto)
 - fornitura e posa di due pensiline bus TPL a servizio della fermata dell'Istituto Agrario;

ARI.11 - Via Tondini - Viale Belloni

Ambito di rigenerazione urbana da residenza SAP a residenziale

Trattasi di area in edificata in zona nord del centro abitato di Codogno, inserita nel tessuto edilizio residenziale in prossimità della parte interna circonvallazione cittadina, in adiacenza al comparto edilizio di proprietà ALER.

Il fabbricato di considerevoli dimensioni insistente sull'area, ormai dismesso da anni, era destinato originariamente a Caserma dei Carabinieri.

A seguito di dimissione dell'immobile da parte dell'arma il compendio è stato riconvertito ad ambito a vocazione residenziale.

Considerato che nel corso del tempo è passato in proprietà alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ALER Pavia-Lodi) ente pubblico di natura economica avente competenza territoriale per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico e dei servizi abitativi pubblici, l'area nel P.G.T. vigente è stata azionata a "Servizi – Residenziale ALER".

L'ALER non ha mai realizzato un intervento di riqualificazione dell'area o di costruzione di nuovi alloggi e recentemente ha venduto a soggetti privati

Da tempo il compendio immobiliare verte in uno stato di completo abbandono ed è causa di degrado edilizio, urbanistico e soprattutto sociale.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti: Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento: Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	1.550
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	1.550
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	1,00
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda [Sl]:	mq	1.550
Volume [V] residenziale	mc	4.650
Rapporto di copertura [Rc]	%	35
Altezza massima [He max]	m	12
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		(nota 2)

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 1)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde):	mq	---
da monetizzare	mq	600
viabilità	mq	-----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) considerato che il compendio immobiliare è inserito all'interno dell'ambito consolidato in adiacenza a lotti aventi azzonamenti "R2 - media densità" e caratteristiche tipologiche differenziate, i parametri e gli indici urbanistici dovranno essere valutati a seguito di presentazione di piano attuativo o titolo equipollente. Il progetto dovrà assumere come riferimento gli indici e le prescrizioni previste per l'Ambito R2 – media. La soluzione progettuale deve essere concertata con l'Amministrazione Comunale e potrà prevedere le misure di incentivazione previste dalla LR n. 12/2005 per gli ambiti di rigenerazione.

- 2) il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dei tratti stradali di Via Tondini e Viale Belloni che costeggiano il lotto mediante la formazione di un percorso conforme alla normativa in materia di abbattimenti di barriere architettoniche.
- 3) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- 4) la convenzione dovrà prevedere l'asservimento all'uso pubblico di un'area a parcheggio da realizzare all'interno del comparto e per le aree in eccedenza l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi. In alternativa l'Amministrazione si riserva la facoltà di prevedere in convenzione la monetizzazione di tutte le aree di standard secondo le modalità anzidette.
- 5) la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza, se comportanti un aumento del carico urbanistico, potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato.

ARI.12 - Via Ungaretti - Pedrazzini Guatamacchi

Ambito di rigenerazione urbana da artigianale/produttivo a residenziale

Trattasi di un compendio edilizio dismesso sito in Via Ungaretti, in prossimità di Via Pedrazzini Guatamacchi. Il complesso artigianale è dismesso da molti anni ed è inserito in un contesto prettamente residenziale.

L'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di abbandono dei luoghi e di incoerenza con il contesto in cui è inserito.

Localizzazione



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti:

Soggetti attuatori (Proponenti privati)

Modalità di intervento:

Piano attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]:	mq	5.600
Superficie fondiaria [Sf]:	mq	5.600
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,33
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,00
Superficie lorda [Sl]:	mq	1.850
Volume [V] residenziale	mc	5.600
Rapporto di copertura [Rc]	%	35
Altezza massima [He max] (nota 1)	m	7,50
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30

VOCAZIONE FUNZIONALE (nota 2, 3)			
	Ammesse	Escluse	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		

AREA DESTINATA A SERVIZI (nota 1)		
da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune o asservimento all'uso pubblico (quota parcheggi/verde): (nota 2)	mq	----
da monetizzare	mq	1.000
viabilità	mq	----

Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi		X	
logistica		X	

Note prescrittive:

- 1) il dimensionamento effettivo delle aree di standard sarà valutato in fase progettuale in base alle funzioni effettivamente insediate.
- 2) la richiesta di insediamento di categorie funzionali diverse dalla residenza, se comportanti un aumento del carico urbanistico, potrà essere valutata solamente se corredata da un'analisi puntuale e approfondita dell'impatto viabilistico a firma di tecnico abilitato.
- 3) considerato che l'ambito è ubicato in un contesto ampiamente dotato di standard a verde e a parcheggi la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi in uno o più Ambiti a Verde descritti nel presente DdP, secondo necessità e obiettivi, indicando con proprio separato atto i medesimi.

ARI.13 - Viale Cairo

Ambito di rigenerazione urbana di un complesso immobiliare di proprietà pubblica

Trattasi di un capannone realizzato negli anni '80 per ospitare un'attività commerciale di quartiere e ceduto in proprietà al comune di Codogno a perfezionamento degli obblighi convenzionali di un piano attuativo.

L'immobile è parte di un insieme di edifici destinati a servizi pubblici quali la sede della C.R.I., l'asilo nido comunale, una scuola dell'infanzia, una Chiesa con annesso Oratorio, ed è posto in vicinanza del comparto più rilevante del territorio comunale di alloggi SAP (ALER).

Il fabbricato e l'area verde pertinenziale vertono in uno stato di abbandono, da quale deriva un degrado edilizio, urbano e sociale. Una parte dell'immobile è attualmente occupato da materiale di risulta derivante dallo sgombero dei locali ex Pretura di Via Pietrasanta, che il Tribunale di Lodi non è riuscito ancora a smaltire.

Pertanto l'area è stata assoggetta ad Ambito di Rigenerazione in ragione dello stato di degrado dei luoghi e della necessità di riconvertire l'immobile all'uso pubblico.

Localizzazione

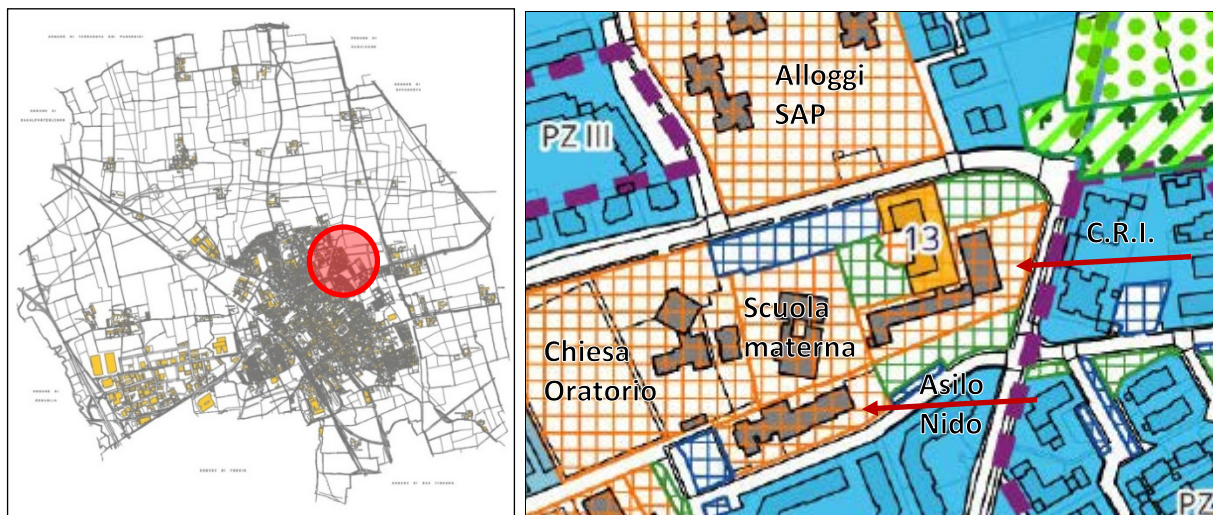


Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Soggetti coinvolti:

Comune di Codogno, Soggetti attuatori (Proponenti privati) per realizzazione di opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

Modalità di intervento: Opera pubblica, Permesso di Costruire per la realizzazione di opere a scomputo di oneri

Indici e parametri urbanistici: per la definizione si rimanda alla Normativa Tecnica del Piano dei Servizi

Ambiti a verde

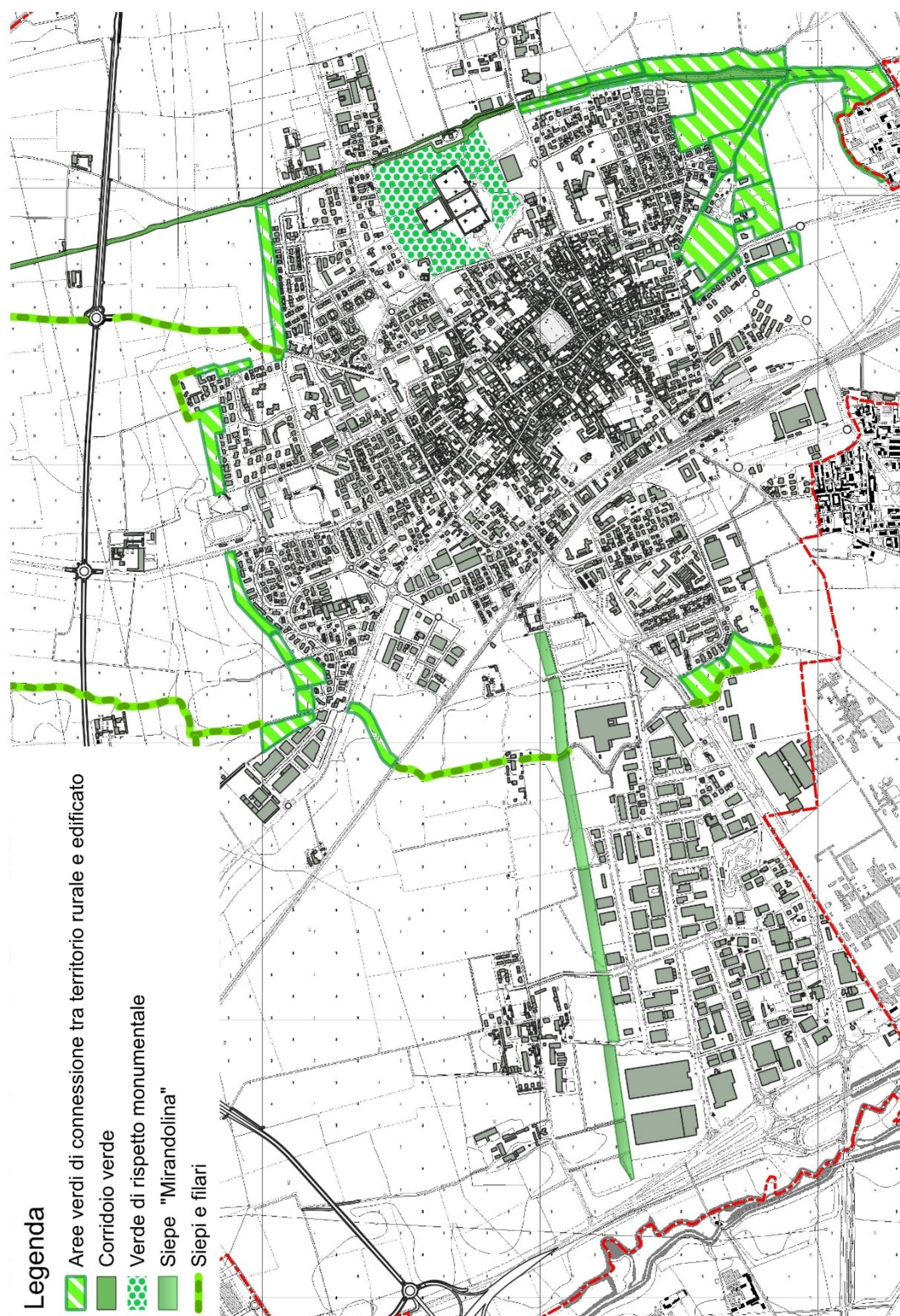
La proposta del Documento di Piano, in parte prescrittiva e in parte di indirizzo, individua strategie e modalità operative di intervento per integrare gli ambiti a verde con la REP e la REV previste nel PTCP della Provincia di Lodi al fine di rafforzare l'infrastruttura verde comunale e con l'obiettivo di salvaguardare e potenziare l'ecosistema.

Viene proposta una nuova visione strategica dell'ambiente urbano a verde, sia agricolo, sia ambientale, che da elemento residuale diventa un catalizzatore di nuove potenzialità di sviluppo urbano attraverso una visione strategica e qualitativa dell'ambiente, capace di valorizzare le risorse ambientali disponibili migliorando la qualità urbana, e conseguentemente, la vita quotidiana dei cittadini.

Questa visione risulta coerente anche con gli indirizzi e le disposizioni prescrittive del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lodi che assume tra gli elementi fondanti per la progettazione la gestione sostenibile del territorio in chiave ecosistemica, la valorizzazione degli ambiti a vocazione agricola sia per ragioni produttive che paesaggistico ambientale, nonché il potenziamento della mobilità dolce e sostenibile. Detti elementi, unitamente alla riduzione del consumo di suolo prevista dal PTR di Regione Lombardia e recepita dal PTCP della Provincia di Lodi, costituisce il cardine sul quale è stata sviluppata la progettazione del Piano di Governo del Territorio.

In quest'ottica il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio prevede un progetto ambizioso nel quale la componente ambientale non risulta essere solo un elemento comprimario previsto in fase progettuale con ridotte possibilità di attuazione, ma diventa un elemento caratterizzante lo sviluppo del piano stesso, ancorché con una visione temporale proiettata sul medio/lungo periodo per la notevole quantità di risorse economiche da mettere in campo e alle non semplici possibilità di gestione. Risulta, quindi, un progetto a lungo respiro che per dimensioni impegnerà l'Amministrazione Comunale per diversi anni per arrivarne a compimento.

Il Documento di Piano prevede diversificati Ambiti, tematizzati secondo usi e funzioni specifici, meglio individuati nell'immagine sottostante e declinati nella presente scheda tecnica.



Estratto Relazione Documento di Piano

AT-03 - Viale Manzoni – Piazzale del cimitero

Ambito di trasformazione a destinazione ambientale

Localizzazione

L'area, posta in adiacenza al cimitero cittadino, costituisce parte del verde monumentale e lambisce il tessuto urbano consolidato.

È posta in continuità e di fronte ai due comparti a destinazione produttiva/commerciale esistenti lungo la direttrice per Casalpusterlengo.

L'Ambito di Trasformazione in progetto, che prevede la formazione di un'area boscata in corrispondenza del margine est del centro edificato, ha una forte valenza ambientale in quanto connesso al sistema del verde che parte dalle aree a sud del territorio comunale e si prolunga verso nord lungo la direttrice della Roggia Abadessa Priora e della Roggia San Fiorana.

Area verde di nuova previsione
esterna al comparto da cedere o
asservire all'uso pubblico



Figura 1 e 2 – Individuazione dell'ambito

Verde
Monumentale
e Corridoio
ambientale

Soggetti coinvolti: Comune di Codogno - Proponenti privati

Modalità di intervento

Realizzazione di opera pubblica di iniziativa pubblica o privata.

Gli indici urbanistici ed edilizi, nonché le funzioni ammissibili, sono quelli previsti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole.

Considerata la prevalente vocazione a bosco o a silvicoltura prevista per l'ambito, lo stesso svolge soprattutto una funzione di contenimento della CO₂ e di raffrescamento.

L'idea progettuale, che potrebbe essere eventualmente estesa a tutto l'intorno del cimitero cittadino, è quella di mettere in relazione l'ambiente costruito, il reticolo ambientale costituito dalla sezione del Verde Urbano e il territorio agricolo.

Tale reticolo permette di valorizzare il patrimonio esistente e di arricchirlo con la creazione anche di aree di riforestazione.

La vegetazione è essenziale per tutti gli ecosistemi. Essa è alla base delle catene alimentari e svolge una serie d'innumerabili compiti che permettono la vita ad un numero enorme d'esseri viventi, uomo compreso.

Aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato

Il territorio di Codogno si caratterizza per una significativa vocazione agricola e questo ambito, posto ai margini del tessuto consolidato, costituisce elemento di cerniera tra il territorio urbanizzato e le aree agricole.

L'ambito ha la funzione di contenere le pressioni antropiche e valorizzare la potenzialità agricola di funzioni di conservazione o di ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli, contribuendo anche alla riqualificazione del paesaggio periurbano e al suo consolidato.

Il Documento di Piano articola l'ambito nei seguenti sub-ambiti:

- aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Nord, aventi una estensione complessiva di 87.000 mq;
- aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Sud, aventi una estensione complessiva di 258.000 mq
- aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Ovest, aventi una estensione complessiva di 31.000 mq

Di seguito vengono analizzati i singoli sub ambiti

Aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Nord



Estratto Tav. 3.a del Documento di Piano

Il progetto prevede per il “Sub-Ambito zona Nord” e il “Sub-Ambito zona Sud” una fascia agricola periurbana destinata prevalentemente alla produzione di prodotti ortofrutticoli, di prodotti per la filiera agroalimentare (frutta, verdura e, in generale, gli ortaggi freschi, a elevato contenuto di servizio, confezionati e pronti per il consumo), nonché alla coltivazione di alberi destinati alla filiera produttiva.

Gli indici urbanistici ed edilizi, nonché le funzioni ammissibili, sono quelli previsti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole.

Considerata la prevalente vocazione ortofrutticola o a silvicultura prevista per l'ambito, lo stesso svolge anche una funzione di contenimento della CO2.

Aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Sud



Estratto Tav. 3.b del Documento di Piano

Il progetto prevede per il “Sub-Ambito zona Sud” una fascia a agricola periurbana, in parte sovrapposta all’ambito agricolo e in parte a servizi, anche a valenza “turistico ricreativa”.

La riqualificazione di ampio respiro che propone il Piano si colloca in continuità con il percorso verde nord-sud, tra le Rogge Abbaddessa Priora e Fiorana (cfr. Ambito Sistema Verde), nell’ottica di creare una rete di percorsi verdi sovracomunali, in collegamento con i percorsi di mobilità dolce previsti nel PTCP, nonché di salvaguardia della rete ecologica.

Data l’estensione del Sub-Ambito, nonché l’eterogeneità dei contesti in cui si inserisce sono stati individuati delle aree minime di attuazione individuate con apposita numerazione nelle tavole del Documento di Piano “Assesto strategico del territorio comunale – Sistema del verde – Tavola 3a/b”.

L’insieme delle aree individuate costituisce un ampio polmone verde, non solo per la fruibilità da parte dei cittadini ma anche per ricreare ambiti naturali per la conservazione della biodiversità.

La conformazione della zona, con leggera pendenza dei terreni verso Sud, raccogliendo le acque provenienti dalle zone a Nord, potrebbe essere individuata anche per la realizzazione di un sistema di laminazione da allacciare al sistema di rogge, creando un importante corridoio ambientale Nord-Sud, in direzione del sistema di aree di valore ambientale del Fiume Po.

Aree verdi di connessione tra territorio rurale e tessuto edificato - Sub-Ambito zona Ovest



Estratto Tav. 3.b del Documento di Piano

Il progetto prevede una fascia agricola periurbana destinata prevalentemente a servizi ecosistemici di regolazione, che mira a valorizzare i pozzi naturali di assorbimento del carbonio e le aree umide necessarie per la ricarica delle falde acquifere, a garantire e connessioni ecologiche e l'implementazione degli habitat.

Il progetto non si limita a prevedere semplicemente parchi posti in ambiti in cui già il P.G.T. vigente collocava ampi spazi verdi di diversa natura (zone di rispetto cimiteriale, aree a servizi, verde urbano, ecc.), propone bensì un sistema integrato di spazi, percorsi, rogge, filari, boschi, ecc., in grado di creare una sinergia tra la città e il suo territorio, di costituire simultaneamente un abito produttivo, ricreativo, di ricerca scientifica, di promozione della sostenibilità ambientale.

Il patrimonio verde della città, è, oggi, fundamentalmente basato sui giardini pubblici posti nel centro del territorio urbanizzato (centro cittadino, quartieri a ridosso della circonvallazione, viale della stessa circonvallazione).

L'obiettivo del progetto è quello di (in concerto con i diversi enti superiori) attivare un meccanismo economico sostenibile, al fine di giungere a un miglioramento della qualità urbana e a una maggiore sostenibilità ambientale, impegnando l'A.C. in una azione politica e di governo di promozione dell'immagine della città (marketing urbano), di convergenza di risorse economiche provenienti da Enti superiori (Provincia, Regione, U.E.) o Consorzi di Gestione, di avvio di nuove opportunità economiche (turismo ambientale, turismo domenicale, ecc.) di potenziamento e integrazione con istituti didattici esistenti (ITAS).

L'ipotesi di progetto è quella di mettere in relazione il reticolo ambientale costituito dalla sezione del Verde Urbano, con quella della sezione Agricola.

Tale reticolo permette di valorizzare il patrimonio esistente e di arricchirlo con la creazione anche di aree di riforestazione "Bosco Urbano" e di una possibile espansione del reticolo costituito ad esempio da una vasca di laminazione fruibile posta a sud del quartiere San Giorgio in prossimità del parco giochi "Zinghetto".

La vegetazione è essenziale per tutti gli ecosistemi. Essa è alla base delle catene alimentari e svolge una serie d'innumerabili compiti che permettono la vita ad un numero enorme d'esseri viventi, uomo compreso.

La vegetazione è quindi un elemento indispensabile di qualsiasi territorio, anche il più urbanizzato e industrializzato, soprattutto alla luce delle previsioni climatiche dei prossimi decenni.

Il "Bosco Urbano" previsto anche in prossimità della fascia di rispetto del cimitero nell'Ambito AT03 con una superficie pari a circa 2.500 mq, costituirà per il territorio urbanizzato, unitamente alle aree verdi di facile connessione, un polmone verde, un'area ricreativa, un'area d'interesse naturalistico, un arricchimento paesaggistico, un'area didattica, ecc. In aree di questo tipo è possibile svolgere

attività diverse, tra le quali: ricreative, sportive osservative, contemplative (anche per differenti fasce d'età e categorie diverse).

Il Bosco Urbano è una tipologia ben specifica, che si differenzia da parchi e giardini, da considerarsi con le stesse caratteristiche di naturalità proprie dei boschi in quanto in grado di assolvere l'esigenza di accrescere la biodiversità e di soddisfare il bisogno di nuovi spazi verdi naturali.

È formato da una consociazione d'essenze arboree e arbustive, poste in equilibrio tra loro in modo da creare una struttura omogenea e inscindibile, che determina in modo naturale e ciclico il proprio progressivo deperimento e la rigenerazione. Il suo mantenimento è a costo zero in quanto proprio in funzione del mantenimento dell'originale naturalità dell'impianto, non è necessario raccogliere le foglie della caduta autunnale, potare gli alberi o gli arbusti, mantenere la viabilità trattandosi di sentieri, ecc.

Qui di seguito si presenta un elenco semplificato delle principali funzioni di un bosco urbano:

- funzioni protettive e idrogeologiche: aiuta la protezione del suolo dall'erosione superficiale e dal dilavamento dei terreni, attraverso la captazione delle piogge con la chioma, ostacolando il ruscellamento libero sul terreno e negli alvei e il trattenimento della terra con le radici. Funzioni Bio-naturalistiche;
- biodiversità: custodisce patrimoni genetici animali e vegetali autoctoni come le foreste.
- fitodepurazione: l'area di contatto fra le radici delle piante e l'acqua inquinata, innesca processi microbiologici e biochimici di purificazione dell'acqua stessa.
- funzioni paesaggistiche e sociali: le aree verdi influiscono positivamente sulla qualità della vita dell'uomo, costituendo spazio disponibile e non inquinante.
- turistico/ricreative: nel bosco si può avere un alto grado di libertà e d'interazione con la natura, con il risultato di trarne un rilevante beneficio psicofisico. Un bosco urbano ben gestito deve permettere un corretto contatto con la natura, senza che il visitatore debba però preoccuparsi di pericoli derivanti da attività umane.

Corridoio verde

L'Ambito tra le rogge Abbaddessa, Priora e San Fiorana costituisce il corridoio verde formato dalle aree poste lungo le rogge Abbaddessa, Priora e Fiorana, nonché elemento di connessione con altre aree verdi in progetto.

Il Documento di Piano propone la riqualificazione del tracciato tra le due rogge, creando un percorso pedonale, potenziando l'equipaggiamento arboreo/arbustivo, in modo tale da renderlo continuo lungo tutta l'asta dei corsi d'acqua, fino a congiungersi con le aree verdi poste a nord dell'edificato.

Il tracciato costituito da aree a forte caratterizzazione morfologica può qualificarsi come percorso di fruizione paesistica-ambientale contrassegnante la rete dell'assetto idraulico agrario.



Fonte: Google immagini

Il percorso riqualificato tra le rogge è individuato con le frecce rosse nelle due immagini sottostanti, e si compone di aree in cui la vegetazione è già presente, di aree in cui essa è da potenziare e di aree scoperte da piantumare.

Il corridoio verde a valenza ambientale che si sviluppa lungo le rogge ha un'estensione progettuale di circa 79.00 mq.



Verde di tutela monumentale

Il Piano prevede la creazione di un'area tampone pari circa a 124.000 mq, tra l'abitato e la struttura del cimitero, piantumata con essenze locali, secondo le prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale Provinciale, collegata alle aree esistenti al nuovo ambito di trasformazione a verde (AT.03) e al corridoio verde che si sviluppa lungo le rogge (Roggia Codognina Ramo secondario – Roggia Abbadessa Priora).



Estratto Tav. 3.b del Documento di Piano

Anello verde ciclopedonale

Il Piano fa propria la scelta delle precedenti edizioni, ribadendo l'importanza di riqualificare l'intero anello stradale che circonda il centro storico della città, utilizzando l'attuale percorso alberato per pedoni e ciclisti. In questa proposta si inserisce quale parte determinante e sostanziale il progetto di potenziamento delle aree di sosta a servizio della Stazione ferroviaria che, individuate a sud-ovest e identificate nella planimetria con la sigla "AT01 – Fiera" e accessibili dalla nuova viabilità di via Mocchi permetterà di liberare Viale Risorgimento dalle vetture in sosta.

La linea della circonvallazione, perimetro della figura urbana storica, pur essendo inglobata da più o meno recenti insediamenti edilizi, si segnala per la presenza di "assetti" ambientalmente ed architettonicamente rilevanti, degni di attenzione e di tutela. Si tratta di caratterizzazioni specifiche della forma in grado di assurgere al ruolo di luoghi notevoli – capisaldi – del sistema insediativo, riferimenti significativi per la comprensione dell'identità fisica del luogo, per i suoi valori culturali e per gli usi sociali dello spazio.

Il maggiore di questi elementi ubicati ai bordi della struttura urbana di Codogno è rappresentato dal sistema monumentale formato dalla sequenza Ospedale del Soave – Passeggio – Cimitero – Chiesa della Madonna di Caravaggio. Si tratta di un grande impianto morfologico che si propone quale caposaldo tipologico urbano e architettonico che, in ragione delle particolari condizioni insediative entro le quali è collocato, può e deve recitare un importante ruolo nella ridefinizione dell'intera città.

Il Documento definisce quest'ambito come uno degli ambiti privilegiati nel quale applicare una nuova strategia urbana, da attuarsi attraverso un sistema integrato che propone un nuovo uso dello spazio in grado di legare e conciliare i consolidati usi degli spazi monumentali con funzioni pubbliche attraverso un sistema ciclo pedonale "protetto" di fruizione dei medesimi.



Estratto Tav. 3.a del Documento di Piano



Viale Da Vinci in fregio all'ambito AT-02

L'ambito è collegato scheda dell'ambito di trasformazione AT.02, in quanto la realizzazione dei due ambiti è connessa, per completezza, si riporta anche qui.

L'area (indicata dalla freccia rossa) ha una superficie di circa 5.000 mq, è posta in fregio all'ambito succitato, costituisce un cuscinetto atto a garantire la presenza di un filtro tra le zone agricole e ostacolare il fenomeno della conurbazione.

Per l'area, attraversata dalla Roggia Guardalobbia, è prevista una piantumazione a verde idonea a garantire la ricucitura della connessione della rete ecologica, in direzione nord-sud.



Estratto Tav. 3.a del Documento di Piano

Fascia verde “Siepe Mirandolina” (SM1 - SM2 - SM3 - SM4)

È prevista una fascia verde di circa 81.00. mq che sviluppa per una profondità di circa trenta metri lungo tutto il polo industriale, dalla via Emilia (SS9) sino al centro sportivo San Biagio, andando a costituire il nuovo confine nord dell'area industriale artigianale “Mirandolina”.

L'obiettivo sotteso è il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica di quella parte di territorio, a confine con la zona produttiva, che costituisce un elemento di discontinuità con l'ambito agricolo e con la vicina Frazione Triulza. La vegetazione e gli alberi costituiscono filtri naturali che contribuiscono a migliorare la qualità dell'aria, del suolo e della vita in generale in quanto:

- intrappolano con il fogliame parte delle polveri sottili e altri inquinanti atmosferici;
- con la fotosintesi contribuiscono ad abbassare la concentrazione di CO₂;
- attraverso l'ombreggiatura e il rilascio di umidità aiutano a mantenere le temperature più fresche
- elemento principale al miglioramento dell'equilibrio ecosistemico.



Estratto Tav. 1.b del Documento di Piano



Fonte: Google immagini

P.L.I.S. del Brembiolo

Il Parco del Brembiolo tutela un'ampia area a confine tra i due Comuni, all'interno della quale sono anche individuate **l'Area critica 8bis** e **l'Area critica 10** (cfr. estratto della tavola 4 "Aree critiche", riportata nella pagina seguente). Nelle precedenti edizioni del Piano l'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 5 marzo 2015 ha approvato la richiesta di riconoscimento dell'ampliamento dei confini del Parco, nonché la conseguente convenzione.

